

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0238.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיתוח שטח ציבורי פתוח, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	היתר לבניית תחנת טרנספורמציה בשצ"פ לשני שנאים תת"ק מס" הזמנה חח"י: 301092280
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י , מקור ברוך רחוב רש"י

גוש	חלקה	בשלמות
30076	198	כן

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

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר השלמת פרסום ומסירת הודעות לדיירים

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

מסמכי התכנית:

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

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

חדר הטרפו מוצע בהתאם להנחיות תכנית 4114.

פרסום

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

במהלך בדיקת התיק נמצא כי חדר הטרופו מוצע בשונה מהוראות התכנית

בתאריך 24.06.2024 פורסמו הקלות

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

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

עד תום מועד לקבלת התנגדויות- התקבלו 2 התנגדויות- פירוט בחו"ד.

פירוט הבניה המוצעת :

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

מפלס 815.79 - במפלס זה מוצע חדר הטרופו

מפלס 814.74- במפלס זה מוצעת רצפה משנית

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

מיקום/ קווי בניין

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

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

שטחי בניה:

שטח מוצע: 53.91 מ"ר

הוראות מיוחדות בתב"ע 2050 ג'

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

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

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

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

התכנית כפופה לתכנית המתאר

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

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

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

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

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

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

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

מסחרי.

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

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

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

בעלויות

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

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור בתאריך: 22.10.2023

שפ"ע

התקבל אישור בתאריך: 2.5.2024

מאור

התקבל אישור בתאריך: 28.6.2023

שימור

התקבל אישור בתאריך: 29.5.2023

חברת חשמל

התקבל אישור עקרוני בתאריך: 04.05.2023

אד' העיר

התקבל אישור בתאריך 21.5.2024

מידע קודם

	מתאריך	
באם לזמן מתנגדים לשמיעת טיעוניהם	16/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2050ג תחילת תוקף: 14/05/2002 ייעוד הקרקע:	16/09/2024	חוות דעת תכנונית

ברח' רש"י, בשכונת מקור ברוך, בתא שטח 5 עפ"י תב"ע 2050 ג' בייעוד שצ"פ, מבקשים הקמת חדר שנאים. הבקשה נדונה בוועדת המשנה בתאריך 31.7.2024 והוחלט להוציאה מסדר הים לצורך מסירת הודעות לדיירים שלא קיבלו הודעות בשל ההפגנות. כעת חוזרת לדיון לאחר השלמת פרסום בהתאם להחלטת הוועדה. במסגרת פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות, עם הכנת התיק לדיון נמצא שיש לפרסם הקלה בעניין קווי בניין וגודל התחנה. לאחר ביצוע מסירת ההודעות לדיירים, התקבלו 2 התנגדויות. שימוש בשצ"פ- משמש כמקום ישיבה ומנוחה ומיקום התחנה יבטל את הגינה באזור בו אין שטחים ירוקים. התייחסות המחלקה: התחנה הינה ברובה תת"ק ונשמר שטח ירוק במפלס הרחוב. חשיפה לקרינה וריחות הנפלטים מהתחנה ומהווים סכנה בריאות ומפגע סביבתי. התייחסות המחלקה: התקבל אישור איכ"ס לבטיחות התחנה. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה על מנת לקבל החלטה באם לזמן מתנגדים לשמיעת טיעוניהם.		
	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לצורך מסירת הודעות לדיירים טוענים שלא קיבלו הודעות בשל הפגנות.	31/07/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מומלץ לאשר את הבקשה בתנאים	23/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	23/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2050ג תחילת תוקף: 14/05/2002 ייעוד הקרקע: ברח' רש"י, בשכונת מקור ברוך, בתא שטח 5 עפ"י תב"ע 2050 ג' בייעוד שצ"פ, מבקשים הקמת חדר שנאים. במסגרת פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות, עם הכנת התיק לדיון נמצא שיש לפרסם הקלה בעניין קווי בניין וגודל התחנה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט ההקלות שפורסמו ואין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים		
1. הקלה מהוראות תכנית 4114 בדבר חריגה מגודל מקסימלי של תחנה- בהתאם להנחיות חח"י. 2. הקלה מהוראות תכנית 4114 סעיף 7 ו' בהתאם לקבוע בסעיף ז' בדבר צמצום המרווח הצפון מערבי לצורך מדרגות גישה לחדר טרפו ובנייתן בסמוך לגבול המגרש השכן.	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	6	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	7	אישור סופי מח' מאור

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

באם לזמן מתנגדים לשמיעת טיעוניהם

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2019/0413.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על גג קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ז"ז וקוב ולדיסלב
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

יצחק טוניק 18 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3603א	תחילת תוקף	06/06/1991			

תאור הבקשה

תיאור בקשה:

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, היתר בניה אחרון הופק בתיק 1992/323.05 עבור תוספת מרפסות זיז עבור 2 יח"ד המבקשות כעת.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב יצחק טוניק 18, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30689 , חלקה: 61.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים בן 4 קומות וגג רעפים מעל.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +11.10 עבור יח"ד מספר 7 ו- 8 מוצע שימוש בחלל גג הרעפים הקיים באמצעות הגבהתו.

בנוסף עבור כל אחת מיחידות הדיור המצוינות מוצעת מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

1. "הקלה בדבר התקנת קולטים ודודי שמש על גג המבנה, בשונה מסעיף י' לתקנון התכנית".

2. "הקלה בדבר הכללת שטח מדרגות פנימיות המבוקשות בשטח קיים לדורות".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2022/12/06 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית לדיון שהתקיים מיום 25.07.2024 ולפי הנתונים המועלית בחו"ד כמפורט מטה עבור מרפסת זיז שאושרה בהיתר קודם בקומה ג' חזית צפונית מערבית עבור יח"ד מס' 8.
11/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א3603 תחילת תוקף: 06/06/1991 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה מיום 05.03.2023 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. נקלטה הרמוניקה מתוקנת b ביום 14.11.2023 . - התיק נידון בוועדת משנה עם זימון הצדדים מיום 25.07.2024 ובה הוחלט "לדחות את ההכרעה, לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לבחינה משפטית אם ניתן לראות בבקשה זו כבקשה להיתר שינויים לגבי ההיתר שהוצא למרפסת בקומה ג'. הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה". - בפגישה טלפונית שהתקיימה בה נכחו מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת, יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ור"צ האזור מני רחימוף נבדקה האפשרות באם ניתן לראות בבקשה זו כבקשה להיתר שינויים לגבי ההיתר שהוצא למרפסת בקומה ג' בחזית הצפונית עבור המבקשים. מבחינה משפטית: אין מניעה לדרוש בבקשה להיתר בתיק הנ"ל (מס' 2019/413.01) שינויים או ביטול מרפסת בקומה ג' בחזית צפונית מערבית שאושרה בהיתר קודם, ותנאי זה יהיה להוצאת היתר בניה.		

מבחינה תכנונית: ככל ותתבטל או תצומצם המרפסת של יח"ד מס' 8, בקומה ג' בחזית צפונית מערבית אשר עברה התקבלה התנגדות בבקשה להיתר 1992/323.05 יהיה צורך גם בצמצום או בביטול המרפסת של יח"ד מס' 7 אשר עברה לא התקבלו כלל התנגדויות. צמצום או ביטול מרפסת ביח"ד אחת תהווה פגיעה עיצובית ואדריכלית ותפגע בסימטריה של הבניין. עוד יודגש, כי המרפסת כפי שהוצעה בהיתר 1992/323.05 צומצמה ע"י הוועדה בשל ההתנגדות שהוגשה לכדי כ-50% ממרפסת גג של המתנגדים מטה, כך שמרפסת הגג של המתנגדים פתוחה בחלקה לשמיים ומהווה מרפסת סוכה.		
לאחר שהוועדה שמעה בקשב רב את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לבחינה משפטית אם ניתן לראות בבקשה זו כבקשה להיתר שינויים לגבי ההיתר שהוצא למרפסת בקומה ג'. הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה.	25/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לשימוש בשטח משותף. נטען כי אחוזי בנייה שייכים לכלל יח"ד בבניין.	24/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נטען כי מאחר ומפרקים את קולטי השמש לא יהיו מים חמים. נטען כי ההודעה בדבר התוספות התקבלה במועד מאוחר. התייחסות האגף: עפ"י נסח הטאבו שהוגש נמצא כי מרפסות הגג מוצמדות עבור יח"ד 7 ו-8. עפ"י תקנון התכנית ניתנים 30 מ"ר מעבר לזכויות הבנייה, לשם הקמת חדר על הגג כך שאין מדובר בזכויות משותפות. יתרה מכך, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה שכן לא הכליל שטח מדרגות. עורכת הבקשה המציאה טרם בחינת התכנית המתוקנת, התחייבות של המבקשים – כי כל בעיה שתיווצר עקב הבנייה על הגג או בדוודים או בקולטי השמש יהיו באחריותם. סרוק בארכיב אופטי. עפ"י נתוני מערכת בוצע הליך פרסומי כמתבקש הגם שלא ברורה הטענה שכן התקבלו ונקלטו למערכת התנגדויות, לאחר תום מועד להגשתן. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/03 תחילת תוקף: 30/04/1996 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.03.05 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת.	24/12/2023	חוות דעת תכנונית

נקלטה הרמוניקה מתוקנת b ביום 14.11.2023 ועתה היא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה קודמת: נספח בינוי: לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. להלן התייחסות האגף: הבינוי המוצע אינו משתנה מקונטור הגג הקיים – כפי שאושר בהיתר מקורי, אלא רק בגובה ובשימוש גג רעפים. בפגישה שקוימה עם מנהל האגף, הוחלט כי במקרה דנן, לא נדרש בפרסום. שטחי בניה: מצב מוצע: עבור יח"ד 7 ו-8 מוצע חדר על הגג בשטח של 29.94 מ"ר מבלי שהוכללו שטחי המדרגות, כפי דרישת תקנון התכנית החלה. לנידון פורסמה הקלה אולם מהותם של 30 מ"ר שניתנים מעבר לזכויות הבנייה ואף אינם נכללים במספר קומות, הינם לשימוש בקומת גג הרעפים ולא בכדי הגדלת אחוזי הבנייה ויצירת קומה נוספת. בשל כך לא ניתן להכיר בהקלה זו. על עורך הבקשה להכליל את שטח המדרגות במסגרת 30 מ"ר המותרים. צמצום השטח ותכנונו יבוצעו עפ"י הנחיות ראש צוות. להלן התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי צומצם שטח ההרחבות המוצע, לכדי השטח המותר, עבור 2 יח"ד (7 ו-8) ועומד על סך של 59.80 מ"ר. גבהים: לעניין מידלפות: האמנם בתכנית החלה לא מתקיימת סטייה ניכרת לעניין גובה ולכן נבדק אל מול הנחיות מרחביות - מאחר והמוצע חורג מהנחיות מרחביות, לא ניתן לאשר		

הגבהת מידלפות כפי הגובה המוצע בבקשה ועומד על 2.20 מ'. על עורך הבקשה להציע מדלפות עד ל-1.2 מ' המותרים עפ"י הנחיות מרחביות – כל זאת כאמור בכפוף לפרסום הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. לעניין גובהו של רכס הגג: בבקשה מוצע הגבהת גג הרעפים לרום של +16.23 - היינו בחריגה מגובה של 4 מטר כמצוין בנספח בינוי. לנידון אף לא פורסמה הקלה. עורך הבקשה נדרש בהנמכת מידלפות הגג תוך שמירה על שיפוע של 30 מעלות וכנגזרת מכך תהא השפעה ישירה על רום הגג. על עורך הבקשה להנמיך גובה גג כפי הנדרש. להלן התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b , בה ניתן לראות כי הונמך גובה מדלפות לכדי 1.2 מטר המותרים עפ"י הנחיות מרחביות. לעניין גובהו של הרכס: הוגשה תכנית מתוקנת b , בה גובה רכס עומד על 15.20 מטר (הגובה בכ- 80 ס"מ) וזו ית מדלפות הגג הינה 30 מעלות. בחינה עיצובית: פתחי בנייה, פתחים בגג הרעפים – לאחר צמצום הבקשה כפי הנחיות המחלקה יש להסדיר את עניין הפתחים מול ראש צוות. להלן התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b הכוללת הנחיות ראש צוות לעניין פתחים. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. להלן התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b. יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לשימוש בשטח משותף. נטען כי אחוזי בנייה שייכים לכלל יח"ד בבניין. נטען כי מאחר ומפרקים את קולטי השמש לא יהיו מים חמים. נטען כי ההודעה בדבר התוספות התקבלה במועד מאוחר. התייחסות האגף: עפ"י נסח הטאבו שהוגש נמצא כי מרפסות הגג מוצמדות עבור יח"ד 7 ו-8. עפ"י תקנון התכנית ניתנים 30 מ"ר מעבר לזכויות הבנייה, לשם הקמת חדר על הגג כך שאין מדובר בזכויות משותפות. יתרה מכך, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה שכן לא הכליל שטח מדרגות. עורכת הבקשה המציאה טרם בחינת התכנית המתוקנת, התחייבות של המבקשים – כי כל בעיה שתיווצר עקב הבנייה על הגג או בדוודים או בקולטי השמש יהיו באחריותם. סרוק בארכיב אופטי. עפ"י נתוני מערכת בוצע הליך פרסומי כמתבקש הגם שלא ברורה הטענה שכן התקבלו ונקלטו למערכת התנגדויות, לאחר תום מועד להגשתן. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
1. "הקלה בדבר התקנת קולטים ודודי שמש על גג המבנה, בשונה מסעיף י' לתקנון התכנית". 2. "הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב".	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי: לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב.	05/03/2023	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

שטחי בניה: מצב מוצע: עבור יח"ד 7 ו-8 מוצע חדר על הגג בשטח של 29.94 מ"ר מבלי שהוכללו שטחי המדרגות, כפי דרישת תקנון התכנית החלה. לנידון פורסמה הקלה אולם מהותם של 30 מ"ר שניתנים מעבר לזכויות הבנייה ואף אינם נכללים במספר קומות, הינם לשימוש בקומת גג הרעפים ולא בכדי הגדלת אחוזי הבנייה ויצירת קומה נוספת. בשל כך לא ניתן להכיר בהקלה זו. על עורך הבקשה להכליל את שטח המדרגות במסגרת 30 מ"ר המותרים. צמצום השטח ותכנונו יבוצעו עפ"י הנחיות ראש צוות. גבהים: לעניין מידלפות: האמנם בתכנית החלה לא מתקיימת סטייה ניכרת לעניין גובה ולכן נבדק אל מול הנחיות מרחביות - מאחר והמוצע חורג מהנחיות מרחביות, לא ניתן לאשר הגבהת מידלפות כפי הגובה המוצע בבקשה ועומד על 2.20 מ'. על עורך הבקשה להציע מדלפות עד ל-1.2 מ' המותרים עפ"י הנחיות מרחביות – כל זאת כאמור בכפוף לפרסום הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. לעניין גובהו של רכס הגג: בבקשה מוצע הגבהת גג הרעפים לרום של +16.23 - היינו בחריגה מגובה של 4 מטר כמצוין בנספח בינוי. לנידון אף לא פורסמה הקלה. עורך הבקשה נדרש בהנמכת מידלפות הגג תוך שמירה על שיפוע של 30 מעלות וכנגזרת מכך תהא השפעה ישירה על רום הגג. על עורך הבקשה להנמיך גובה גג כפי הנדרש. בחינה עיצובית: פתחי בנייה, פתחים בגג הרעפים – לאחר צמצום הבקשה כפי הנחיות המחלקה יש להסדיר את עניין הפתחים מול ראש צוות. הערות גרפיות:		

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטה וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: נספח בינוי: לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. שטחי בניה: מצב מוצע: עבור יח"ד 7 ו-8 מוצע חדר על הגג בשטח של 29.94 מ"ר מבלי שהוכללו שטחי המדרגות, כפי דרישת תקנון התכנית החלה. לנידון פורסמה הקלה אולם מהותם של 30 מ"ר שניתנים מעבר לזכויות הבנייה ואף אינם נכללים במספר קומות, הינם לשימוש בקומת גג הרעפים ולא בכדי הגדלת אחוזי הבנייה ויצירת קומה נוספת. בשל כך לא ניתן להכיר בהקלה זו. על עורך הבקשה להכליל את שטח המדרגות במסגרת 30 מ"ר המותרים. צמצום השטח ותכנונו יבוצעו עפ"י הנחיות ראש צוות. גבהים: לעניין מידלפות: האמנם בתכנית החלה לא מתקיימת סטיה ניכרת לעניין גובה ולכן נבדק אל מול הנחיות מרחביות - מאחר והמוצע חורג מהנחיות מרחביות, לא ניתן לאשר הגבהת מידלפות כפי הגובה המוצע בבקשה ועומד על 2.20 מ'. על עורך הבקשה להציע מדלפות עד ל-1.2 מ' המותרים עפ"י הנחיות מרחביות – כל זאת כאמור בכפוף לפרסום הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.	23/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין גובהו של רכס הגג: בבקשה מוצע הגבהת גג הרעפים לרום של +16.23 - היינו בחריגה מגובה של 4 מטר כמצוין בנספח בינוי. לנידון אף לא פורסמה הקלה. עורך הבקשה נדרש בהנמכת מידלפות הגג תוך שמירה על שיפוע של 30 מעלות וכנגזרת מכך תהא השפעה ישירה על רום הגג. על עורך הבקשה להנמיך גובה גג כפי הנדרש. בחינה עיצובית: פתחי בנייה, פתחים בגג הרעפים – לאחר צמצום הבקשה כפי הנחיות המחלקה יש להסדיר את עניין הפתחים מול ראש צוות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/03 תחילת תוקף: 30/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה.	23/02/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים, מחייבים. לנידון לא פורסמה הקלה כמתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/07/26 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, הגם שמבוקש בקונטור הקיים. שטחי בניה: הרחבת בנייה: עפ"י סעיף 9 י' לתקנון התכנית מותר: שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר כולל מדרגות במקרה של גג משופע תוספת חדר כאמור תהיה בחלל הגג המשופע בכפוף להוראות סעיף ט'. עוד בהמשך לסעיף זה נרשם כי: "שטח שגובהו עולה על 2.20 מ' ייכלל במניין שטח החדרים".		

מצב מוצע: עבור יח"ד 7 ו-8 מוצע חדר על הגג בשטח של 29.94 מ"ר מבלי שהוכללו שטחי המדרגות, כפי דרישת תקנון התכנית החלה. לנידון פורסמה הקלה אולם מהותם של 30 מ"ר שניתנים מעבר לזכויות הבנייה ואף אינם נכללים במספר קומות, הינם לשימוש בקומת גג הרעפים ולא בכדי הגדלת אחוזי הבנייה ויצירת קומה נוספת. בשל כך לא ניתן להכיר בהקלה זו. על עורך הבקשה להכליל את שטח המדרגות במסגרת 30 מ"ר המותרים. צמצום השטח ותכנונו יבוצעו עפ"י הנחיות ראש צוות. מספר קומות: מוצעת הרחבת בנייה בחלל גג רעפים – כמות עפ"י תקנון תכנית סעיף 9 י': "חדר על הגג לא יחשב כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלעיל". גבהים: בבקשה הנידונה מוצע הגבהת מידלפות גג הרעפים בגובה של 2.20 מ' וכן הגבהת רום הגג ב- 2.27 מ' (רכס הגג המוצע +16.23) בשונה מנספח בינוי ללא שהתבקשה הקלה לכך. לעניין מידלפות: האמנם בתכנית החלה לא מתקיימת סטיה ניכרת לעניין גובה ולכן נבדק אל מול הנחיות מרחביות - מאחר והמוצע חורג מהנחיות מרחביות, לא ניתן לאשר הגבהת מידלפות כפי הגובה המוצע בבקשה ועומד על 2.20 מ'. על עורך הבקשה להציע מדלפות עד ל-1.2 מ' המותרים עפ"י הנחיות מרחביות – כל זאת כאמור בכפוף לפרסום הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. לעניין גובהו של רכס הגג: בבקשה מוצע הגבהת גג הרעפים לרום של +16.23 - היינו בחריגה מגובה של 4 מטר כמצוין בנספח בינוי. לנידון אף לא פורסמה הקלה. עורך הבקשה נדרש בהנמכת מידלפות הגג תוך שמירה על שיפוע של 30 מעלות וכנגזרת מכך תהא השפעה ישירה על רום הגג. על עורך הבקשה להנמיך גובה גג כפי הנדרש.		

מספר יחידות דיור: מוצעת תוספת בנייה בחלל גג הרעפים עבור יח"ד 7 ו- 8. כאמור, ללא שינוי במספר יח"ד הקיימות. בחינה עיצובית: פורסמה הקלה בדבר התקנת קולטים על גג המבנה – מאחר ומדובר ב"קולטני שמש" בלבד, הדבר אינו מהווה פגיעה חזותית. על עורך הבקשה להציע קולטי שמש על הגג החדש (שיונמך) . פתחי בנייה, פתחים בגג הרעפים – לאחר צמצום הבקשה כפי הנחיות המחלקה יש להסדיר את עניין הפתחים מול ראש צוות. אישור הסדרי תנועה: אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לשימוש בשטח משותף. נטען כי אחוזי בנייה שייכים לכלל יח"ד בבניין. נטען כי מאחר ומפרקים את קולטי השמש לא יהיו מים חמים. נטען כי ההודעה בדבר התוספות התקבלה במועד מאוחר. התייחסות המחלקה:		

עפ"י נסח הטאבו שהוגש נמצא כי מרפסות הגג מוצמדות עבור יח"ד 7 ו-8. עפ"י תקנון התכנית ניתנים 30 מ"ר מעבר לזכויות הבנייה, לשם הקמת חדר על הגג כך שאין מדובר בזכויות משותפות. יתרה מכך, עורך הבקשה נדרש בצמצום הבקשה שכן לא הכליל שטח מדרגות. עפ"י נתוני מערכת בוצע הליך פרסומי כמתבקש הגם שלא ברורה הטענה שכן התקבלו ונקלטו למערכת התנגדויות, לאחר תום מועד להגשתן. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה בדבר התקנת קולטים ודודי שמש על גג המבנה, בשונה מסעיף י לתקנון התכנית. - הקלה בדבר הכללת שטח מדרגות פנימיות המבוקשות בשטח קיים לדורות -	15/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית לדיון שהתקיים מיום 25.07.2024

ולפי הנתונים המועלית בחו"ד כמפורט מטה עבור מרפסת זיז שאושרה בהיתר קודם בקומה ג' חזית צפונית מערבית עבור יח"ד מס' 8.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2007/0084.05
מספר סידורי	10

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מסחר, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חדמי רוברט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מור רוני
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

גוייטין דוד 6, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30688	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3602	תחילת תוקף	25/04/1991	1068	אזור מגורים כללי	6630

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני מערכת, היתרים הופקו:

ביום 10/01/2023 עבור שימוש חורג מהיתר בתיק בניין מספר 2007/84.03.

ביום 07/04/2022 עבור ממ"ד בתיק בניין מספר 2007/84.04.

מהות הבקשה המוצעת:

הבקשה מוצעת ברחוב גוייטין דוד 6 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30688, חלקה: 38.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 3 קומות. בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור מרפאת שיניים (אושר שימוש חורג למשך 5 שנים מיום 23.01.2023) בחזית דרומית אחורית מוצע ממ"ד, בנוסף לפריצת פתח (חלון).

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה חריגה מקו בניין".

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	בחינה אדריכלית:
	את פתח החלון לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה, שכן מהווה פגיעה עיצובית מהותית, בקיר ללא פתחים.
	הערות גרפיות:
	יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

תימוכין קנייניים: בבדיקת 2/3 מהעמודה, נמצא כי לא הוגשו חתימות כמתבקש. יש להמציא חתימות בסך 2/3 (כולל המבקש) מבעלי העמודה, היינו, לאישור הבקשה יש לצרף חתימה של תת חלקה 4 או ת"ח 6. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 3602 תחילת תוקף: 25/04/1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות: 3602 תחילת תוקף 1991/04/25. כפיפות למתאר. מדיניות מהנדס עיר. תקנות התכנון והבניה.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח חתכים עקרוני(1:250), מנחה, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. ללא פגיעה בנושא מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מוצע ממ"ד בצמיחה מלמטה כלפי מעלה, כפי מדניות מה"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/12/11 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: מוצע ממ"ד החורג מקו בניין דרומי צדי בשיעור של 1.9 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: שטח שירות: מוצע ממ"ד בשטח של 8.91 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. בחינת ממ"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה		

על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. מרווח קיים של: 3 מטר * $\frac{2}{3}$ = 2 מטר. מוצעת בליטה של 1.9 מטר – כמותר. קיר הממ"ד הפונה לחלקה גובלת מצד דרום, אטום. בחינה אדריכלית: עורך הבקשה מציע חלון בודד לחזית דרומית צדית. את פתח החלון לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה, שכן מהווה פגיעה עיצובית מהותית, בקיר ללא פתחים. הערות גרפיות: יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תימוכין קנייניים: הוגשו חתימות של $\frac{1}{3}$ מהחלקה כפי המתבקש. בבדיקת $\frac{2}{3}$ מהעמודה, נמצא כי לא הוגשו חתימות כמתבקש. יש להמציא חתימות בסך $\frac{2}{3}$ (כולל המבקש) מבעלי העמודה, היינו, לאישור הבקשה יש לצרף חתימה של תת חלקה 4 או ת"ח 6. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	07/05/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה חריגה מקו בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

בחינה אדריכלית:

את פתח החלון לא ניתן לאשר ויש להסירו מהבקשה, שכן מהווה פגיעה עיצובית מהותית, בקיר ללא פתחים.

הערות גרפיות:

יש לתקן ליקויים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

תימוכין קנייניים:

בבדיקת 2/3 מהעמודה, נמצא כי לא הוגשו חתימות כמתבקש.

יש להמציא חתימות בסך 2/3 (כולל המבקש) מבעלי העמודה, היינו, לאישור הבקשה יש לצרף חתימה של תת חלקה 4 או ת"ח 6.

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2016/0905.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים , תוספת מחסנים, תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנטל יעקב יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב ש"י זווין 16 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3822	תחילת תוקף	06/08/1989			
ב3822	תחילת תוקף	19/04/1991			
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004			
5997	תחילת תוקף	01/08/2001			
768622	תחילת תוקף	12/06/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 21.02.1991 בת.ב 1990/0281.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 30.01.2022 בת.ב 2001/0337.00 ובו אושר "תוספת בניה ותוספת קומה לשם הרחבת שלוש דירות הקיימות".

- בתאריך 10.09.2006 בת.ב 2001/0337.04 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת דירה קיימת , מחסן ופרגולה."

- בתאריך 09.09.2013 בת.ב 2001/0337.07 ובו אושר "תוספת בניה- הרחבת דיור אחת בקומת מחסנים ריצוף חצר".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב הרב ש"י זווין 16, בניין מדורג בן 4.

גוש: 30649 חלקה: 30.

מצב מוצע:

קומת מחסנים במפלס -0.91 :

דירה מס' 1 מש' רוזנטל-מוצע מחסן לדירה המבוקשת.

דירה מס' 4 מש' ברוכים- מוצע מחסן לדירה המבוקשת .

קומת קרקע במפלס +1.55:

דירה מס' 1- תוספת בינוי למגורים ושינויים בפתחים.

קומה א' במפלס +4.38:

דירה מס' 4- תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה בדבר ביה שלא בהינף אחד"

"שינוי פתחים ותוספת מרפסת זיז בתוך תחום קו הבניין בשונה מנספח הבינוי של תוכנית 768622."

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

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	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר . הרמוניקה תוקנה כנדרש. פרגולה: קיימת פרגולה ללא היתר למבקש. הפרגולה המוצגת הותאמה בהתאם להנחיות מרחביות והותאמה לתקנות הפטור. התאמת הפרגולה הקיימת לתוכנית שהוגשה והריסת החלק שקרוב לגבול המגרש יהווה תנאי למתן היתר.
11/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 768622 תחילת תוקף:

12/06/2021 ייעוד הקרקע: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 768622 -תחילת תוקף 12/06/2021, אזור מגורים ב'. כפיפות: * 5997 -תחילת תוקף 01/8/2001. * תקנות התכנון והבניה. מבטל: * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 768622 -סעיף 4.1.2 ו'- גובה הבניה המירבי ומס' קומות מרביי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי . קווי הבניין הפורטים בתשריט הינם מחייבם , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 768622 קיים נספח בינוי מספר 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם היינו מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי ומס' קומות מרבי.		

פורסמה הקלה- "שינוי מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת מחסנים במפלס -0.91 : דירה מס' 1 מש' רוזנטל-מוצע מחסן לדירה המבוקשת- תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 4 מש' ברוכים- מוצע מחסן לדירה המבוקשת - תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת קרקע במפלס +1.55: דירה מס' 1- תוספת בינוי למגורים ושינויים בפתחים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +4.38: דירה מס' 4- תוספת בינוי למגורים-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז ושינויים בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים מרפסות ופתחים). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6778.00 שהוגש מיום 27.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בנייה:		

תבע 768622 – ע"פ נספח הבינוי מס' 1- מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +1.55: דירה מס' 1- תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.33 מ"ר. קומה א' במפלס +4.38: דירה מס' 4- תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.62 מ"ר. השטחים המוצעים עומד בשטחים במותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 768622 -סעיף 7.1- 1. " תוספת בניה מוצעות בתוכנית זו בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודו שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו "- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בעמודה שלמה ולא בהינף אחד "- ע"כ אין מניעה לאשר. 2. " תוספת הקומה המוצעת בתוכנית 5997 תבוצע בהתאם למאושר בתוכנית 5997 ". - לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות זיז : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +4.38:		

דירה מס' 4- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בשטח- 6.06 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 1.65 מ' - . בקשות שמבטלות את תוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' ללא צורך בפרסום. במרווח-בתחום קווי הבניין . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית זו . מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 6 התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה ע"כ המוצע עומד בהנחיות המחלקה ואין מניעה לאשר את המוצע. מחסן: קומת מחסנים במפלס -0.91 : דירה מס' 1 מש' רוזנטל-מוצע מחסן לדירה המבוקשת בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 11.28 מ"ר. דירה מס' 4 מש' ברוכים- מוצע מחסן לדירה המבוקשת בתחום קווי בניין לתוספות בשטח- 5.51 מ"ר. גובה- 2.20 מ' -עומד במותר . הריסה ופינויים: א. "המבנה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות ביחק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם". ב. "מודגש בזאת כי תנאי לתחילת העבודות עבור כל אחד מיח"ד בתוכנית זו יהא הריסת עבירות הבניה הכוללות בתחומה או בתחום השטחים במשותפים של המבנה". כל עבירות הבניה הקיימו בבניין שאינן שייכות למבקש סומנו בצהוב כלא כלול בהיתר זה.		

פרגולה: קיימת פרגולה ללא היתר למבקש. הפרגולה המוצגת הותאמה בהתאם להנחיות מרחביות והותאמה לתקנות הפטור. התאמת הפרגולה הקיימת לתוכנית שהוגשה והריסת החלק שקרוב לגבול המגרש יהווה תנאי למתן היתר. תימוכין קניינים: התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 10.02.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 26.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 768622 - סעיף 7.1.2 ח'- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 ." היתר בניין מקורי 1990/281 הופק בשנת 1991 ע"כ אין בנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		

המרפסות ז"ז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר . הרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד שינוי פתחים ותוספת מרפסת ז"ז בתוך תחום קו הבנין בשונה מנספח הבינוי של תכנית 768622.	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה ע"כ אין מניעה לאשר .

הרמוניקה תוקנה כנדרש.

פרגולה:

קיימת פרגולה ללא היתר למבקש.

הפרגולה המוצגת הותאמה בהתאם להנחיות מרחביות והותאמה לתקנות הפטור.

התאמת הפרגולה הקיימת לתוכנית שהוגשה והריסת החלק שקרוב לגבול המגרש יהווה תנאי למתן היתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2013/0408.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + תוספת בניה מכח השלמת גג 5% + מרפסות גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת צאהן מרים
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אברהם אידלזון 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
513002	תחילת תוקף	25/05/2019			
5193	תחילת תוקף	27/02/1998			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	2	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה יש התרים קודמים עבור תוספות על הגג.

2002/280 תוספות בניה על גג

2002/280.2 תוספת בניה על גג בדיר המוצעת.

2013/480.1 - תוספת 5% השלמת דירת גג בתהליך היתר בניה

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מגורים בן 3-4 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומה ג, מפלס +5.42:

בחזית דרומית מוצעות מרפסות גג לדירות 5+6.

תוכנית קומה ד, מפלס +8.22:

מוצעת תוספת קומה על הגג מחוברת עם מדרגות לדירה הקיימת עבור דירה מס' 5.

ברחוב אברהם אידלזון 9, רמות, גוש 30729 חלקה 2.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

השלמת גג 5%

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 4.6.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

בנייה מוצעת ע"ג חלקה 2, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה :
	מדובר בתוספת על הגג+ השלמת 5% דירת גג בפעימה אחת, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לאישור תוכנית 1207158 המאפשרת בינוי בפעימה אחת.

נושא הפרסום מובא להכרעת הוועדה: שטח 5% השלמת דירת גג הינו על שטח מרפסת גג עפ"י התב"ע פורסמה הקלה רק לעניין 5% השלמת דירת גג ולא פורסמה הקלה בשונה מנספח , מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין זה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5503 תחילת תוקף: 16/11/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2789 תחילת תוקף 23.10.1981, אזור מגורים 1. *5503 תחילת תוקף 27.2.1998 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 5503 לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות:	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה: השלמת גג 5%. הבינוי המוצע לפי 5% השלמת דירת גג הינו על מיקום מרפסת גג המוצע בנספח הבינוי לא פורסמה הקלה על בינוי בשונה מנספח , מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה גם לעניין זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני מקווי הבניין התיק הינו עפ"י תבע 5503 אשר אינה נותנת קווי בניין. התוספות המותרות הינם עפ"י נספח. תוספות מכוח 5% בתחום קו בניין מרפסות (עפ"י נספח בינוי) וקו בניין כתום. נספח בינוי: קיים נספח בינוי -שותק= מחייב: בקומה ג- מרפסות גג בחזית דרומית עבור 2 דירות מס' 5+6. בקומה ד- תוספת קומה חדשה לדירה מס' 5 מחוברת עם גרם מדרגות לדירה הקיימת. מוצע בבקשה: בקומה ג- מרפסות גג בחזית דרומית עבור 2 דירות מס' 5+6. בקומה ד- תוספת קומה חדשה לדירה מס' 5 מחוברת עם גרם מדרגות לדירה הקיימת+מרפסת גג בחזית צפונית המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי, למעט מרפסת הגג בחזית צפונית בה מוצע שטח 5% השלמת דירת גג -אין מניעה לאשר את הבינוי התואם לנספח הבינוי. 5% השלמת דירת גג-מפורט בסעיף הרלוונטי.		

השלמת גג 5% : עפ"י מדיניות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומה קיימת ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג ע"ג ההרמוניקה. תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה. כפיפות לתוכנית מתאר 62-התוכנית כפופה למתאר. התב"ע לא כוללת סעיף סטיה ניכרת-התוכנית לא כוללת סעיף סטיה ניכרת. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור ממנהל האגף עבור שיפור האדריכלי המוצע. תנאי לקבלת היתר בניה: אישור תוכנית 1207158 המאפשרת בינוי על גג והשלמת 5 קומת גג בפעימה אחת. עבירות בניה: קיימות עבירות הבניה של דיירים סמוכים מסומנות בצהוב ע"ג ההרמוניקה כבינוי קיים להריסה שאינו כלול בהיתר זה. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: שטח עיקרי: 45 מ"ר שטח מרפסת גג: 34.8 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי 43 מ"ר שטח מרפסת גג: 19.02 מ"ר לכל דירה. השטח המוצע פחות מהמותר בתב"ע -עומד במותר. השטח העיקר המוצע בבקשה הינו עפ"י 5% השלמת קומת גג. פורסמה הקלה : השלמת גג 5%. בחלקה קיימים מבנים רבים אשר חלקם קוטגים-בתים		

פרטיים. וע"כ השטח יחולק רק למבנים הקיימים בשטח, סה"כ : 6 בניינים. בכל בניין 4 דירות בגג: שטח החלקה 12607 מ"ר –5% סה"כ 630.35 מ"ר. 24 דירות, סה"כ לכל דירה 26.26 מ"ר. מוצע בבקשה: 21.78 מ"ר בקונטור הגג הנותר מהבינוי הנספח -אין מניעה לאשר. ממ"ד: לא מוצע פיתרון מיגוני תנאי למתן היתר יהא קבלת אישור פקע"ר. מחסן,מרפסת זיז, החדרת מי נגר, ח. מחוזק, קומות , יח"ד,ניוד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע: תוספות הבניה המוצעות תיבנה מלמטה למעלה. מוצע בבקשה: בניה על הגג לא רלוונטי עבור עניין סעיף השלביות. חיזוק מבנים התוכנית לא כוללת בהוראותיה חיזוק מבנים. תימוכין קניינים: בניה על גג - תואם נספח בינוי, לא נדרש.		

בינוי מכוח 5%- מוצע ע"ג מרפסת גג המיועדת למבקש ע"פ נספח הבינוי , ע"כ לא נדרש חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת שפ"ע - התקבל אישור 17.7.2024 אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, בניה על גג.		
השלמת גג 5%.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור תוכנית 1207158	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

מדובר בתוספת על הגג+ השלמת 5% דירת גג בפעימה אחת, התקבל אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בכפוף לאישור תוכנית 1207158 המאפשרת בינוי בפעימה אחת.

נושא הפרסום מובא להכרעת הוועדה:

שטח 5% השלמת דירת גג הינו על שטח מרפסת גג עפ"י התב"ע פורסמה הקלה רק לעניין 5% השלמת דירת גג ולא פורסמה הקלה בשונה מנספח , מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין זה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2011/0916.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין תעשייה קיים, תוספת חניות ודרכי גישה, תוספת מרחבים מוגנים ומעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנקווה שמעון
עורך הבקשה	גדרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

פרי עמל 12, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31298	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
א1689	תחילת תוקף	06/12/1973			
ב1689	תחילת תוקף	24/04/1977			

תאור הבקשה

באזור התעשייה עטרות, קיים בנין תעשייה בן 2 קומות.

בבקשה זו מוצעים תוספת שטחים ב-2 הקומות, תוספת של 2 קומות חדשות, מרחבים מוגנים ומעלית, תוספת חניות וכבש גישה לחניה המוצעת מקומת הקרקע לקומת הגג.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה בדבר תוספת גובה

-הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים

-הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים

-הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים

תום מועד להגשת התנגדויות: 15.09.2020 - לא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת בגוש 31298 חלקה 19, המבקש רשום בהערת אזהרה בנסח הטאבו

תנאים טרם דיון:

- חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 29/01/2024

- חוו"ד מחלקת שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 29/09/2020

- חוו"ד תברואה – התקבל אישור בתאריך 18/08/2024

- חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/08/2024

- חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 08/11/2020

היתרים קודמים בבניין:

2011/916- הופק בתאריך: 11.01.2012 - להתקנת מערכת תאים פוטוולטאיים.

לא נמצא היתר מקורי למבנה

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה לתוספת שטחים, חניות ורמפות למבנה תעשייה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד	12/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1689ב תחילת תוקף: 24/04/1977 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/04/2021 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו אישורים של מחלקת הסדרי תנועה ואיכות סביבה, וכן היתה חריגה מקו בניין צידי המהווה סטיה ניכרת בנוסף נדרשו תיקונים נוספים בהקשרים של ליקויים גרפיים. לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון לבקשה זו, קודמה תב"ע באזור תעשייה עטרות שמספרה 1259126 אשר מאפשרת בניית מיסעות לחניונים מעבר לקווי הבניין וכך פתרה את העניין של סטייה ניכרת עקב החריגה שהיתה בתכנית שהוגשה. התקבל תיק מידע חדש בהתאם לתכנית זו והתקבל אישור האגף להמשיך פעילות בתיק ולקדמו לדיון נוסף בוועדה. לאור האמור לעיל ולאור התיקונים וההשלמות שבוצעו בתיק , הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תכנית תב"ע 1689א' תחילת תוקף: 06.12.1973 + תכנית תב"ע 1689 תחילת תוקף: 03.05.1973 (אזור תעשייה) + תכנית 1259126 תחילת תוקף 20/05/2024 +תקנות התכנון והבניה:		

סטיה ניכרת: אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית החלה במגרש. נספח בינוי: התכנית החלה אינה כוללת נספח בינוי. פרוט הבניה המוצעת: קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות- קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים		

קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 36 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית קווי בניין התקבל תיק מידע חדש בהתאם לתב"ע המעודכנת בתיק 2024/6380.00 בתאריך 15/08/2024 , ע"פ תיק מידע זה סומנו קווי בניין באדום ע"י תכנית 1689 וסומן קו בניין ירוק עד לגבול המגרש בהתאם לתכנית החדה לצורך בניית מיסעה בלבד. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקווי בניין לשם בניית מרחבים מוגנים ולבניה בקו 0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים. אין מניעה לאשר תוספת ממ"מ לבניין קיים מעבר לקווי בניין לעניין כבש הגישה- אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לתכנית 1259126 שטחי בניה: תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות.		

שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 3297.41 מ"ר שטחים עיקריים, ו-2427.49 מ"ר שטחי שירות סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 12466.77 מ"ר. הוצגו שטחי הבניה גם בנפח כמקובל בתעשייה והוצג שטח מבנה שכן. השטח עומד במותר ואין מניעה לאשר מס' קומות: מותר: 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- עומד במותר גובה בנין: ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- עומד במותר פורסמה הקלה בעניין- מיותרת לכאורה. חיזוק מבנים		

תכנית זו אינה כוללת סעיף לחיזוק מבנים שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		
היות ולא התקבל אישור מחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה. וכן, חריגה מקוו בניין צידי המהווה סטייה נכרת בנוסף לתיקונים נדרשים בחישובי השטחים פרוט הבניה המוצעת: קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות. קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65	28/04/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה: תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר, עומד במותר. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות: מותר: 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- כנדרש. גובה בנין: ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה:		

לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש. שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות: 15.09.2020- לא הוגשו התנגדויות. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
היות ולא התקבל אישור מחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה. וכן, חריגה מקוו בניין צידי המהווה סטייה נכרת בנוסף לתיקונים נדרשים בחישובי השטחים פרוט הבניה המוצעת: קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות. קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22	21/04/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה: תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר, עומד במותר. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות: מותר: 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- כנדרש. גובה בנין: ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה: לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש.		

שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות: 15.09.2020 - לא הוגשו התנגדויות.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תכנית תב"ע 1689 א' תחילת תוקף: 06.12.1973 + תכנית תב"ע 1689 תחילת תוקף: 03.05.1973 (אזור תעשיה) + תקנות התכנון והבניה: היתרים קודמים בבניין: 2011/916 - הופק בתאריך: 11.01.2012 - להתקנת מערכת תאים פוטוולטאיים. לא נמצא היתר מקורי למבנה סטיה ניכרת: אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית החלה במגרש. קווי בניין התקבל תיק מידע מס' 2018/52695 הכולל סימון קווי בניין ע"פ תב"עות 1689 ו-1689 א'- נמצאה חריגה מקווי בניין בחזית דרומית, צידית לצורך בניית ממ"מ, מקומות חניה חדשות וכבש גישה לחניה- פורסמה הקלה לעניין חריגה מקווי בניין לשם בניית מרחבים מוגנים ולבניה בקו 0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים. אין מניעה לאשר תוספת ממ"מ לבניין קיים מעבר לקווי בניין לעניין כבש הגישה- מכיוון ומדובר בכבש מקורה המהווה שטח- לא ניתן לאשר חריגה זו מקווי הבניין וכן, החניות מוצעות עד לגבול החלקה- לא ניתן לאשר	21/04/2021	חוות דעת תכנונית

כבש גישה לחניה בבניין המיועד לתעשייה כאשר המגרש הגובל בצד הכבש אינו מיועד למגורים, מבנה ציבור, משרדים ואחסון. פרוט הבניה המוצעת: קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת, חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות- קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה: תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר * 224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות:		

מותר: 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ - 4 קומות- כנדרש. גובה בנין: ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה: לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש. שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות: 15.09.2020 - לא הוגשו התנגדויות		
הקלה בדבר תוספת גובה. - הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים. - הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבים מוגנים. - הקלה לבנייה בקו אפס בחזית צידית בהסכמת הבעלים. -	25/08/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
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	אישור שירותי הכבאות
13	אישור תכנית אב
14	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים, חניות ורמפות למבנה תעשייה.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1981/0347.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית מחסן, תוספת מרפסת, חצר, שינויים בפתחים, שינוי מפלסים בפיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפשטיין עדינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

משעול מורן 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			
2644	תחילת תוקף	04/12/1980	89	אזור מגורים 5 מיוחד	750
5/27/05	תחילת תוקף	22/06/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה:

1981/347 בית פרטי חדש.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים בית פרטי בן 2 קומות וקומת מרתף
ברח' משעול מורן 4 בשכונת רמות, גוש: 30724 חלקה:98.

מצב מוצע:

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.47:

מוצע מחסן מתוך הדירה ויציאה לחצר מקורה .

בנוסף מוצעת חצר אנגלית בחזית האחורית של המרתף.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00:

מוצעת הרחבת הדירה ע"י שטח עיקרי בחזית צפונית ובחזית מערבית.

בנוסף מוצעים שינויים בפתחים במבנה הקיים.

תוכנית קומה עליונה, מפלס +2.91:

מוצעת הרחבת הדירה ע"י שטח עיקרי בחזית צפונית.

בנוסף מוצעים שינויים בפתחים במבנה הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת שטח ע"י 6% הקלה

תוספת מחסן עד 20 מ"ר

שינויים בחזית ובפתחים

שינויים בפיתוח.

תום מועד להגשת התנגדויות 25.6.2024 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 42 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה המוצעת בחלקה מהווה סטיה ניכרת לעניין קוו בניין קידמי וחריגה מהתקנות ע"כ הבקשה נדחת במתכונת המוצעת. חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית, יש להסיר מהבקשה חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים חצר אנגלית: בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/05 תחילת תוקף: 22/06/1995 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *2644 תחילת תוקף 04/12/1980 אזור מגורים 5 מיוחד *תוכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 28/1/2024 שהוגש מיום 28/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני חצר מקורה וקירות סביבה מבוקשת בקומת המרתף וחורגת מקו בניין קידמי, מפורט בסעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: לא רלוונטי.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין: תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, הגדלת מס' יח"ד שלא בהתאם לתוכנית. 1 מוצע בבקשה תוספת אחוזי בניה ע"פ הקלות כמותיות (תוכנית כפופה למתאר) עפ"י חו"ד מיום 7.12.2020 : ככל שמדובר בתוכנית ישנה שהופקדה לפני 1.8.1989, אשר במסגרת הוראותה תוכנית קובעת כי תוספת אחוזי הבניה תיחשב כסטייה ניכרת, תוכל לקבל אחוזי בניה מכוח הקלות כמותיות. ע"כ אין מניעה לאשר. 2 הקטנת מרווחים, החצר המקורה המוצעת בקומת המרתף חורגת מקו בניין קידמי, ע"כ מהווה סטייה ניכרת, יש להסירה מהבקשה. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת שטח ע"י 6% הקלה תוספת מחסן עד 20 מ"ר שינויים בחזית ובפתחים שינויים בפיתוח. תום מועד להגשת התנגדויות 25.6.2024 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. שטח בניה: מוצעים שטחי בניה: 1 עפ"י הקלה כמותית 6% הקלה. שטח המגרש 757 מ"ר סה"כ 6% : 45.42 מ"ר, 2 יח"ד עפ"י נסח טאבו.		

סה"כ לכל יח"ד: 22.71 מ"ר. מוצע בבקשה: 22.36 מ"ר, עומד במותר. 2 שטח מחסן עפ"י הקלה תוספת מחסן כד 20 מ"ר. מוצע בבקשה: 17.80 מ"ר, עומד במותר. מרפסת זיז: לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. ממ"ד קיים מקלט בבית, לא מוצע פיתרון מיגוני תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור. חצר מקורה: בקומת המרתף, מוצעת יציאה מהמחסן המוצע אל חצר מקורה מוצעת, לא ניתן להציע פתח נוסף למחסן ויציאה לחצר, בנוסף החצר מקורה עם בינוי קירות סביבה, זהו שטח עיקרי ולא חושב כנדרש, כמו"כ החצר חורגת מקו בניין קידמי ומהווה סטיה ניכרת- מפורט בסעיף הנ"ל. ע"כ יש לא ניתן לבקש -יש להסירה מהבקשה. חצר אנגלית: בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'.		

שינויים בפתחים: מוצעים שינויים בפתחים , השינויים אינם מוצגים כראוי ולא ברורים, יש להציג כנדרש ויבחן מחדש. חניה: לא מוצע, לא רלוונטי. תנאים טרם דיון: אישור מח' איכות סביבה- התקבל אישור 22.7.2024 אישור מח' אגף שפ"ע- התקבל אישור 4.7.2024 חוות דעת תכנונית: חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית, יש להסיר מהבקשה חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר ויבחן שנית הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים. -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
תוספת שטח ע"י 6% הקלה. תוספת מחסן עד 20 מ"ר.	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שינויים בחזית ובפתחים.		
שינויים בפיתוח.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה המוצעת בחלקה מהווה סטיה ניכרת לעניין קוו בניין קידמי וחריגה מהתקנות ע"כ הבקשה נדחת במתכונת המוצעת.

חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית, יש להסיר מהבקשה

חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית

הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה

תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים

חצר אנגלית:

בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'.

חוות דעת תכנונית:

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1973/0603.07</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבה עפ"י תב"ע, הובפת ממ"ד, מחסנים, ומרפסות בחזית צפונית ומזרחית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלטמן יהודה
עורך הבקשה	לוי טלי מזל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 12 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 8 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות בנייה , מחסנים ומרפסות לדירות 5,9,25 וכן תוספת מעטפת לדירה מס' 1 בגין התוספת המוצעת מעל.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -2.50 קומת מחסנים: מוצעת תוספת של 3 מחסנים לדירות 5, 9 ו-25 וכן תכנון מחסנים עתידיים, בנוסף מוצע גרם מדרגות גישה למחסנים אלו.

מפלס +0.00 קומת כניסה תחתונה ומקלט: מוצעת מעטפת לדירה מס' 1 בגין התוספות המוצעות מעל.

מפלס +2.80 קומת כניסה עליונה: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 5 בחזית צפונית ומזרחית בהיקף כולל של 28.50 מ"ר וכן תוספת של ממ"ד ותוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר.

מפלס +5.60 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 9 בחזית מזרחית בהיקף של 6 מ"ר וכן תוספת מרפסת זיז בחזית זו בהיקף של 10.65 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעין במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לבניית הבניין המקורי שמספרו 1973/603 שהופק בתאריך 27/02/1974

תיק 1980/1042 שהופק בתאריך 24/02/1981 לתוספת מרפסות

תיק 1973/603.5 הופק בתאריך 03/0/2022 במסגרתו בקשו תוספות בניה ומחסן לדירה 4

תיק 1973/603.6 הופק בתאריך 13/10/2023 במסגרתו בקשו תוספות בניה לדירות 10,14,18,17,20,22,24,25

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי -

הוספת מרפסות זיז בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי ע"ח שטחים עיקריים קיימים -

- בנייה שלא בשלכיות הביצוע עבור דירה 9 (משפחת בראשי) בניית מרפסת בלבד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 25/06/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/08/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 08/07/2024

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש כל המבקשים בעלי הנכס בבקשה זו החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
10/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מחסנים , וממ"ד תואמים תב"ע וכן מרפסות זיז. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
09/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 589390 תחילת תוקף: 21/11/2020 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי 5 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' קומות מס' יח"ד מירבי הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי נספח הבינוי מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בנייה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס -2.50 קומת מחסנים: מוצעת תוספת של 3 מחסנים לדירות 5, 9 ו-25 וכן תכנון מחסנים עתידיים, בנוסף מוצע גרם מדרגות גישה למחסנים אלו. מחסנים אלו תואמים נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר מפלס +0.00 קומת כניסה תחתונה ומקלט: מוצעת מעטפת לדירה מס' 1 בגין התוספות המוצעות מעל, התקבלה חתימת הדייר על המעטפת המוצעת ואין מניעה לאשר. מפלס +2.80 קומת כניסה עליונה: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 5 בחזית צפונית ומזרחית בהיקף כולל של 28.50 מ"ר, תוספות אלו תואמת במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר בסמיכות לתוספת מוצעת תוספת של ממ"ד התואם גם הוא את נספח הבינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 12 מ"ר.		

מרפסת זו אינה תואמת נספח בינוי , פורסמה הקלה בגין מרפסת זו, ע"פ הנספח המרפסת מתוכננת להיות בחזית המזרחית ובמסגרת הבקשה מבוקשת בחזית צפונית, בסמיכות להרחבת הסלון ולא מהחדרים לפי הנספח. המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין ובשטח מותר, אין משמעות לתכנית צל וצמד מאחר ויש מרפסות עתידיות לכל הדירות בחזית זו, כאשר חלק כבר קיימות ומהוות צמד. אין מניעה לאשר את המבוקש , אין פגיעה חזותית בתכנון המרפסות. מפלס +5.60 קומה א': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 9 בחזית מזרחית בהיקף של 6 מ"ר שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. לדירה זו ישנם תוספות בחזית צפונית גם בדומה למבוקש למטה, תוספות אלו אינן מבוקשות במסגרת הבקשה הנוכחית. בנוסף מוצעת תוספת מרפסת זיז בחזית זו בהיקף של 10.65 מ"ר מרפסת זו מוצעת במיקום מדויק ע"פ הנספח אך באורך קטן יותר ממה שהנספח מציע, פורסמה הקלה בגין מרפסת זו ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/5736 שנמסר בתאריך: 07/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 589390, התוספת עומדת בקווי הבניין.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 9 קומות המוצע בבקשה תואם למותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח מגיע לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 5 סך שטח עיקרי מוצע מותר הינו 37.80 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע לדירה זו 28.50 מ"ר.		

המוצע עומד במותר. סך שטח מרפסת מותר לדירה זו הינו 12 מ"ר- המוצע עומד במותר סך שטח עיקרי מותר לדירה מס' 9 הינו 35.29 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע בבקשה- 6.06 מ"ר- עומד במותר. סך שטח מרפסות מותר ע"פ תכנית הינו 12 מ"ר- המוצע עומד במותר ממדים מבוקש ממ"ד כאמור בהתאמה מלאה לנספח הבינוי בהיקף של 9 מ"ר נטו, תנאי למתן היתר יהי קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים לא רלוונטי שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" – ע"פ סעיף זה, משתמע מן התב"ע שצריך לבנות מלמטה ללמעלה ללא דילוג אולם ניתן לעצור את העמודה באמצע ולא לבנות את הקומות העליונות, מבוקשת בניית מעטפת לדירה מס' 1 ע"מ לעמוד בהוראה זו. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים."- לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד, לכל עמודה"- אמנם חלק מן המחסנים המוצעים מוצגים כ"עתידי" אך		

תוספת הקומה, החפירה, ודרכי הגישה אליה, מוצעת בשלמותה לכל העמודה ולכן ניתן לראות כי יש עמידה בסעיף זה "הבניה בכל אחד מהבניינים שבתחום בתכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים אחרים שבתכנית" – עומדים בסעיף זה, הבניה מבוקשת לבניין יחיד. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף בינוי תואם נספח בינוי שאינו דורש חתימות פוזיטיביות. התקבלה חתימת דייר דירה 1 על המעטפת. תכנית חיזוקים		

תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים בתנאים להיתר המורה שקבלת היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה ע"פ הוראות ת"י 413 מעיון בחיזוק המבנים שהתקבל, עולה כי הבניין הקיים לא יחזק והתוספות המתוכננות יופרדו מהמבנה באמצעות תפר תיקני והתקבל על כך אישור ואין מניעה לאשר. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הבניין/ הגדר/ המבנה/ המדרגות/ הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים בצהוב בתשריט ובנספחים מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בניה או חפירה ראשון התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שמבינהם, מודגש בזאת כי ביצוע ההריסה יבדק ע"י המחלקה לפיקוח על הבניה בעיריית ירושלים. הקמת גדרות: מודגש בזאת כי תאסר הקמת גדרות בכל שטח התכנית למעט מקרים בהם יש למקם גדר משיקולי בטיחות וגם במקרים אלו תותר הקמת גדרות בגובה מינימלי הנדרש לשביעות רצון מחלקת התכנון בעיריית ירושלים תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 06/08/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 08/07/2024 התנגדויות חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך		

06/08/2024		
08/07/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך		
חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר.		
	17/06/2024	הכנת נוסח פרסום
בניית מרפסות זיז בחזית מזרחית בשונה מנספח הבינוי - הוספת מרפסות זיז בחזית צפונית בשונה מנספח הבינוי ע"ח שטחים עיקריים קיימים - בנייה שלא בשלביות הביצוע עבור דירה 9 (משפחת בראשי) בניית מרפסת בלבד -	22/05/2024	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

	7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בתוספת שטחים עיקריים, מחסנים , וממ"ד תואמים תב"ע וכן מרפסות זיז.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2021/0315.01</u>
מספר סידורי	<u>16</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 והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוחיון ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

עלית הנוער 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	69	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			
877381	תום תקופת הפקדה	29/03/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 14.12.1981 בת.ב 1979/0828.00 ובו אושר "מגורים".

- בתאריך 08.06.2006 בת.ב 2005/0717.00 ובו אושר "תוספת בניה בקומת מרתף".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 33 בניין מדורג בן 2 קומות .

גוש: 30723 חלקה: 69.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.71 :

דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים, חצר אנגלית, ממ"ד ומחסן .

קומה קרקע במפלס +0.00:

דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ובניה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן: -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . חצר אנגלית: - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: – 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.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 29/03/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 2 - "תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." "חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי.		

מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד ומחסן). קומה קרקע במפלס +0.00: דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת – תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5139.00 שהוגש מיום 11.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: קיים בבקשה- 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת קומה ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה:		

ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 11: שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 3- 24 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קווי מאושרים. המחסן המוצע הינו ב-8% משטח הדירה. תוכנית 5237 כפופה לתוכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסן המוצע. -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . בשטח- 10.95 מ"ר- עומד במותר. גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . ממ"דים: מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע.		

שלביות ביצוע: תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה בקומת מרתף ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- החצר המוצעת הינה תואמת נספח בינוי. - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . מרפסת זיז: לא מוצע בבקשה זו מרפסת. תימוכין קניינים: עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ובניה בשונה מנספח הבינוי. תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

- יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש.

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

מחסן:

-יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות .

גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' .

חצר אנגלית:

- יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת .

תנאים טרם דיון:

אישור שפ"ע:

– 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2018/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עימד אוסאמה
עורך הבקשה	דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוציי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"י..... אל קמר סמטה 8

גוש	חלקה	בשלמות
30610	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.08.2022 בת.ב 2018/0288.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש בן 2 קומות, סה"כ 3 יח י"י .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, ברחוב אל קמר סמטה 8.

גוש: 30610 חלקה: 88.

מצב מוצע:

מוצע תוספת 4 קומות על שתי קומות שאושרו בתיק ריש' מס' 2018/288 אך טרם נבנה.

המוצע בבקשה זו מבנה חדש.

קומת מרתף מפלס -5.40:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת מרתף מפלס -2.70:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.28:

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

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

קומה ב' במפלס +6.56:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ג' במפלס +9.84:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 8-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ד' במפלס +13.12:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 9-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 10-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ה' במפלס +16.40:

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

יח"ד מס' 12-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומת גג במפלס +19.68 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88 .

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

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.	

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים: התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע:	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62.		

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברוחים ע"פ סעיף 4.03-(10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר.		

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש.		

שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו.		

חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור "		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות.	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד.	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

-יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10) - המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.		

המוצע בקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג		

וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר.		

מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף.		

מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

– יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו ,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03-(10) המוצע עומד במותר.	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה:		

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.63 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 350.30 מ"ר. סה"כ- 1,951.64 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56:		

יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס 5.40:- מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס 2.70:- מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד:		

קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים.		

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה 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
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	15
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	16

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

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

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים:

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת.

"התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף.

מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור".

המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.

תנאי לקבלת היתר :

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0278.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו נייע מוסטפה
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל פגר , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30559	91	כן
30559	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
7613	תחילת תוקף	05/08/2017			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת שועפט ברחוב אל פגר.

גוש: 30559 חלקה: 4,91.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף במפלס -2.50 :

מוצע קומת חניה חדר מדרגות, מחסנים לכל יח"ד ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד וחצר

יח"ד מס' 2-מוצע מגורים , ממ"ד וחצר.

קומה א' במפלס +3.12:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ב' במפלס +6.24:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומה ג' במפלס +9.36:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 9- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

יח"ד מס' 10- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה .

קומת גג במפלס +12.48:

מוצעת יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה במספר יח"ד 9 דירות מותרים ל-10 יח"ד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 12.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4,91.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מהרמוניקה. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.
19/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המרפסות המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת לשטח המותר לכל יח"ד ע"פ התבע. השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התיק נידון בתאריך 2024/07/17 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות		

הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום.		

קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $2,079 \text{ מ"ר} = 1,155 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1212.41 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 215.82 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 715.79 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,144.02 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית ומרפסות שלטח עיקרי שהם מעבר)- השטחים המוצעים בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד 10 מ"ר -עמוד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין.		

המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות		

בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין+ חתימה של בעלי הזכויות בקרקע. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 15.04.24- "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 16.05.24- "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 13.06.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ על מנת לקיים פגישה עם עוד חיים נרגסי בנושא	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר

בעלויות		הועדה/חבר ועדה
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה.	01/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המרפסות המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת לשטח המותר לכל יח"ד ע"פ התבע. השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף:	01/07/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים.		

קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים- אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 2,079 מ"ר = $1,155 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1212.41 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 215.82 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 715.79 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,144.02 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית ומרפסות שלטח עיקרי שהם מעבר)- השטחים המוצעים בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד 10 מ"ר -עמוד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.90 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 11.89 מ"ר		

בתחום קווי בניין. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין+ חתימה של בעלי הזכויות בקרקע. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 15.04.24- "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה:		

ניתן אישור בתאריך 16.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 13.06.23 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות . שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". יש להפריד בין שטחי מעבירים ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5		

כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר: – הוצג חישוב כנדרש. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. -יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. תימוכין קניינים: -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה.		

אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת.	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין המרפסות . שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבוע. מחסנים: ע"פ הוראות התבוע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". יש להפריד בין שטחי מעבירם ומחסנים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבוע. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבוע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר. -יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר:		

– הוצג חישוב כנדרש. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. תימוכין קניינים: יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 7613-תחילת תוקף 05/08/2007, אזור מגורים 2 מיוחד. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין המרפסות –(ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5825.00 שהוגש מיום 16.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. -המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 4 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד:		

ע"פ הוראות התבוע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". שטח החלקה- 1,155 מ"ר. מוצע בבקשה 10 יח"ד -עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 1,155 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 2,079 מ"ר = $1,155 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1080.28 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 235.40 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 714.35 מ"ר. סה"כ שטחי הבנייה מוצעים- 2,030.03 מ"ר- (פחות החניה תת קרקעית)- 1315.68 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה נראים עומדים במותר . - יש לחשב את יציאה לקומת הגג כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבוע. מחסנים: ע"פ הוראות התבוע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.50 : מוצעים מחסנים לכל יח"ד מעל 10 מ"ר לכל יח"ד.		

יש להפריד בין שטחי מחסנים ומעברים בחישובי השטחים ולהציג שטח מחסן לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12- השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 3- מוצעת שתי מרפסות זיז מקורות בשטח- 24.60 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 4- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 5- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 7- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 8- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח-12.75 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 9- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 10- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח- 12.30 מ"ר בתחום קווי בניין. המרפסות זיז המוצעות מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. יש לצמצם ל-12 מ"ר לכל יח"ד כדי לעמוד במותר.		

-יש להציג את המרפסות המוצעות לשטח עיקרי למרפסות זיז . ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצעים שני ממ"דים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יש להסיר ממ"ד אחד מהבקשה , ניתן לכל יח"ד רק ממ"ד אחד ע"כ יש לחשב שטח זה כשטח עיקרי במניין השטחים המותרים. קומה א' במפלס +3.12: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.24: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

יח"ד מס' 7- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.36: יח"ד מס' 8- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 9- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 10- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבלה כי התיק בבירור בעלי הזכויות במקרקעין. -יש להגיש אישור וועדת בעליות במקרקעין בגוש זה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 21.09.23- "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23- "לאשר את הבקשה".		

אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 21.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בניין חדש סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המרפסות זיז המוצעות בבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות התבע לשטח המוצע לכל יח"ד. השטחים אינם מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הכנת נוסח פרסום	31/07/2023	הקלה במספר יח"ד מ 9 דירות מותרים ל 10 יח"ד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	14
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

הקלה שפורסמה לא רלוונטית לבקשה זו יש להסירה מההרמוניקה.

תנאי לקבלת היתר :

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2022/0092.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת זיזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי ולידימיר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אבא אחימאיר 13, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11288	תחילת תוקף	21/07/2009	21	אזור מגורים מיוחד	2182

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 03.07.1972 בת.ב 1971/0810.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 2022/0092.00 ובו אושר "תוספת השלמת 5% קומת גג ומרפסות זיז".

- בתאריך 20.03.2024 בת.ב 2022/0092.01 ובו אושר "תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת".

- בתאריך 09.08.2015 בת.ב 2010/0677.00 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 08.08.2018 בת.ב 2010/0677.01 ובו אושר "תוספת מרפסת סוכה לדירה 6".

- בתאריך 16.05.2022 בת.ב 2016/1204.00 ובו אושר "תוספת בניה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אבא אחימאיר 13, בניין מדורג בן 6 וקומת תת קרקעית.

גוש: 30642 חלקה: 21.

מצב מוצע:

במפלס +14.00:

דירה מס' 18- מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

במפלס +16.80:

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"הקלה מהוראות, מגובה קומות ומנספח בינוי של תוכנית 11288 בגין מימוש תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית 3907".

"הקלה מהוראות תוכנית 3907 בגין אי שמירה על מרחק של 1.2 מ' פנימה מקונטור הגג".

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

"הקלה בגין תוספת חדר מחוזק".

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

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

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

מידע קודם

מתאריך		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.	18/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11288 תחילת תוקף: 21/07/2009 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 11288 -תחילת תוקף 21/07/2009, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 ב' תחילת תוקף 23/08/1991. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 11288 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 11288 קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים בהם מחייב: מס' יח"ד מרבי, גובה ומס' קומות , קווי בניין ושטחי בנייה מרביים שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלות כנדרש. מוצע בבקשה: במפלס +14.00: דירה מס' 18 מוצעת תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת , תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92.01 –(ראה סעיף מרפסות). במפלס +16.80: דירה מס' 18 מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיף השלמת דירת גג וחדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6642.00 שהוגש מיום 31.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: מוצע בבקשה השלמת דירת גג ע"פ תבע –(ראה סעיף בהתאם).		

מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מוצע תוספת על הגג ע"פ תבע 3907 ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. ע"פ תבע 3907 סעיף 10-ה' - "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 2182 מ"ר. $2182 \text{ מ"ר} \times 5\% = 109.1 \text{ מ"ר}$ - חלקי $2182 \text{ מ"ר} \times 5\% = 109.1 \text{ מ"ר}$ - חלקי $2182 \text{ מ"ר} \times 5\% = 109.1 \text{ מ"ר}$ - חלקי $2182 \text{ מ"ר} \times 5\% = 109.1 \text{ מ"ר}$ - חלקי מוצע בבקשה: במפלס +14.00: דירה מס' 18- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 30.94 מ"ר. במפלס +16.80: דירה מס' 18- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.18 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים- אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים:		

פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל . כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. שלביות ביצוע: תכנית 11288 סעיף 7 –" הבניה תבצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאח קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה כולל גמא נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתבקע ע"י הוועדה המקומית." המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה: במפלס +14.00: דירה מס' 18 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה שאשר מוצעת בתוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2022/92.01. בשטח- 6.20 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' . ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית		

קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה –מוצעת מרפסת זיז באותה חזית בתיק רישוי מס' 2022/92.01 לדירה במפלס +11.20 ע"כ אין מניעה לאשר. במפלס +16.80: דירה מס' 18- מוצעת מרפסת גג בשטח- 40.40 מ"ר-אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 04.09.24- "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.08.24- "לאשר את הבקשה" .		

נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 11288 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות, מגובה קומות ומנספח בינוי של תוכנית 11288 בגין מימוש תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית 3907. הקלה מהוראות תוכנית 3907 בגין אי שמירה על 1.2 מ"מ פנימה מקונטור הגג הקלה מנספח ומהוראות התוכנית בגין תוספת של 5% השלמת קומת גג. הקלה בגין תוספת חדר מחזק.	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
	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה	10

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע 11288 ומקובל מבינה תכנונית, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2020/0052.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי קנטור בנין קיים 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חליל כאמל
עורך הבקשה	מר טחאן אמגד
מתכנן השלד	מהנדס טחאן אמגד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 7 , בית חנינה בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	226	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3457א	תחילת תוקף	18/04/1996			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת בית חנינא, הכוללת מבנה בעל יח"ד אחת בן קומה אחת.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בקומה זו וכן תוספת של שניים וחצי קומות

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה

מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקרים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה.

מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקרים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות.

מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה רק חצי קומה המוצעת על חצי מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי,

במסגרת הבקשה תוספת של 4 יח"ד

היתרים קודמים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע לא נמצא היתר לבניין המקורי,

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק:

במסגרת הבקשה בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 תום מועד להגשת התנגדויות: 25/11/2021 – לא התקבלו התנגדויות.

מאחר יותר בעקבות החלטת הוועדה התיק יצא לפרסום,

להלן נוסח ההקלות שפורסמו:

הקלה במספר יח"ד 20% מהמותר
הקלה בקומת 4 בקו בניין על תוספת ממ"ד 10% עם פתחים לפי קונטור בניין קיים.
הקלה בתוספת קומה 4 , קומה ממותר.

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 31/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022

מאחר יותר בתאריך 01/07/2024 התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022

מאחר יותר בתאריך 07/05/2023 התקבל אישור.

מחלקת תנועה- לא הושלם,

מאוחר יותר בתאריך 05/06/2024 התקבל אישור

מחלקת דרכים לא הושלם,

מאוחר יותר בתאריך 22/08/2023 התקבל אישור

תברואה- לא הושלם,

מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 06/02/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי מופיעה טופס וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 07/04/2021 אצל מר אופיר מאי ובה הוכחה בעלותו של כאמל גליל חליל- המבקש ובעל הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות , סה"כ 4 יח"ד. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.
19/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 3457א תחילת תוקף: 18/04/1996 ייעוד הקרקע: התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 06/03/2022 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו האישורים של מחלקת שפ"ע, איכה"ס, תנועה דרכים, ותברואה וכן התכנון המוצע לא עמד בהוראות התכנית מאר ומוצעת קומה נוספת וכן ישנה סטייה בקווי הבניין. ובנוסף המרפסות לא ניתנו היו לאישור ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים. מאוחר יותר , אחר הדיון הושלמו כל התנאים, התכנית יצאה לפרסום לעיניין תוספת יח"ד 20% מהמותר, וכן הקלה בקו הבניין בשל חריגת הממ"ד וחריגה מקו הבניין 10% עם פתחים. תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 31/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות לפרסום זה. המרפסות צומצמו לתחום קווי הבניין כנדרש. התקבל אישור מנהל האגף להחזיר תיק זה לטיפול ולהעלות דיון נוסף. לפיכך, התיק עלה ליון נוסף הוועדה בתאריך 31/07/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה להוריד את התיק מסדר היום לבקשת חבר וועדה אלדד ברקוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות. בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.		

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים בחריגות בניה משמעותיות בחלק הצפוני והדרום מערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים		

עיקרים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעיון בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין מניעה לאשר אולם, בקומה זו מוצעות שני מרפסות זיז אחת בדירה מס' 2 לכיוון מערב ואחת בדירה 4 לכיוון דרום אשר אינן תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.41 מ"ר והמרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.22 מ"ר- עומד במותר. עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 לא פרסום הקלה, עומק המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בעומק של 1.40 מ'- עומד במותר. עומק המרפסת המוצעת לדירה מס' 4 הינה 1.50 מ', עומד במותר. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מפלס +6.20 קומה ב':		

מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעין בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין מניעה לאשר אולם בנוסף, אולם, בקומה זו מוצעות מרפסות זיזיות לכל אחת מהדירות ואין תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.38 מ"ר כאשר מוצעת בקומה למטה מרפסת זיז סך שני המרפסות אינו עובר את ה-14 מ"ר המותרים. המרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.20 מ"ר כאשר למטה מבוקשת מרפסת בשטח זהה ואין חריגה. עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 ללא פרסום הקלה, עומק שני המרפסות המוצעות אינו עובר את ה-1.5 מ' המותרים. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר.		

מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה רק חצי קומה המוצעת על חצי מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר , לאחר הדיון פורסמה הקלה בגין תוספת קומה ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6323.00 שנמסר בתאריך: 11/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה עומדת בקווי הבניין המותרים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות המוצע בבקשה אינו תואם למותר מאחר ומבוקשת חצי קומה נוספת פורסמה הקלה בגין תוספת קומה גבהים		

אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר.. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה ולכן גובה מותר הינו +811 מעל פני הים, אין חריגה. מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 6 יח"ד לדונם, המוצע עומד במותר קיימת יחידת דיור אחת ומבוקשות עוד 4 נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.59 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. חדרים מחוזקים יזן ע"י הבוחן		

גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז נבחנו לעיל		

תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחד תנאים טרם דיון איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 01/07/2024 התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 07/05/2023 התקבל אישור. מחלקת תנועה- לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 05/06/2024 התקבל אישור מחלקת דרכים לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 22/08/2023 התקבל אישור תברואה- לא הושלם, מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 06/02/2023 התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות , סה"כ 4 יח"ד. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד. גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.	17/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית	15/07/2024	חוות דעת תכנונית
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
3457א		
תחילת תוקף:		
18/04/1996		
ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 06/03/2022 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו האישורים של מחלקת שפ"ע, איכה"ס, תנועה דרכים, ותברואה		
וכן התכנון המוצע לא עמד בהוראות התכנית מאר ומוצעת קומה נוספת וכן ישנה סטייה בקווי הבניין.		
ובנוסף המרפסות לא ניתנו היו לאישור ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים.		
מאוחר יותר , אחר הדיון הושלמו כל התנאים,		
התכנית יצאה לפרסום לעיניין תוספת יח"ד 20% מהמותר, וכן הקלה בקו הבניין בשל חריגת הממ"ד וחריגה מקו הבניין 10% עם פתחים.		
תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 31/01/2023 ולא התקבלו התנגדויות לפרסום זה.		
המרפסות צומצמו לתחום קווי הבניין כנדרש.		
התקבל אישור מנהל האגף להחזיר תיק זה לטיפול ולהעלות דיון נוסף.		
לפיכך, ולאור התיקונים וההשלמות שהוגשו בתיק, התיק מובא לדיון נוסף בוועדה.		

להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים בחריגות בניה משמעותיות בחלק הצפוני והדרום מערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקרים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים."		

ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעין בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין מניעה לאשר אולם, בקומה זו מוצעות שני מרפסות זיז אחת בדירה מס' 2 לכיוון מערב ואחת בדירה 4 לכיוון דרום אשר אינן תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.41 מ"ר והמרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.22 מ"ר - עומד במותר. עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 לא פרסום הקלה, עומק המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בעומק של 1.40 מ' - עומד במותר. עומק המרפסת המוצעת לדירה מס' 4 הינה 1.50 מ' , עומד במותר. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, כאשר ישנם חריגות בניה משמעותיות בהתאם לחריגות הבניה הקיימות בשטח. ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו , באופן שקו		

הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." ולכן, לפי ההוראה שלעיל, ניתן לאשר את הבניה המוצעת חרף היותה חורגת מקו הבניין, מעיון בתשריט התב"ע המבנה הנוכחי הקיים בשטח אכן מופיע כקיים ולכן אין מניעה לאשר אולם בנוסף , אולם, בקומה זו מוצעות מרפסות זיזיות לכל אחת מהדירות ואינן תואמות את הקונטור המקורי של הבניין בחינת עמידות המרפסת בתקנות התכנון והבניה: שטח: התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 ולכן ניתן לאשר מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר לדירה, המרפסת המוצעת לדירה 2 הינה בשטח של 2.38 מ"ר כאשר מוצעת בקומה למטה מרפסת זיז סך שני המרפסות אינו עובר את ה-14 מ"ר המותרים. המרפסת המוצעת לדירה 4 הינה בשטח של 4.20 מ"ר כאשר למטה מבוקשת מרפסת בשטח זהה ואין חריגה . עומק: ניתן לאשר עד עומק של 1.5 ללא פרסום הקלה, עומק שני המרפסות המוצעות אינו עובר את ה-1.5 מ' המותרים. מרווחים: שני המרפסות צומצמו כאמור לתחום קווי הבניין ואין מניעה לאשר. מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה רק חצי קומה המוצעת על חצי מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר , לאחר הדיון פורסמה הקלה בגין תוספת קומה ואין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6323.00 שנמסר בתאריך: 11/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה עומדת בקווי הבניין המותרים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות המוצע בבקשה אינו תואם למותר מאחר ומבוקשת חצי קומה נוספת פורסמה הקלה בגין תוספת קומה גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר.. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה ולכן גובה מותר הינו +811 מעל פני הים, אין חריגה.		

מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 6 יח"ד לדונם, המוצע עומד במותר קיימת יחידת דיור אחת ומבוקשות עוד 4 נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.59 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. חדרים מחוזקים יוזן ע"י הבוחן גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז נבחנו לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף חלקה בבעלות יחד		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 01/07/2024 התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- עודכן אוטומטי כלא רלוונטי ע"י המערכת בתאריך 27/01/2022 מאוחר יותר בתאריך 07/05/2023 התקבל אישור. מחלקת תנועה- לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 05/06/2024 התקבל אישור מחלקת דרכים לא הושלם, מאוחר יותר בתאריך 22/08/2023 התקבל אישור תברואה- לא הושלם, מאוחר יותר התקבל אישור בתאריך 06/02/2023 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

הקלה במספר יח"ד 20% מהמותר הקלה בקומת 4 בקו בניין על תוספת ממ"ד 10% עם פתחים לפי קונטור בניין קיים. הקלה בתוספת קומה 4 , קומה ממותר.	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקת איכה"ס, שפ"ע, תנועה, דרכים ותברואה וכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית מאחר ומוצעת קומה נוספת מעבר למותר שהינה חורגת גם מקווי הבניין המותרים. וכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע,	06/03/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בנידון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 4 בעומק הגדול מ' 1.5 ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין		

העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר. לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש. מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים		

מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבלו אישורים של מחלקת איכה"ס, שפ"ע, תנועה, דרכים ותברואה וכן הבקשה אינה עומדת בהוראות התכנית מאחר ומוצעת קומה נוספת מעבר למותר שהינה חורגת גם מקווי הבניין המותרים. וכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ללא ביצוע הליך פרסומי מתאים מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים,	22/02/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." מפלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקרים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בנידון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 ו-4 בעומק הגדול מ-1.5 מ' ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר.		

לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש. מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3457א תחילת תוקף: 18/04/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות: תמ"א 15 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית זו. בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +0.00 קומת קרקע: קומת הכניסה של המבנה הינה קיימת כאשר המבנה קיים	16/02/2022	חוות דעת תכנונית

חורג מקווי הבניין המותרים בחלקה באופן משמעותי בחלק הצפוני והמערבי. מוצעת תוספת של חדר מדרגות משותף ומעלית בחלק הדרומי של הקומה בהיקף של 16.28 מ"ר, שטח זה עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשרו בכפוף לעמידה בשטחים. מפּלס +3.10 קומה א': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד בעלות שטחים עיקריים ושטחי מרפסות, כל יח"ד הינה בעלת מדרגות פנימיות לטובת קומה שניה לדירה בהיקף כולל של 231.17 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, ע"פ סעיף ו' בתקנון התכנית "בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר ע"פ תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, בתנאי שלא תהא חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים." מפּלס +6.20 קומה ב': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת את הקומה העליונה לדירות המבוקשות בקומה מתחת, הדירות כוללות שטחים עיקריים, שטחי ממ"ד ושטחי מרפסות בהיקף של 215.16 מ"ר. השטח המבוקש הינו בקונטור בנייה קיימת של קומת הקרקע, אין מניעה לאשרו כנכתב לעיל. מפּלס +9.30 קומה ג': מוצעת תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ושטח מרפסת, קומה זו הינה קומה חלקית המוצעת על חלק מקונטור הבניין הקיים בחלק המזרחי בהיקף של 90.08 מ"ר. ע"פ תקנון התכנית מותר 3 קומות ולכן קומה זו חורגת ממספר הקומות המותר ולא פורסמה הקלה בנידון, זאת ועוד שעניין החריגה מקו הבניין בהתאם לקונטור בניין תקף רק		

למס' הקומות המותר ע"פ תכנית כפי שנאמר בתקנון " בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו בהתאם לקונטור הבניין לפי מס' הקומות המותר..." לא ניתן לאשר קומה זו מאחר והיא מוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה ממספר הקומות המותר- בחריגות בניה אשר לא ניתן לאשר במתכונת זו וכן חורגת מסך הקומות המותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6323.00 שנמסר בתאריך: 11/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה עומדת בקווי הבניין המותרים כפי שפורט לעיל. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות המוצע בבקשה אינו תואם למותר מאחר ומבוקשת חצי קומה נוספת אשר אין אפשרות לאשר ללא פרסום הקלה מתאימה, גבהים		

אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. על תחום התכנית חלות הגבלות בטיחות טיסה ולכן גובה מותר הינו +811 מעל פני הים, אין חריגה מספר יחידות דיור מס' יחידות דיור מותר ע"פ תכנית הינו 6 יח"ד לדונם, המוצע עומד במותר קיימת יחידת דיור אחת ומבוקשות עוד 4 נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה את סף שטחי הבניה העיקריים במגרש ל- 75% משטחו ז"א שטח המגרש הינו 1793 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1344 מ"א, סך שטח עיקרי מוצע +קיים בבקשה הינו 659.44 מ"ר- עומד במותר. שטחי מרפסות חושבו לעיל, שטחי ממ"דים ניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות פיקוד העורף. שטחי שרות: חדרי המדרגות הינם שטחים הניתן לבקש בנוסף ע"פ תקנות. ממדים		

מוצעים ממדי"ם בנוסף ל-75% המותרים מכח התכנית, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בשתי הקומות עבור דירות מס' 2 ו-4 בעומק הגדול מ-1.5 מ' ובחריגה מקווי הבניין המותרים ובחריגה מקונטור המבנה המקורי. לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות המתכונת זו ללא פרסום הקלה לעניין חריגה מקווי הבניין המותרים ולעניין העומק המוצע. בנוסף יש להציג כי סך שטחי כל המרפסות המוצעות עבור יח"ד אחת אינו עולה על השטחים המותרים עפ"י תקנות חישובי שטחים 12-14 מ"ר.		

לדירה מספר 2 מוצעת מרפסת זיז בקומה ב היוצאת ממרפסת גג – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג עפ"י נהלי המחלקה – יש לתקן תכנון מרפסת זו כנדרש. מרפסת של דירה מס' 3 עומדת בקווי הבניין , אך חורגת מעומק 1.5 מ' המותר -אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום העומק המוצע או לחילופין פרסום הקלה בנידון. גידור מגרשי הבנייה: מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה" יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : מתן היתרי הבניה ייעשה בשלבים כדי להבטיח ביצוע התשתית העירונית במקביל לפיתוח האזורים המיועדים להינה- עומדים בהוראה זו, ההיתר מבוקש רק לבניין אחד בתחום התכנית.		

תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי מופיעה טופס וועדת בעלויות שהתקיימה בתאריך 07/04/2021 אצל מר אופיר מאי ובה הוכחה בעלותו של כאמל גליל חליל- המבקש ובעל הנכס בבקשה זו. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- לא התקבל אישור, הבקשה נדחתה בתאריך 25/01/2022 בקרה מרחבית שפ"ע- לא התקבל אישור מחלקת תנועה- לא הושלם מחלקת דרכים - לא הושלם מחלקת תברואה- לא הושלם. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	בדיקת בעלויות חוזרת טרם הפקת היתר	10
	הגשת מס רכוש ישראלי/ירדני	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שניים וחצי קומות, סה"כ 4 יח"ד.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

גידור מגרשי הבנייה:

מגרשי הבניין יגודרו והגדר בחזית קדמית תהא גדר אבן עם קופינג אבן בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ, גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ', לכל גדר ייבנה מבנה שער כניסה למגרש שגובהו לא יעלה על 2.5 מ' ורוחבו לא יעלה על תכנית הגדר ופרטיה יצורפו לבקשה להיתר בניה"

יש להראות פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה ולהראות עמידה בסעיף זה.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2017/0531.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע 14048
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נבעה יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי לוי טלי מזל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שד נוה יעקב 87, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
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			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 26.07.2018 בת.ב. 2014/0417.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 24.10.2018 בת.ב 2017/0272.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".
- בתאריך 30.09.2021 בת.ב 2017/0272.02 ובו אושר "תוספת קומה לדירה קיימת ותוספת מרפסות".
- בתאריך 03.08.2021 בת.ב 2017/0420.00 ובו אושר "תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת ותוספת מרפסות".
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 2017/0531.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת, ריצוף חצר ובנית גדר".
- בתאריך 11.07.2022 בת.ב 2017/0534.00 ובו אושר "תוספת בניה, חצרות ומרפסות לדירות קיימות".
- בתאריך 26.02.2020 בת.ב 2017/0534.01 ובו אושר "פיצול בקשה 2017/534 לתוספת בניה, וריצוף חצר וגדר".
- בתאריך 16.12.2021 בת.ב 2018/0347.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע".
- בתאריך 02.08.2021 בת.ב 2020/0634.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, חצר וגדר".
- בתאריך 09.12.2021 בת.ב 2021/0185.00 ובו אושר "ריצוף חצר, בניית גדר ושינוי בפיתוח שטח".
- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 2021/0500.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, ריצוף חצרות וגדרות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 87 בניין בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30646 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +5.60 :

דירה מס' 27- מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" בניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות ביצוע".

" בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8 .

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

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.
17/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית

צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 14048 -תחילת תוקף 17/12/2016, אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *1713 - תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 14048 -סעיף 4.1.2 ו-4- גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי:		

ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- בחזית מערבית – מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד- תאום נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת זו כוללת ממ"ד היות ועפ"י טבלת שטחי הבניה הבינוי המותר מכוח התב"ע כולל מיגון . בחזית מזרחית –מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח הבינוי- עומק תוספת זו ע"פ נספח הינו 496ס"מ , מבוקשת תוספת בעומק 521 ס"מ, היות ותוספת זו בתחום קווי הבניין מאושרים ע"פ תשריט ניתן לאשרה. יש לציין כי התוספת המוצעת בבקשה זו הינה ע"ג תוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/513 ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5543.00 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ליח"ד קיימת ע"כ סעיף זה לא רלוונטי.		

שטח בניה: השטחים הנבחרים הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 והוראות התבע. מצב מוצע: קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.84 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 14048 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה ע"י הוועדה המקומית ." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " בניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות ביצוע"- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

לאחר בדיקה חוזרת מאחר שבתיק רישוי מס' 2017/513 אושר מיקום הממ"ד ע"כ לא נדרש בהצגת תוכנית צל. תימוכין קניינים: עבור בנייה על ממ"ד משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 11.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'- "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. 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.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נוהל בקרה הנדסית:	26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 14048 -תחילת תוקף 17/12/2016 , אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *1713 - תחילת תוקף 01/06/1972.	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 14048 -סעיף 4.1.2-ו'- גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- בחזית מערבית – מוצעת תוספת בינוי למגורים וממ"ד- תאום נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת זו כוללת ממ"ד היות ועפ"י טבלת שטחי הבניה הבינוי המותר מכוח התב"ע כולל מיגון . בחזית מזרחית –מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה		

מנספח הבינוי- עומק תוספת זו ע"פ נספח הינו 496ס"מ , מבוקשת תוספת בעומק 521 ס"מ, היות ותוספת זו בתחום קווי הבניין מאושרים ע"פ תשריט ניתן לאשרה. יש לציין כי התוספת המוצעת בבקשה זו הינה ע"ג תוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2017/513 ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5543.00 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ליח"ד קיימת ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. שטח בניה: השטחים הנבחנו הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 והוראות התבע. מצב מוצע: קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 53.84 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 14048 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד.		

היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה ע"י הוועדה המקומית ." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " בניה שלא בהינף אחד ולא בשלביות ביצוע"- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 27- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי העמודה . תימוכין קניינים: עבור בנייה על ממ"ד משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -יש להגיש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל לממ"ד לעמודה המבוקשת. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בנייה שלא בהינף אחד ולא בשלביות הביצוע בנייה בשונה מנספח הבינוי.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 14048 ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2013/1036.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות מעל בניין קיים (מוצע תוספת 2 יח"ד מעל 3 יח"ד קיימות)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שמאסנה רקיה
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אבוליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה בית חנינה
רח"מ אל בארודי סמטה 6

גוש	חלקה	בשלמות
30610	142	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 29.10.2015 בת.ב. 2013/1036.00 ובו אושר "בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית סה"כ 3 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, רח' אל בארודי סמטה 6 קיים בן 3 קומות וקומת מרתף .

גוש: 30610 חלקה: 142.

מצב מוצע:

מוצע תוספת 3 קומות על הבניין הקיים.

קומת מרתף במפלס -2.40 :

מוצע שינוי קירות חיצונים.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה א' במפלס +3.12 :

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע שינוי קירות חיצונים ומחיצות הדירה .

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 4 הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז מקורות .

קומה ד' במפלס +12.74 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 הכוללת ממ"ד, מדרגות עליה לקומה מעל, מרפסות זיז מקורות ומרפסת גג.

קומה ה' במפלס +16.12 :

מוצע הרחבה של חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5 בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומת גג במפלס +19.50:

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(ב) 2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה. מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתוכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התוכנית. "

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 142.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר ועדה: לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות :

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: תימוכין קניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 08/07/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר ועדה: לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000).		

שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: תימוכין קניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 08/07/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה .		
לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.	19/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.	03/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	27/05/2024	חוות דעת תכנונית

א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022 , מגורים ב'. * 495176-תחילת תוקף 01/12/2018 , מגורים ב'. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת:		

ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5716.00 שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)- 2-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר". קיים בבקשה- 3 קומות וקומה תת קרקעית. מוצע בבקשה- תוספת 3 קומות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד:		

ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב'- למגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 533 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 865.6 מ"ר = $541 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 396.42 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 207.61 מ"ר. שירות קיים מתחת הקרקע: 155.05 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 382.41 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 58.18 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים- 1044.55 מ"ר (פחות שטח חניה תת קרקעית ומרפסות זיז מקורות שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. ומרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח- 11.81 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.12 : יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.74 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע:		

ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 23/10/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 05.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.12.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 04.01.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 25.01.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.02.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 2015 - ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"מ ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש. תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	במתכונת המוצעת

שטח בניה: סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש. תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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.		
השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה:	13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . ניהול מי נגר: -יש להציג חישוב כנדרש. תברואה: יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה הסדרי תנועה: יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה 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: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע:	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *762708- תחילת תוקף 12/02/2022 , מגורים ב'. * 495176-תחילת תוקף 01/12/2018 , מגורים ב'. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * התוכנית תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5716.00 שהוגש מיום 17.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ג)-3 במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה ובתנאי שגובה הבינוי לא יעלה על שש קומות כל חתר. קיים בבקשה- קומה תת קרקעית , 3 קומות וקומת יציאה לגג. מוצע בבקשה- השלמת קומת הגג הקיימת ותוספת 2 קומות חדשות- המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה לעניין מספר הקומות , הקלה אינה רלוונטית מאחר והמוצע עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- תוספת 2 יח"ד –המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1.2 ב'- למגרשים בנויים- אחוזי בנייה כוללים- 160%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם		

להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 533 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 852.8 מ"ר = $533 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 396.42 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 207.61 מ"ר. שירות קיים מתחת הקרקע: 155.05 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 383.84 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 56.75 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים- 1044.62 מ"ר (פחות שטח חניה תת קרקעית ומרפסות זיז מקורות שהם מעבר). סך השטחים המוצעים חורגים מהמותר- יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים המותרים ע"פ התבע. יש לחשב את היציאה לגג המוצע . מחסן: לא מוצע מחסן בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש.		

מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. קומה ד' במפלס +12.74 : יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח סה"כ- 11.99 מ"ר. בעומק – עד 1.50 מ'. ומרפסת גג בתחום קווי בניין בשטח- 11.81 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.12 : יח"ד מס' 5 מוצעת מרפסת גג בשטח- 10.74 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומה ג' במפלס +9.36 : יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ד' במפלס +12.74 :		

יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 23/10/2022 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 05.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.12.23 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 04.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להציג פתרון אשפה בהתאם לאישור מח' תברואה. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 25.01.24 - "לאשר את הבקשה". יש להתאים את החניה לאישור מח' הסדרי תנועה אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.02.24 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. המבנה הקיים הופק לו היתר בניה בשנת 2015- ע"כ אין צורך בחיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות סעיף 4.1.2 (ב)(ב) 2 בעניין תוספת 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה. מוצע תוספת 3 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, מספר הקומות המרבי לא עולה על 6 קומות בהתאם להוראות התכנית.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה 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

התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת:

השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש.

-יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

התיק נידון בתאריך 2024/06/19 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר ועדה:

לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי.

התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות :

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000).

שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן:

להלן המלצת האגף:

תימוכין קניינים:

התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 08/07/2024 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה.

חוות דעת תכנונית:

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

תנאי לקבלת היתר :

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2002/0285.11</u>
מספר סידורי	<u>23</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	דרמון דוד נתניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

סולם יעקב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11441	תחילת תוקף	15/02/2013	1	מגורים ב	3528

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 09.10.2002 בת.ב 2002/0209.00 ובו אושר "מחסנים ע"פ תבע".

- בתאריך 01.10.2003 בת.ב 2002/0285.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל עמודים ומחסן".

- בתאריך 02.01.2003 בת.ב 2002/0285.01 ובו אושר "תוספת חדר על הגג".

- בתאריך 01.02.2005 בת.ב 2002/0285.03 ובו אושר "הרחבות דיור ל-2 יח"ד מעל תוספות קיימות ומרפסות".

- בתאריך 22.01.2007 בת.ב 2002/0285.04 ובו אושר "הגדלת תוספת על הגג ותוספת מרפסת על הגג".
- בתאריך 08.01.2013 בת.ב 2002/0285.05 ובו אושר "תוספת מגורים , מחסן ומרפסת".
- בתאריך 03.09.2023 בת.ב 2002/0285.07 ובו אושר "תוספת ממ"ד ומחסן".
- בתאריך 15.04.2003 בת.ב 2002/0622.00 ובו אושר "בניית 3 מרפסות " .
- בתאריך 10.05.2005 בת.ב 2004/0420.00 ובו אושר "תוספת חדר על הגג ותוספת מחסן " .
- בתאריך 07.07.2005 בת.ב 2004/0582.00 ובו אושר "תוספת מחסן " .
- בתאריך 15.09.2008 בת.ב 2005/0239.00 ובו אושר "תוספת מרפסות " .
- בתאריך 21.05.2007 בת.ב 2005/0676.01 ובו אושר "תוספת בעמודה של 2 קומות מעל מחסנים" .
- בתאריך 26.01.2009 בת.ב 2005/0676.02 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות ל-4 יח"ד" .
- בתאריך 29.10.2015 בת.ב 2005/0676.05 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת וסגירת מרפסת קיימת".
- בתאריך 22.02.2018 בת.ב 2005/0676.07 ובו אושר "חידוש היתר 2005/676.05" .
- בתאריך 23.02.2022 בת.ב 2005/0676.09 ובו אושר "תוספת בניה לדירות" .
- בתאריך 12.08.2015 בת.ב 2011/0853.02 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסת " .
- בתאריך 18.07.2016 בת.ב 2011/0853.03 ובו אושר "תוספת בניה " .
- בתאריך 26.01.2022 בת.ב 2011/0889.01 ובו אושר "הרחבה לדירה ומרפסת בקומת קרקע " .
- בתאריך 19.10.2014 בת.ב 2014/0180.00 ובו אושר "תוספת במרפסת " .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב סולם יעקב 5 בניין בן 5 קומות וקומת מרתף.

גוש: 30716 חלקה: 13.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -2.75 :

מוצע יסודות ממ"ד.

קומת קרקע במפלס 0.25- :

דירה מס' 42 מש' דרמון- מוצע ממ"ד וריצוף חצר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לתוספת ממ"ד כולל חריגה מקו בניין".

"שינויים בפתחים ובפיתוח שטח לצורך ריצוף חצר".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13 .

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

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע היינו עומד בהוראות 5062 ועומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס 2.75- : – יש להציג מילוי אדמה ביסודות הממ"ד ולאטום את החלון המוצע.
17/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 15/02/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 11441 - תחילת תוקף 15/02/2013, אזור ב' - תוכנית זו מאפשרת הרחבות על הגג ליח"ד בקומה עליונה ואינה רלוונטית לבקשה זו. *5062- תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית 5062 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 5062 קיים נספח 1 שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -2.75 : מוצע יסודות ממ"ד- בשונה מנספח בינוי – יש להציג מילוי אדמה ביסודות הממ"ד ולאטום את החלון המוצע.		

קומת קרקע במפלס 0.25- : דירה מס' 42 מש' דרמון- מוצע ממ"ד וריצוף חצר- בשונה מנספח בינוי –(ראה סעיפים ממ"ד וחצר). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7286.00 שהוגש מיום 04.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין –(ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה: מוצע תוספת שטחי ממ"ד- (ראה סעיף בהתאם). מרפסות: לא מוצע בבקשה זו מרפסות. מס' קומות: בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע: תכנית 5062 סעיף 9(ז) – "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ 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. בליטה חזית אחורית - לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם- עומד במותר. קומת קרקע במפלס -0.25 : דירה מס' 42 מוצע ממ"ד בשטח- 8.99 מ"ר+ עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר: קומת קרקע במפלס -0.25 : דירה מס' 42 - מוצע ריצוף חצר בשטח- 17.21 מ"ר – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. עבור בנייה חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות של בבנין או הכניסה נושא הבקשה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 22.08.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 14.08.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5062 – לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע היינו עומד בהוראות 5062 ועומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת ממ"ד כולל חריגה מקו בנין שינויים בפתחים ובפיתוח שטח לצורך ריצוף חצר.	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע היינו עומד בהוראות 5062 ועומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר .

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

נספח בינוי:

מוצע בבקשה:

קומת מרתף מפלס -2.75 :

– יש להציג מילוי אדמה ביסודות הממ"ד ולאטום את החלון המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0526.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

דרך רמאללה סמטה 2, 3, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30605	17	כן

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

תאור הבקשה

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

שטח עיקרי מוצע : 624.60 מ"ר

שטחי שירות מוצע : 503.73 מ"ר

שטח מרפסות מקורות 59.55 מ"ר
במסגרת הבקשה מוצעים 8 מקומות חניה עפ"י תקן.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 8.3.24

בעלויות

משלוח הודעות לס"ח לפי תקנה 36 לחוק התכנון והבנייה ככל שנדרש,
בוצע באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.
הוגשה התנגדות 1 לבקשה

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 17.7.24 החלטת הוועדה מיום זה היתה: להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: בדרך רמאללה סמטה 2 שכונת בית חנינה, מבוקש בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד. הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך הכרעה באם לזמן את המתנגד לוועדת התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט ההתנגדות: "אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית"	19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה. מדובר בבקשה תואמת תב"ע 762708 הבקשה עומדת בהוראות התכנית על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים להלן: -תיקונים ע"ג תכנית a -ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם.		

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. 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.	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה מהוראות סעיף 6.12(מרפסות) נספח בינוי תכנית 762708 לא כוללת נספח בינוי. שלבי ביצוע כל המרפסות יוקמו בהניף אחד. מדובר בבניין חדש, על כן המוצע עונה לדרישה. קווי בניין 200f#אחבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f6.9.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ממדים מוצעים 6 ממ"דים כמספר יח"ד המוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח כל ממ"ד הינו 10.83 מ"ר + עובי קירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מספר קומות בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) – תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ובלבד כי מספר הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. מוצע בבקשה - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת תואם למותר.		

גבהים בהתאם לסעיף 4.1 (15) בהוראות התכנית : גובה קומה יקבע עפ"י הנחיות מרחביות לפיהם גובה קומה טיפוסית במבנה עד 10 קומות לא יעלה על 3.50 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. גובה קומה מוצע – 3.35 מ' עומד במותר מספר יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) - מספר יח"ד יהיה עד 14 יח"ד לדונם. מבוקש- 6 יח"ד תואם למותר שטחי בניה – שטחים עיקריים המגרש המוצע בתכנית הינו מגרש ריק. עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית: אחוזי הבניה הכוללים במגרש בשטח עד דונם יהיו 180% משטח המגרש. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : +45% משטח המגרש נטו. שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס +0.00. $1,436.40 = 180\% * 798$ מ"ר $359.10 = 45\% * 798$ מ"ר בכל קומה. סה"כ שטח עיקרי מוצע – 803.94 מ"ר בכל קומה מוצע – 135 מ"ר המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.		

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

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

בקומת המרתף מוצעים 8 מקומות חניה עבור 6 יח"ד בהתאם לתקן. התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 27.5.24 תנאי לקבלת תעודת גמר – אישור רשות תמרור מרפסות זיז מקורות מותר- 12 מ"ר לכל יח"ד מוצעת בנוסף לשטחי הבנייה המרביים. מוצע – 2 מרפסות זיז בשטח כולל של 11.91 מ"ר תואם למותר המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התכנית סעיף 6.12 . פיתוח שטח בהתאם לסעיף 4.1 ג(10) בהוראות התכנית: מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במפלס הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם. מפלס בדרך הינו +732.90 מפלס הכניסה +0.00 הינו +733.35 הפרש בגובה של 0.45 מ' כנדרש. גדר תמך בהתאם לתקנות בנייה במרווחים, סעיף 4.09(2): "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים". במסגרת הבקשה מוצעת גדר היקפית בגובה עד 3.00 מ' כמותר. הוצגה פריסת גדרות ע"ג הרמוניקה.		

אין מניעה לאשר ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם. תכנית חיזוקים הוראות התכנית כוללות דרישה לחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. מאחר ומדובר בבניה חדשה אין צורך בחיזוק מבנה קיים. הוראות נוספות הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. התכנית כוללת פרטים בקנ"מ 1:25 לפיהם הבניה תבוצע באבן טלטיש. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה, כתב ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן ציטוט ההתנגדות: "אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית"		

מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 27.5.24 להלן חו"ד מתוך המערכת: תעשיות איוורור וחומ"ס בוחן איכות הסביבה ניקוז-חברת הגיחון היא הגורם המאשר תכניות ניקוז-לצורך אישור התכנית יש לפנות לחברת הגיחון. מיזוג-מצורפת תכנית מיזוג עם תכנון המעבים בגג המבנה. בניה ירוקה- מצורפת טבלת ניקוד על סך 59 נקודות + אישור מעבדה מוסמכת לפי תקן. leed כללי אני מאשר את חו"ד אחרי בירור ובסייגים הבאים: א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. בבמידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. תנאים לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה בדיקת הכנה למזגנים. הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281. אגף שפ"ע – אושר מתאריך 26.3.24 חוות אגף תברואה – אושר מתאריך 5.5.24 יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך 27.5.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרוך		

חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.5.24 שחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי חוות מחלקת מאור – אושר מתאריך 27.3.24 חוות דעת מחלקת השימור – התקבל טופס פטור מתאריך 18.2.24		
הוועדה מורה להוריד תיק זה מסדר היום לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר לבחינת נושא הבעלויות.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
חוות דעת תכנונית	26/06/2024	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, 3456א, 5022א, 3457א, 3458א - ממשיכות לחול. סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין והמרחק בין הבניינים באותו המגרש מספר קומות מירבי מעל הקרקע הריסת עבירות בניה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס כתנאי למתן היתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.12(מרפסות) נספח בינוי תכנית 762708 לא כוללת נספח בינוי. שלבי ביצוע		

כל המרפסות יוקמו בהניף אחד. מדובר בבניין חדש, על כן המוצע עונה לדרישה. קווי בניין 200f#אהבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f6.9.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ממדים מוצעים 6 ממ"דים כמספר יח"ד המוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים. שטח כל ממ"ד הינו 10.83 מ"ר + עובי קירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מספר קומות בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) – תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ובלבד כי מספר הקומות הכולל לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. מוצע בבקשה - 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת תואם למותר. גבהים		

בהתאם לסעיף 4.1 (15) בהוראות התכנית : גובה קומה יקבע עפ"י הנחיות מרחביות לפיהם גובה קומה טיפוסית במבנה עד 10 קומות לא יעלה על 3.50מ' ברוטו מרצפה לרצפה. גובה קומה מוצע – 3.35מ' עומד במותר מספר יחידות דיור בהתאם לסעיף 4.1.2(ב) - מספר יח"ד יהיה עד 14 יח"ד לדונם. מבוקש- 6 יח"ד תואם למותר שטחי בניה – שטחים עיקריים המגרש המוצע בתכנית הינו מגרש ריק. עפ"י טבלה 5 בהוראות התכנית: אחוזי הבניה הכוללים במגרש בשטח עד דונם יהיו 180% משטח המגרש. תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת : +45% משטח המגרש נטו. שטחי הבנייה המירביים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושירות) מעל מפלס +0.00. $798 * 180\% = 1,436.40$ מ"ר $798 * 45\% = 359.10$ מ"ר בכל קומה. סה"כ שטח עיקרי מוצע – 803.94 מ"ר בכל קומה מוצע – 135 מ"ר		

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

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

חניות בקומת המרתף מוצעים 8 מקומות חניה עבור 6 יח"ד בהתאם לתקן. התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 27.5.24 תנאי לקבלת תעודת גמר – אישור רשות תמרור מרפסות זיז מקורות מותר- 12 מ"ר לכל יח"ד מוצעת בנוסף לשטחי הבנייה המרביים. מוצע – 2 מרפסות זיז בשטח כולל של 11.91 מ"ר תואם למותר המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התכנית סעיף 6.12 . פיתוח שטח בהתאם לסעיף 4.1 ג(10) בהוראות התכנית: מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במפלס הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם. מפלס בדרך הינו +732.90 מפלס הכניסה +0.00 הינו +733.35 הפרש בגובה של 0.45 מ' כנדרש. גדר תמך		

בהתאם לתקנות בנייה במרווחים, סעיף 4.09(2): "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים שגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם – על 3 מטרים". במסגרת הבקשה מוצעת גדר היקפית בגובה עד 3.00 מ' כמותר. הוצגה פריסת גדרות ע"ג הרמוניקה. אין מניעה לאשר ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם. תכנית חיזוקים הוראות התכנית כוללות דרישה לחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. מאחר ומדובר בבניה חדשה אין צורך בחיזוק מבנה קיים. הוראות נוספות		

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. התכנית כוללת פרטים בקנ"מ 1:25 לפיהם הבניה תבוצע באבן טלטיש. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה, כתב ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן ציטוט ההתנגדות: "אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית" מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה. וע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 27.5.24 יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר . תנאים לקבלת תעודת גמר - הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל מיקום פתחי אוורור טבעי של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה בדיקת הכנה למזגנים. הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281.		

אגף שפ"ע – אושר מתאריך 26.3.24 חוות אגף תברואה – אושר מתאריך 5.5.24 יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך 27.5.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרו חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.5.24 שוחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי חוות מחלקת מאור – אושר מתאריך 27.3.24 חוות דעת מחלקת השימור – התקבל טופס פטור מתאריך 18.2.24		

בדרך רמאללה סמטה 2 שכונת בית חנינה, מבוקש בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד. מדובר בבקשה תואמת תב"ע 762708 הבקשה עומדת בהוראות התכנית על כן אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים להלן: -תיקונים ע"ג תכנית a -ניהול מי נגר עפ"י סעיף 6.4 בהוראות התכנית: "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש הכולל" $798 * 20\% = 159.60$ מ"ר ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור. השטח המסומן בתכנית לא מיועד לחלחול מי נגר אלא שטח בנוי באספלט עבור ירידה לקומת החניון. יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם.	26/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

חוות אגף תברואה – אושר מתאריך 5.5.24 יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר אישור הסדרי תנועה- אושר מתאריך 27.5.24 אין התנגדות לתכנית מוצע 8 מ"ח עבור 6 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר – אישור רשות תמרו חוות דעת מחלקת דרכים – אושר מתאריך 22.5.24 שוחרר לדיון בלבד, יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה תנאי לתעודת גמר הינו - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, פינוי שטח המיועד לדרך מכל החפצים תנאי לקבלת היתר בניה הינו - קבלת אישור מחלקה סופי		

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בהתאם לדרישת מחלקת תברואה	15
	אישור מחלקת דרכים לתכנון התנועה כבקשתם.	16
	גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס	17
	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	18
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	19

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 17.7.24

החלטת הוועדה מיום זה היתה: להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן:

בדרך רמאללה סמטה 2 שכונת בית חנינה,

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

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

התקבלה התנגדות 1 לבקשה, להלן ציטוט ההתנגדות:

"אני רוצה שיהיו שירותי ילדים וחניה ציבורית"

מדובר בבניין מגורים פרטי ללא קומה מבונה או שטח ציבורי

על כן ההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע 762708

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

-תיקונים ע"ג תכנית a

-ניהול מי נגר

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

$$798 * 20\% = 159.60 \text{ מ"ר}$$

ע"ב הציג חישוב לפיו שטח של 134.25 מ"ר מיועד לחלחול מי נגר אך השטח המוצע אינו עומד ב-20% הנדרשים כאמור.

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

יש להציג חישוב העומד בדרישה ולהראות תכנית פיתוח שטח בהתאם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2022/0084.00</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת 2 בניינים חדשים בשכ' בית חנינה סה"כ 13 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת סביח מאריה
עורך הבקשה	אדריכל טויל בשיר
מתכנן השלד	כרופ היסם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בוחתורי 3, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	51	לא
30607	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7464	תחילת תוקף	11/11/2006			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
808691	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצאו היתרים קודמים במערכת, בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

קומת חניה, מפלס 2.50:-

מוצעת קומת חניה הכוללת 15 חניות + מדרגות ומעלית.

בנוסף מוצעים 2 בנייני מגורים מעל קומת חניה.

בנין 1: בנין מגורים הכולל 5 קומות ו10 יח"ד.

וקומת חדר מדרגות לגג

בנין 2: בנין מגורים הכולל 7 קומות , 5 מחסנים ו-3 יח"ד.

וקומת חדר מדרגות לגג

ברחוב אל בוחתורי 3 בית חנינה גוש 30607 חלקה 18.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 9.9.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות:

לתיק התקבלה התנגדות אחת לעניין הבעלויות בחלקה.

תיק זה תואם תב"ע ולכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 52 , בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את

המתנגדים		
הבקשה מבואת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת אחד עודאללה בעל חלקה סמוכה , להלן עיקרי ההתנגדות: בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבינוי ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות. הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים. הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות הבקשה תגרום למצוקת חניה. הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה. הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים. תימוכין קיימים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 808691 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7467 תחילת תוקף 11/11/2006 אזור מגורים 2 מיוחד. * 808691 תחילת תוקף 06/01/2021 מגורים ג. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 16.1.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון, כעת הושלמו כלל התנאים וע"כ הבקשה מבואת לדיון חוזרת הוגשה התנגדות אחת לבקשה מאחר והבקשה שהוגשה תואמת תב"ע הבקשה מובאת להכרעה באם לזמן מתנגדים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.3.2021	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעינינים הבאים: גובה בניה כמציינת בטבלה 5. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית והמרחק בין שני הבניינים בינם מחייבים. שלביות הביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות. כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עירי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המציע 2 בניני מגורים על קומת חניה מקורה. בנין 1: בנין מגורים הכולל 5 קומות ו10 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג בנין 2: בנין מגורים הכולל 7 קומות , 5 מחסנים ו-3 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג. מוצע בבקשה: התוכנית המוצעת תואמם במדויק לנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: שטח מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1220 מ"ר ושרות 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1095 מ"ר.		

מוצע בבקשה: שטח מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1184.34 מ"ר > 1220 מ"ר ושרות 188.28 מ"ר > 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות: 878.43 מ"ר > 1095 מ"ר מרפסות: עפ"י תב"ע: 130 מ"ר שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמוד שטחי המרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המשלב שילוב מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תאסר הקמת מרפסת נוספת , לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת" סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך מוצע בבקשה: 105.98 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר ותואמות את הסעיפים הנ"ל. חניה: עפ"י תב"ע: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר מוצע בבקשה: הוצג אישור ממחלקת תנועה, תואם לתוכנית להוגשה- אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר.		

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: עפ"י תבע: בנין 1: 15.6 מ' בנין 2: 18.6 מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני המוצע בבקשה תואם למאושר, אין מניעה לאשר. מגבלות בניה לגובה: עפ"י סעיף 6.2(ב): הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים...+811 מ' ואין לחרוג ממנו מוצע בבקשה: +776.76 מ', עומד במותר, ע"כ אין צורך בתנאי של רשות התעופה האזרחית. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 13 יח"ד. מוצע בבקשה: 13 יח"ד, עומד במותר. תכסית: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכסית הינו 359.55 מ"ר.		

מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכנית בקומת חניה הינו 639.2 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכנית בשטח של 387.63 מ"ר < 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - תכנית בשטח של 692.77 מ"ר < 639.2 מ"ר. התכנית המוצעת עולה על המותר בהוראות התוכנית אך תואמת נספח בינוי במדויק, אין מניעה לאשר. גדרות: עפ"י תב"ע: גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. מוצע בבקשה: תואם נספח והוראות תוכנית, אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית 808691: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה כנדרש. חיזוק מבנים: בנין חדש, לא רלוונטי. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה		

בשלבים. מוצע בבקשה: מוצעת בניה בהינף אחד כמותר. תימוכין קיניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע חוות דעת תכנונית: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור 15.6.23 אישור מח' דרכים -התקבל אישור 18.5.23 , תנאי להוצאת היתר בניה חתימת טופס 11 הוטמע במערכת . אישור איכות הסביבה-התקבל אישור 2.7.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 10.6.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 21.3.23. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה , להלן עיקרי ההתנגדות: בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות.		

הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים. הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות הבקשה תגרום למצוקת חניה. הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה. הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר, נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון אישור מח' תברואה -יש להציג כנדרש. התנגדויות: ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבלונסים לא פתיר.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'... תימוכין קיניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המנגדים מאחר ותוכנית תואמת תב"ע. חניה: -יש לתקן את תוכנית החניה עפ"י אישור ממחלקת תנועה. ניהול מי נגר: - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 808691 תחילת תוקף:	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

06/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7467 תחילת תוקף 11/11/2006 אזור מגורים 2 מיוחד. *808691 תחילת תוקף 06/01/2021 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.3.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעינינים הבאים: גובה בניה כמציינת בטבלה 5. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית והמרחק בין שני הבניינים בינם מחייבים. שלביות הביצוע המפורטות בסעיף 7.1 הינן מחייבות. כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עירי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המציע 2 בניני מגורים על קומת חניה מקורה.		

בנין 1: בנין מגורים הכולל 5 קומות ו10 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג בנין 2: בנין מגורים הכולל 7 קומות , 5 מחסנים ו-3 יח"ד. וקומת חדר מדרגות לגג. מוצע בבקשה: התוכנית המוצעת תואמם במדויק לנספח, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: שטח מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1220 מ"ר ושרות 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות: 1095 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1184.34 מ"ר > 1220 מ"ר ושרות 188.28 מ"ר > 194 מ"ר. שטח מתחת הכניסה הקובעת שרות: 878.43 מ"ר > 1095 מ"ר מרפסות: עפ"י תב"ע: 130 מ"ר שטחי המרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמוד שטחי המרפסות בטבלה 5. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המשלב שילוב מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. תאסר הקמת מרפסת נוספת , לא מקורה ליח"ד. תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין		

שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת" סגירת מרפסות" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך מוצע בבקשה: 105.98 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר ותואמות את הסעיפים הנ"ל. חניה: עפ"י תב"ע: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר מוצע בבקשה: הוצג אישור ממחלקת תנועה, לא תואם לתוכנית -יש לתקן את תוכנית החניה ולהתאים לאישור מחלקת תנועה ולנספח הבינוי ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו21 קומות מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: עפ"י תבע: בנין 1: 15.6 מ' בנין 2: 18.6 מ' מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני המוצע בבקשה תואם למאושר, אין מניעה לאשר. מגבלות בניה לגובה:		

עפ"י סעיף 6.2(ב): הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים...+811 מ' ואין לחרוג ממנו מוצע בבקשה: +776.76 מ', עומד במותר, ע"כ אין צורך בתנאי של רשות התעופה האזרחית. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 13 יח"ד. מוצע בבקשה: 13 יח"ד, עומד במותר. תכנית: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכנית הינו 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - עד 80% משטח המגרש, שטח המגרש 799 מ"ר, שטח התכנית בקומת חניה הינו 639.2 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת - תכנית בשטח של 387.63 מ"ר < 359.55 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת - תכנית בשטח של 692.77 מ"ר < 639.2 מ"ר. התכנית המוצעת עולה על המותר בהוראות התוכנית אך תואמת נספח בינוי במדויק, אין מניעה לאשר. גדרות: עפ"י תב"ע: גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקרקע הטבעי. מוצע בבקשה: תואם נספח והוראות תוכנית, אין מניעה לאשר.		

ניהול מי נגר: עפ"י תוכנית 808691: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. חיזוק מבנים: בנין חדש, לא רלוונטי. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: מוצעת בניה בהינף אחד כמותר. תימוכין קיניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע חוות דעת תכנונית: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור 15.6.23 אישור מח' דרכים - התקבל אישור 18.5.23, תנאי להוצאת		

היתר בניה חתימת טופס 11 הוטמע במערכת . אישור איכות הסביבה-התקבל אישור 2.7.23 אישור מח' תברואה – לא התקבל אישור -יש להציג כנדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 21.3.23. התנגדויות: ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבולנסים לא פתיר. ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'...		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: המוצע הינו תואם תבע ונספח מאושר, אין מניעה לאשר, נדחה לצורך השלמת תנאים לדיון אישור מח' תברואה -יש להציג כנדרש. התנגדויות:	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ההתנגדות הקיימת במערכת בעלויות בחלקה לא נכונות חורג מקווי הבניין העדר חלופות לדרכי הגישה והחניה חוסר תשתיות למבנה נושא הבטיחות וגישה לאמבולנסים לא פתיר. ירידת ערך הדירות של המתנגדים וכו'... תימוכין קניינים: התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המנגדים מאחר ותוכנית תואמת תב"ע. חניה: -יש לתקן את תוכנית החניה עפ"י אישור ממחלקת תנועה. ניהול מי נגר: - יש להציג חישוב המוכיח כי יש במגרש לפחות 20% שטחים חדירי מים. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

	06/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	חתימה על טופס 11 בתיאום מול מחלקת דרכים	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים

הבקשה המוצעת עומדת בהוראות התכנית ותואמת לנספח הבינוי

והמלצת האגף היא לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות:

התקבלה התנגדות אחת מאת אחמד עודאללה בעל חלקה סמוכה, להלן עיקרי ההתנגדות:

בעלויות בחלקה לא נכונות – המבקשים אינם בעלים ולא התקבלו הסכמות הבעלים לבקשה

הבקשה מהווה פגיעה בזכויות המתנגד

הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופולשת לשטחי החלקות הסמוכות.

הבקשה אינה מחזקת מבנים ישנים קיימים.

הבקשה חוסמת גישה למגרשים סמוכים ולא מציגה חלופות לדרכי הגישה והחניה

הבקשה תגרום להכבדה על תשתיות קיימות

הבקשה תגרום למצוקת חניה.

הבקשה תפגע בנושא בטיחות וגישה של רכבי חירום והצלה.

הבקשה תגרום לפגיעה ולירידת ערך הדירות של המתנגדים.

תימוכין קניינים:

התקבל אישור וועדת בעלויות כי המבקשים הינם בעלי הקרקע

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1993/0688.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מוסד, מגורים, מוסד
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שי נטלה
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	לוי דוד
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המשורר אצ"ג 58 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4192	תחילת תוקף	11/07/1991	10	אזור מגורים 5 מיוחד	663
א4192	תחילת תוקף	23/12/1993	1	אזור מגורים 5 מיוחד	530

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים בן שני קומות וקומה שלישית חלקית במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מתכנית ע"י הפיכת שטחי מגורים קיימים לשטח מוסד לימודי כל מפלסי המבנה הנוכחי מבוקשים לשימוש החורג.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מהיתר מס' 1993/688.1 שהופק בתאריך 30/01/1994

היתרים קודמים בחלקה:

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר למגורים הקיימים אשר להם מבוקש השימוש החורג בתיק מס' 1993/688.1 שהופק בתאריך 30/01/1994

וכן היתר לתכנית שינויים בבניין זה בתיק 1993/688.2 שהופק בתאריך 08/09/2008

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בעת פתיחת התיק.

להלן נוסח ההקלה:

שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 25/06/2024 התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל

חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל

חוו"ד תברואה- לא התקבל

חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל

אישור מהנדס העיר

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לישיבה	

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים: השלמת תנאים: יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון נוסף: חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה חוו"ד איכות סביבה חוו"ד תברואה חוו"ד מבני ציבור אישור מהנדס העיר תימוכין קנייניים: מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. עבירות בניה: ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח שטחים: בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		

לאחר תיקון התכנית יובא התיק לדיון נוסף להכרעה בעניין ההתנגדויות והשימוש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 4192 א תחילת תוקף: 23/12/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי אין תכניות כפופות: 4192 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סטייה ניכרת לנושאים הבאים: תוספת קומות	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

הקטנת מרווחים נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מבוקש מבנה בין שלוש קומות להפיכה ממגורים למוסד ציבורי הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מתכנית מבוקשת ישיבה הכוללת פנימייה לרבות שינה במקום מגורים. כמו כן בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדוייק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. בנוסף יש להראות את הריסת הקירות הקיימים בצהוב כנדרש ולהראות את כל השינויים הפנימיים המבוקשים. בנוסף, ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5029.00 שנמסר בתאריך: 28/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4192 א', הבקשה עומדת בקווי הבניין, אין תוספת שטח מעבר לקיים		

מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת של שטחים עיקריים, בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים.		

שטחי שרות:		
אין תוספת של שטחים, הכל קיים בהיתר		
ממדים		
ישנו ממד קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף.		
חדרים מחוזקים		
ל"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		

תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל חוו"ד תברואה- לא התקבל חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל אישור מהנדס העיר התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקריהם: התקבלה התנגדות של מנהל קהילתי רמות אלון המתנגד לשימוש החורג המוצע וטוען כי המקום פועל בצורה בלתי חוקית כבר 4 שנים למרות ניסיונות חוזרים של המנהל למנוע זאת. ישנה פגיעה של רעש, חניות, תשתיות, והדבר מהווה פגיעה בנוף העירוני של השכונה.		

2. התנגדות נוספת הוגשה מדיירת ליד הגובלת בדירה סמוכה, הטוענת כי המקום פועל כבר באופן לא חוקי 6 שנים, פגיעה אופי האזור המוגדר למגורים, פגיעה בחניות, הטרדת שכנים, חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	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 במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לשיבה

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים:

השלמת תנאים:

יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון נוסף:

חו"ד מחלקה להסדרי תנועה

חו"ד איכות סביבה

חו"ד תברואה

חו"ד מבני ציבור

אישור מהנדס העיר

תימוכין קנייניים:

מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעלי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי.

עבירות בניה:

ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח

שטחים:

בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

לאחר תיקון התכנית יובא התיק לדיון נוסף להכרעה בעניין ההתנגדויות והשימוש.

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2016/0432.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, עמודת ממ"דים ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוד יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	49

כתובת האתר

סולם יעקב 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000	20	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטים בחלקה.

2007/59.1 תוספת בניה לבניין קיים

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים בן 4 קומות.

ברח' סולם יעקב 1 בשכונת רמות, גוש: 30716 חלקה:20.

מצב מוצע:

תוכנית קומת קרקע, מפלס +2.80:

לדירה מס' 34 מוצע תוספת ממ"ד בחזית דרומית.

תוכנית קומה א, מפלס +5.60:

לדירה מס' 39 מוצע תוספת ממ"ד בחזית דרומית.

תוכנית קומה ב, מפלס +8.40:

לדירה מס' 44 מוצע תוספת שטח עיקרי עפ"י נספח +ממ"ד בחזית דרומית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום הגבול מגרש

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות 30.7.2024 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

התנגדות:

לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הדסה משומר, דירה צמודה למבקש(מס' 35) לעניינים הבאים:

הפרעות של רעש חוסר אויר במהלך הבניה לאנשים חולים הזקוקים לאוויר.

בנוסף מתנגדים לממ"ד היות ויש מקלט קיים גדול ומסודר.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצע ע"ג חלקה 20, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד

התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הוועדה: הבינוי מוצע תואם נספח -אין מניעה לאשר. ממ"ד-אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים וחתימות פוזטיביות נדרשות עבור תוכנית הצל. התנגדות: לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הדסה משומר, דירה צמודה למבקש(מס' 35) לעניינים הבאים: הפרעות של רעש חוסר אויר במהלך הבניה לאנשים חולים הזקוקים לאוויר. בנוסף מתנגדים לממ"ד היות ויש מקלט קיים גדול ומסודר. הבנוי המוצע תואם נספח בינוי + ממ"ד ההתנגדות שהוגשה אינה תכנונית ע"כ נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים תנאי לקבלת היתר בניה: תוכנית הצל המוצעת לדירה מס' 49 הינה על מיקום המרפסת העתידיה לדירה ע"פ נספח-יש לקבל חתימה פוזיטבית של הדייר לאישור הממ"ד. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.	19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 5062 תחילת תוקף: 21/04/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *5062 תחילת תוקף 21.4.2000 אזור מגורים מיוחד *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6848 שהוגש מיום 15/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בניין, מפורט בסעיף הרלוונטי. סטייה ניכרת: התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: הקלה בדבר ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום הגבול מגרש הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי תום מועד להגשת התנגדויות 30.7.2024 ועפ"י נתוני המערכת, התקבלה התנגדות אחת לבקשה.		

התנגדות: לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הדסה משומר, דירה צמודה למבקש(מס' 35) לעניינים הבאים: הפרעות של רעש חוסר אויר במהלך הבניה לאנשים חולים הזקוקים לאוויר. בנוסף מתנגדים לממ"ד היות ויש מקלט קיים גדול ומסודר. הבנוי המוצע תואם נספח בינוי + ממ"ד ההתנגדות שהוגשה אינה תיכנונית ע"כ נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב . לדירה מס' 44: הנספח מציע בחזית דרומית תוספת חדרים+ מרפסת מוצע בבקשה : תוספת חדרים בחזית דרומית, ללא תוספת מרפסת . פורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד עבור דירות 44+39+34, מפורט בסעיף הרלוונטי ממ"ד: בחזית דרומית מוצע ממ"ד לדירות (44+39+34)- קומת קרקע+א+ב+ג כהמשך לתוספת עפ"י התב"ע. הממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין כתום, מקו בניין אחורי. פורסמה הקלה: בדבר ממד מעבר לקו בניין בתחום הגבול מגרש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול הקיר הפונה לחלקה יהיה אטום.		

הממ"ד בולט מרחק של 3.4 מ' וע"כ אינו עומד לעניין מדיניות מהנדס העיר, הממ"ד המוצע חורג במעט במדיניות מהנדס העיר, אך נשמר מרחק רב מגבול מגרש החלקה, ע"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד המוצע. תוכנית צל- מוצע תוכניות צל לכל הבניין ולקומה ד) (דירה 49). תוכנית הצל המוצעת לדירה מס' 49 הינה על מיקום המרפסת העתידית לדירה ע"פ נספח-יש לקבל חתימה פוזיטבית של הדייר לאישור הממ"ד. תוכנית צל לכלל הדירות האחרות- בבניין כנדרש. תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף. תימוכין קיימים: תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. 1/3 מתוך 51 בעלי הזכויות בניין (עפ"י נסח) = 17 חתימות. מוצע בבקשה: 29 חתימות, עומד במותר. 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה 3 מתוך 4 מוצע בבקשה: 3 מבקשים מתוך 4 בעמודה, עומד במותר. שטח בניה: עפ"י תב"ע: שטח עיקרי: 24 מ"ר מוצע בבקשה: 22.01 מ"ר, עומד במותר. ממ"ד: 9 מ"ר נטו. מרפסת זיז, מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי.		

שלביות ביצוע: תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטב למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף מעקה וכו' לרווחות הדייר שמעליה מוצע בבקשה: מבוקשת בבקשה בניה בקומה ג מעל 2 קומות שנבנו עפ"י תיק 2007/59.1 , עומד במותר. גג ללא שימוש , פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון: אישור מח' איכות סביבה- התקבל אישור 22.8.2024 אישור מח' אגף שפ"ע- התקבל אישור 14.5.2024 חוות דעת תכנונית: בינוי מוצע ע"פ נספח -אין מניעה לאשר. ממ"ד-אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים וחתימות פוזטיביות נדרשות עבור תוכנית הצל. -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
הקלה בדבר ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום הגבול מגרש הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	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
	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
	חתימה פוזיטבית של הדייר עבור תוכנית הצל של הממד במיקום המרפסת העתידית שלו ע"פ נספח	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה:

הבינוי מוצע תואם נספח -אין מניעה לאשר.

ממ"ד-אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הנדרשים וחתימות פוזטיביות נדרשות עבור תוכנית הצל.

התנגדות:

לבקשה התקבלה התנגדות מגב' הדסה משומר, דירה צמודה למבקש(מס' 35) לעניינים הבאים:

הפרעות של רעש חוסר אויר במהלך הבניה לאנשים חולים הזקוקים לאוויר.

בנוסף מתנגדים לממ"ד היות ויש מקלט קיים גדול ומסודר.

הבנוי המוצע תואם נספח בינוי + ממ"ד

ההתנגדות שהוגשה אינה תיכנונית ע"כ נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים

תנאי לקבלת היתר בניה:

תוכנית הצל המוצעת לדירה מס' 49 הינה על מיקום המרפסת העתידית לדירה ע"פ נספח- יש לקבל חתימה פוזיטבית של הדייר לאישור הממ"ד.

חוות דעת תכנונית:

-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1993/0329.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע הקלה לביצוע מרפסת זיז בעומק 2 מטר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מן שרה
עורך הבקשה	גברת זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הרב משה הרשור 4, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ח	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			
702878	תחילת תוקף	09/01/2021			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 5 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי ומרפסות לדירות 12,16,20

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +1.52 קומה ב': מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה מס' 12 בחזית הדרומית של הדירה

מפלס +4.38 קומה ג': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לדירה מס' 16 בחזית הדרומית של הדירה.

מפלס +7.24 קומה ד': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז ושטח עיקרי לדירה 20 בחזית הדרומית וכן

תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה חדשה

מפלס +10.10 קומה ה': מוצעת תוספת קומה עליונה חדשה לדירה מס' 20

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע להלן ההיתרים הרלוונטים:

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 1993/329

תיק 1996/245.2 – תוספת שטחים עיקריים ותוספת קומה בגג

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי -

הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר -

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות 30/07/2024 התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש שלושת בעלי הנכס המבקשים בבקשה זו והחתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת וועדה לעיניינים אלו: באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת התיק ככוללת גם לעיניין שלביות. פורסמה הקלה בפתיחת התיק לבניה משונה מנספח הבינוי נדרש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בשלביות ביצוע בגין תוספת הקומה המוצעת שמוצעת רק לדירה 20, וע"פ הוראות התכנית 2 יח"ד צמודות בחדר מדרגות משותף תיבונה בהינף אחד. באם לזמן את המתנגד התקבלה התנגדות של דייר דירה 4 הטוען להפרעה של אוויר והיזק ראייה וכן פגיעה בערך הדירה, בנוסף צירף חיתוך כלשהו מהחלטת בית משפט שטוען כי טענתו מוצדקת. וכן טוען כי לא התקבלו הסכמות בגין הבניה המוצעת בגג מעיון בפרטי ההתנגדות לא ברור לגמרי מיקום דירתו אך עולה מטענותיו שהוא נמצע מתחת לדירות המבקשים בעמודה זז. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים: מוצעות מרפסות זיז באופן שאינו מקובל תכנונית מאחר וישנה מעין "קפיצה" יש ליישר בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 702878 תחילת תוקף: 09/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: תכנית זו כפופה לתכנית 14000 ח תחילת תוקף 05/09/2015 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: - גובה בנייה מירבי- אין חריגה - מס' קומות מירבי- מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע - מס' יח"ד מירבי- אין תוספת יח"ד - קווי בניין- אין חריגה בניית הרחבות ליח"ד מס' 4,8 בהינף אחד הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. בניגוד לסעיף סטייה ניכרת בתכנית 14000 ח , הנסיגות בבינוי יהיו מנחות בלבד ולא מחייבות.	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי בתכנית 702878 קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 1 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: מס" יח"ד מירבי- אין תוספת יח"ד בבקשה גובה בנייה מירבי – אין חריגה מספר קומות מירבי – אין חריגה שטחי בניה מירביים קווי בניין – אין חריגה מפלס +1.52 קומה ב': מוצעת תוספת של מרפסת זיז לדירה מס' 12 בחזית הדרומית של הדירה המרפסת מוצעת במיקום של בינוי עתידי ע"פ תבע ומאחר והשכנים למטה טרם מימשו את זכותם לא ניתן לממש בינוי עיקרי באזור זה. במרפסת זיזית המבוקשת במיקום בינוי עתידי לא נדרש תכנון של תכנית צל אך נדרש תכנון של מרפסת צמד או לכל הפחות מרפסת דמה וקבלת הסכמת הדייר, מבוקשת מרפסת זיז זהה בקומה העליונה ואין מניעה לאשר. בנוסף, יש להגיש התחייבות מהדייר על פירוק המרפסת בעת מימוש התב"ע כתנאי לקבלת היתר. חלק מן המרפסת המוצעת חושב כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטח של 14 מ"ר מרפסת לדירה, יש ליישר את המרפסת בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה מפלס +4.38 קומה ג':		

מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז לדירה מס' 16 בחזית הדרומית של הדירה. המרפסות מוצעת במיקום של בינוי עתידי ע"פ תבע ומאחר והשכנים למטה טרם מימשו את זכותם לא ניתן לממש בינוי עיקרי באזור זה. במרפסת זיזית המבוקשת במיקום בינוי עתידי לא נדרש תכנון של תכנית צל אך נדרש תכנון של מרפסת צמד או לכל הפחות מרפסת דמה וקבלת הסכמת הדייר, מבוקשת מרפסת זיז זהה בקומה העליונה ואין מניעה לאשר. בנוסף, יש להגיש התחייבות מהדייר על פירוק המרפסת בעת מימוש התב"ע כתנאי לקבלת היתר. חלק מן המרפסת המוצעת חושב כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטח של 14 מ"ר מרפסת לדירה, יש ליישר את המרפסת בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה מפלס +7.24 קומה ד': מוצעת תוספת של שני מרפסות זיז ושטח עיקרי לדירה 20 בחזית הדרומית וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה עליונה חדשה השטח העיקרי מוצע בהתאמה מלאה לנספח עיקרי ואין מניעה לאשר המרפסות מוצעת במיקום של בינוי עתידי ע"פ תבע ומאחר והשכנים למטה טרם מימשו את זכותם לא ניתן לממש בינוי עיקרי באזור זה. במרפסת זיזית המבוקשת במיקום בינוי עתידי לא נדרש תכנון של תכנית צל אך נדרש תכנון של מרפסת צמד או לכל הפחות מרפסת דמה וקבלת הסכמת הדייר, מבוקשת מרפסת זיז זהה בקומה העליונה ואין מניעה לאשר. בנוסף, יש להגיש התחייבות מהדייר על פירוק המרפסת בעת מימוש התב"ע כתנאי לקבלת היתר. חלק מן המרפסת המוצעת חושב כשטח עיקרי ע"מ לעמוד		

בשטח של 14 מ"ר מרפסת לדירה, יש ליישר את המרפסת בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה מפלס +10.10 קומה ה': מוצעת תוספת קומה עליונה חדשה לדירה מס' 20 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 66.38 מ"ר ומרפסת גג בהיקף של 15.21 מ"ר. תוספת הקומה תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת הגבהת חדר מדרגות משותף התואמת לנספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5230.00 שנמסר בתאריך: 11/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 702878 התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 + קומת מרתף, מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע		

גבהים אין חריגה בגבהים, עומד במותר מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית- 20 יח"ד בבקשה זו אין תוספת יח"ד- בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 10.76 מ"ר לדירה מס' 12 ולדירה מס' 16 10.54 מ"ר. לדירה מס' 20 – 78.7 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור תוספת הבניה לדירה 12 ע"פ נספח ישנם 42.51 מ"ר השטח המבוקש הינו 10.76 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. עבור תוספת הבניה לדירה 16 ע"פ נספח ישנם 42.3 מ"ר. בבקשה מוצעת תוספת בשטח 10.54 מ"ר – עומד במותר עבור התוספת הבניה לדירה 20 ע"פ נספח ישנם 9.2 מ"ר במפלס הקומה		

בבקשה מוצעת תוספת בשטח 10.54 מ"ר – יש לצמצם במעט. ובנוסף יש תוספת קומה לפי תכנית 14000 ח' שטחי מרפסות כאמור לעיל חלק משטחי המרפסות חושבו כשטח עיקרי ע"מ להימנע מהיטלי השבחה ולא לעבור את ה-14 מ"ר שטח מרפסות לדירה. השטחים העיקריים חושבו לעיל. סך שטח מרפסות קיים+ מוצע לדירה 12 הינו 14 מ"ר- עומד במותר סך שטח מרפסות קיים+ מוצע לדירה 16 הינו 13.99 מ"ר- עומד במותר סך שטח מרפסות קיים+ מוצע לדירה 16 הינו 13.97 מ"ר- עומד במותר ממדים/ חדר מחוזק בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. 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 במפלס הקומה הרלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף הבינוי המוצע לדירה 20 תואם נספח בינוי במדויק ואין צורך בחתימות פוזיטיביות בגיונו. ובגין מרפסות מוצעות אין צורך בחתימה. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש התנגדויות		

התקבלה התנגדות של דייר דירה 4 הטוען להפרעה של אוויר והיזק ראייה וכן פגיעה בערך הדירה, בנוסף צירף חיתוך כלשהו מהחלטת בית משפט שטוען כי טענתו מוצדקת. מעיון בפרטי ההתנגדות לא ברור לגמרי מיקום דירתו אך עולה מטענותיו שהוא נמצע מתחת לדירות המבקשים בעמודה זו. שלביות ביצוע בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי ביצוע רבים. להלן הסעיפים הרלוונטים: תוספת הקומה המוצעת בתכנית 14000 ח' וכן התוספת המוצעת בתכנית זו תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד- אין עמידה במותר מאחר ולא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, אך פורסמה הקלה בגין בניה שלא לפי נספח, נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעיניין זה. "הרחבות יח"ד 12,16,20 במפלסים +1.52, +4.38, +7.24, +10.10 יבוצעו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה, שינוי בשלבי הביצוע אלו יתאפשר ע"פ שיקול דעת הוועדה המקומית בעת קידום הבקשה להיתר בניה בהקלה"- בבקשה הנוכחית מבוקשות תוספות של מרפסות במקום הבינוי ע"פ תב"ע, ולכן סעיף זה פחות רלוונטי לבקשה. חיזוק מבנים: בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים. ההיתר המקורי של הבית הופק לאחר שנת 1980 ולכן לא נדרש		

חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי הקלה בגין בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת וועדה לעניינים אלו:

באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת התיק ככוללת גם לעינין שלביות.

פורסמה הקלה בפתיחת התיק לבניה משונה מנספח הבינוי

נדרש לפרסם הקלה בגין אי עמידה בשלביות ביצוע בגין תוספת הקומה המוצעת שמוצעת רק לדירה 20, וע"פ הוראות התכנית 2 יח"ד צמודות בחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

באם לזמן את המתנגד

התקבלה התנגדות של דייר דירה 4 הטוען להפרעה של אוויר והיזק ראייה וכן פגיעה בערך הדירה, בנוסף צירף חיתוך כלשהו מהחלטת בית משפט שטוען כי טענתו מוצדקת. וכן טוען כי לא התקבלו הסכמות בגין הבניה המוצעת בגג

מעיון בפרטי ההתנגדות לא ברור לגמרי מיקום דירתו אך עולה מטענותיו שהוא נמצע מתחת לדירות המבקשים בעמודה זו.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים:

מוצעות מרפסות זיז באופן שאינו מקובל תכנונית מאחר וישנה מעין "קפיצה" יש ליישר בקו ישר בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2003/0212.05</u>
מספר סידורי	<u>29</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, מעין בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעה כנדרש יחיאל גוטמן –בעל הנכס בבקשה זו.

מידע קודם

	מתאריך	
מפאת חוסר הבקשה תשובץ לוועדה הבאה .	18/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
	18/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק

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		מהבקשה
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	18/08/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי בתכנית זו הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת מדרגות גישה ישירות מהרחוב לדירה מס' 29 הכולל 2 מהלכי מדרגות ופודסטים, וכן מוצע ריצוף חצר בהיקף של 27.21 וגידורה. את החצר המוצעת אין מניעה לאשר, התקבלו חתימות של 12 שכנים המהווים 2/3 והגדר התוחמת אותה מוצעת בגובה של +1.10 ואין מניעה לאשר. המדרגות המוצעות חורגות מקווי הבניין, אמנם התכנית החלה כוללת סעיף סטיה לעיניין קווי בניין אך ניתן 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 9040א', המדרגות המבוקשות חורגות מקווי הבניין המותרים ונבחנו בהתאם לתקנות בניה מרווחים מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, אין תוספת גובה למבנה , מדובר בתוספת מדרגות מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת שטחים בבקשה		

שטחי שרות:		
לא מבוקש		
ממדים		
לא מבוקש		
חדרים מחוזקים		
לא מבוקש		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		

לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 12 שענים לריצוף החצר המהווים 2/3 תנאים טרם דיון איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 18/06/2024 מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 06/06/2024 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש 1 מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בנייה	4

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לריצוף חצר ומדרגות פיתוח גישה לדירה מהחניה.

את הריצוף המוצע אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות, המהוות פגיעה תכנונית, הגם שעומדות בבניה
מותרת במרווח, מאחר וע"פ מדיניות האגף לא ניתן לאשר כניסה פרטית לדירה מהחניה,
בנוסף זה מהווה שני כניסות לדירה ולא ניתן לאשר

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2019/0204.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, הכשרת מעטפת לשימוש ובנית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפרתי שרית
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

מאיר בלבן 9, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12397	תחילת תוקף	04/04/2013			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 16.07.1986 בת.ב 1985/566.00 ובו אושר "בנית מרפסת".

- בתאריך 19.05.2005 בת.ב 1985/566.01 ובו אושר "קרוי מרפסת בגגון רעפים, ופרגולה".

- בתאריך 08.07.2014 בת.ב 1985/566.02 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397".

- בתאריך 30.03.2015 בת.ב 1985/566.04 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397".
- בתאריך 14.12.2020 בת.ב 1985/566.05 ובו אושר "תוספת בנייה, חצר, גדר ומדרגות חוץ".
- בתאריך 28.02.2023 בת.ב 1985/566.06 ובו אושר "תוספת בניה ומחסנים".
- בתאריך 01.06.2016 בת.ב 2013/626.00 ובו אושר "הרחבה עפ"י תב"ע 12397 ושינוי מיקום מחסנים (אין שינוי גודל)".
- בתאריך 18.11.2021 בת.ב 2019 2014/204.00 אושר "שימוש במעטפת גג קיימת עפ"י היתר. (הרחבה על הגג)".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מאיר לבן 9 בניין בן 4 קומות וקומה תת קרקעית .

גוש: 30645 חלקה: 9.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס -1.40 :

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5.

חזית מערבית- מוצע קיר תמך ומעטפת לדירה מס' 5.

קומת א' במפלס +1.40:

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15.

חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15.

קומת ב' במפלס +4.20 :

חזית מערבית- מוצעת מעטפת לדירה מס' 25.

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת זיז".

"הקלה מנספח בינוי 3907 בגין בניית קיר חלקי במיקום צפוני במקום קיר מלא".

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה
04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת: תבע 12397 -סעיף 4.1.2 יב'- קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת .

המוצע בבקשה זו מהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי: קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה על עמודים לדירה מס' 5- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 15-רוב המרפסת תואמת נפסח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת . קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5 – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס'		

15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים. שטח- 12.42 מ"ר. עומק- 1.80 מ' . מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת. יש להתאים את המרפסת במדויק לנפסח הבינוי. קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנפסח הבינוי במדויק . ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע:	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

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: 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 נספח הבינוי לתוכנית 3907 ואין מניעה לאשר בכפוף להסרת העמודים המוצעים ולהצגת קיר מלא בהתאם לנספח הבינוי. המרפסת המוצעת החורגת מקווי בניין ושאינה תואמת לנספח הבינוי יש להסיר מהבקשה מאחר ומהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות). חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15- תואם נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. קומת ב' במפלס 4.20+ : חזית מערבית- מוצעת מעטפת לדירה מס' 25- תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים. חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6339.00 שהוגש מיום 17.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסת זיז בקומה א' חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות).		

מס' קומות: מוצע השלמה לקומה קיימת- לא רלוונטי. גבהים: אין תוספת גובה לבקשה הנ"ל- לא רלוונטי. מס' יח"ד: אין תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 12397 נספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומת א' במפלס +1.40: חזית מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 15 בשטח- 54.10 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 12397 -סעיף 7- הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה , לא תותר בניה בשלבים- המוצע בבקשה מהקרקע כלפי מעלה עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר. הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד כל כניסה ובנפרד מהעמודות שלה- לא רלוונטי לבקשה זו. בניית מחסנים תבוצע בהינף אחד לכל עמודה ובנפרד מהעמודה שלה- לא רלוונטי לבקשה זו.		

מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס -1.40 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת דמה לדירה מס' 5 – יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק. קומת א' במפלס +1.40: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 15- שחלקה חורגת מקווי בניין מאושרים. שטח- 12.42 מ"ר. עומק- 1.80 מ'. מרווח-בתוכנית שקבעו סעיף סטייה ניכרת בקווי הבניין או מרווחים- לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקווי הבניין – קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאפשר את הגדלת המבוקשת. יש להתאים את המרפסת במדויק לנספח הבינוי. קומת ב' במפלס +4.20 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז דמה לדירה מס' 25- יש להציגה כנדרש ללא עומדים +מעקה או לחלופין להסירה מהבקשה מאחר וניתן לאפשר מרפסת בודדת שתואמת לנספח הבינוי במדויק . ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ממ"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

תימוכין קניינים: התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. התקבלו חתימות של בעלי דירות המעטפת במעמד פתיחת התיק. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 08.08.24- "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 16.07.24- "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: תבע 12397 -סעיף 6.2 – היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם תקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים . התקבל חו"ד כנדרש. חוות דעת תכנונית: התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ- אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ע"כ יש להסיר את ההרחבה המוצעת למרפסת להציג מרפסת תואמת נספח בינוי במדויק. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
..הקלה מקו בנין בגין תוספת מרפסת ז"ז. 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
	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

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 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2005/0932.09</u>
מספר סידורי	<u>31</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:

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)

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	
18/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
24/06/2024	חוות דעת תכנונית
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה
	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. 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: בתבע 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 מחוזק, השלמת דירת גג 5%, מרפסת זיז, מרפסת גג מס' קומות: ממ"ד, מס' יח"ד, תכסית, 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 קיימים: 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.		
לדחות במתכונת המוצעת:	24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : 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" 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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/11/2023	תוספת מחסן בשטח 8% משטח הבית ריצוף חצר בניית גדר בגובה 1.5 מ" שינוי מיקום מדרגות פיתוח.

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 לדיון בוועדת התנגדויות לאור ההתנגדויות שהתקבלו.

להלן התיקונים:

הגדלת חצר מרוצפת:

הגבת החצר ב-1.4 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 מ-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)

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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2015/0389.11</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית תפילה
מהות בקשה	תוספת קומות למבנה קיים, הגדלת זכויות הבניה ותוספת שימושים לחלקה. בניית מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מרכז רוחני "בני הישיבות"
עורך הבקשה	אדריכל קולינס דוד לואי
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 526 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14410	תחילת תוקף	24/12/2013	1	מבנים ומוסדות לדת	1173
3822	תחילת תוקף	19/04/1991	E2	שטח למתקנים הנדסיים	590
3822	תחילת תוקף	19/04/1991	S8	שטח צבורי פתוח	1291
484840	תחילת תוקף	19/06/2021			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985	657	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	1569

תאור הבקשה

בניין קיים

במגרש קיים מבנה בין 3 קומות עבור בית כנסת אשר אושר בתיק 00.2015/0389.

פירוט הבניה המוצעת

מוצעת תוספת בנייה לבית כנסת כמפורט להלן:

קומת מרתף מפלס -7.25

מוצעת קומה חדשה מתחת לקומת קרקע קיימת.

קומת קרקע מפלס -3.75

מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת.

קומת כניסה מפלס -0.15

מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת.

קומה א' מפלס +3.45

מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת.

קומת גג מפלס +7.25

מוצעת תוספת רפפות אלומניום בקומה קיימת.

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה

נמצא היתר אחד שיצא בחלקה בתיק 00.2015/0389 לבניין הקיים.

פרסום או משלוח הודעות

במסגרת הבקשה לא נעשה משלוח הודעות או פרסום בתיק.

בעלויות

אישור בעלויות נבדק ע"י נסח טאבו לפי הבעלים הינם עיריית ירושלים

מידע קודם

מתאריך	
24/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא

		להכרעת הוועדה
בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 02/01/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה: " להעביר לאישור הוועדה המחוזית" להלן פירוט ההחלטה לעניין החניה והצורך להעביר לאישור הוועדה המחוזית: לעניין החניות -נושא החניה הובא להכרעת הוועדה עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים נדרש 34 מקומות חניה עפ"י התקן הוועדה פוטרת מ-50% ממקומות החניה הנדרשים בהתאם לסמכותה כך שנדרש התקנת 17 מקומות חניה בחלקה . מוצעים 8 מקומות חניה בתחום החלקה – הוועדה מאשרת מקומות חניה אלו . \ בגין 9 מקומות חניה נוספים הנדרשים עפ"י התקן נדרש פטור מהוועדה המחוזית . הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה אלו מאחר והוכשרו 6 מקומות ציבוריות מחוץ למגרש בתחום הדרך בסמיכות למגרש זה ומדובר בביכנ"ס שכונתי המשרת את תושבי השכונה אשר רובם מגיעים ללא רכבים . לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה סופית בקשה זו הובאה בפני הוועדה המחוזית ולהלן החלטתה בנידון: הוועדה מחליטה לאפשר את הפטור מחניה המבוקש בהתאם לתיקונים הבאים: באזור בו מתוכננות החניה קיים מבנה כלשהוא , לכן ייקבע כי תנאי לטופס אכלוס בשטח יהיה הריסה כחוק של המבנה הקיים. יש לסמן חניות נכים לפי הנדרש בתקנות. מוצע לבחון את האפשרות להסדרת מקום חניה נוסף צמוד		

וממזרח לתא חניה מספר 8. תכנית החניה נבחנה ע"י המחלקה להסדרי תנועה ולהלן חו"ד מתאריך 23/9/2024: אין התנגדות לתכנית בהתאם לאישור הוועדה המחוזית בעניין פטור מחניות. סעיף 1 בהחלטת המחוזית יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. 2. חניות הנכה תוכננו בהתאם לתכנית יועץ חניה. 2. לא ניתן להוסיף חניה בסמוך לתא חניה מספר 8 ולאפשר רוחב מעבר תקין. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה סופית לעניין החניה. שאר החלטות הוועדה מיום 2/1/24 נשארות תקפות ללא שינוי ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: שטח שהתכנית אינה חלה עליו בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 02/01/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה: " להעביר לאישור הוועדה המחוזית"	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

להלן פירוט ההחלטה לעניין החניה והצורך להעביר לאישור הוועדה המחוזית: לעניין החניות - נושא החניה הובא להכרעת הוועדה עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים נדרש 34 מקומות חניה עפ"י התקן הוועדה פוטרת מ-50% ממקומות החניה הנדרשים בהתאם לסמכותה כך שנדרש התקנת 17 מקומות חניה בחלקה . מוצעים 8 מקומות חניה בתחום החלקה – הוועדה מאשרת מקומות חניה אלו . \ בגין 9 מקומות חניה נוספים הנדרשים עפ"י התקן נדרש פטור מהוועדה המחוזית . הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה אלו מאחר והוכשרו 6 מקומות ציבוריות מחוץ למגרש בתחום הדרך בסמיכות למגרש זה ומדובר בביכ"ס שכונתי המשרת את תושבי השכונה אשר רובם מגיעים ללא רכבים . לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה סופית בקשה זו הובאה בפני הוועדה המחוזית ולהלן החלטתה בנידון: הוועדה מחליטה לאפשר את הפטור מחניה המבוקש בהתאם לתיקונים הבאים: באזור בו מתוכננות החניה קיים מבנה כלשהוא , לכן ייקבע כי תנאי לטופס אכלוס בשטח יהיה הריסה כחוק של המבנה הקיים. יש לסמן חניות נכים לפי הנדרש בתקנות. מוצע לבחון את האפשרות להסדרת מקום חניה נוסף צמוד וממזרח לתא חניה מספר 8. תכנית החניה נבחנה ע"י המחלקה להסדרי תנועה ולהלן חו"ד מתאריך 23/9/2024: אין התנגדות לתכנית בהתאם לאישור הוועדה המחוזית בעניין פטור מחניות.		

סעיף 1 בהחלטת המחוזית יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. 2. חניות הנכה תוכננו בהתאם לתכנית יועץ חניה. 2. לא ניתן להוסיף חניה בסמוך לתא חניה מספר 8 ולאפשר רוחב מעבר תקין. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה סופית לעניין החניה. שאר החלטות הוועדה מיום 2/1/24 נשארות תקפות ללא שינוי ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.		
הבקשה היא לתוספת קומות והרחבות לבית כנסת קיים. טרם התקבלו האישורים של מח' מבנה ציבור, מח' נכסים, מח' איכות הסביבה . הועדה קובעת כי הגשת תנאי מח' איכות סביבה ומח' מבני ציבור יהוו תנאי להפצה לגורמים . הוועדה קובעת כי אישור מח' נכסים יהווה תנאי לקבלת היתר. לעניין החניות -נושא החניה הובא להכרעת הוועדה עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים נדרש 34 מקומות חניה עפ"י התקן הוועדה פוטרת מ-50% ממקומות החניה הנדרשים בהתאם לסמכותה כך שנדרש התקנת 17 מקומות חניה בחלקה. מוצעים 8 מקומות חניה בתחום החלקה – הוועדה מאשרת מקומות חניה אלו. בגין 9 מקומות חניה נוספים הנדרשים עפ"י התקן נדרש פטור מהוועדה המחוזית. הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה אלו מאחר והוכשרו 6 מקומות ציבוריות מחוץ למגרש בתחום הדרך בסמיכות למגרש זה ומדובר בביכנ"ס שכונתי המשרת את תושבי השכונה אשר רובם מגיעים ללא	02/01/2024	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית

רכבים. לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה סופית. תיקונים נדרשים לבקשה: מחסנים: יש להציג חתך בכל אחד מהמחסנים להבטחת גובה נטו של 2.20 מ'. מי נגר: יש להציג את פיתוח השטח בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף:	28/12/2023	חוות דעת תכנונית

20/03/1985 ייעוד הקרקע: שטח שהתכנית אינה חלה עליו דברי הסבר: הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 21.11.21. וההחלטה היתה "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת". מפגישה שנערכה עם מנהל המחלקה, ר"צ וישראל קלרמן, יועמ"ש אילנות ועוזר היו"ר. סוכם כי יפנו לוועדה המחוזית בבקשה לדון מחדש בתכנית לצורך תיקון התקנון (בהתאם לבעיות שהתגלו בעקבות המלצת המחלקה). ומיד לאחר הדיון במחוזית וקבלת החלטה חיובית, התיק ישובץ לוועדה הכי קרובה (רישוי/משנה) כאשר תנאי להיתר יהיה כניסת התכנית לתוקף. תכנית 484840 נידונה בועדה מחוזית בתאריך 30.1.22 ותקנון התוכנית תוקן וע"כ הבקשה מובאת לדיון נוסף בועדה. מספר תכנית שחלה בחלקה: 484840 תחילת תוקף: 04.06.2021 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. סטייה ניכרת: סטייה ניכרת מפורטת בתקנון בסעיף 4.1.2ז' גובה הבנייה כמצוין בתשריט - מדובר על בקשה תואמת נספח אין חריגה בגבהים. קוי הבניין המפורטים בתשריט - אין חריגה מקוי הבניין המאושרים בתשריט. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5-3 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה, בהתאם למוצע בבקשה. עמידה בהוראות הסעיף המורה על הריסות - ההריסות		

המסומנות בתשריט מסומנות בתכנית הרישוי. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה. ומחייב רק לעניין גובה ומספר קומות. הוראות ותשריט התכנית הינם מחייבים. פירוט הבניה המוצעת: מוצעת תוספת בנייה לבית כנסת כמפורט להלן: קומת מרתף מפלס -7.25 מוצעת קומה חדשה מתחת לקומת קרקע קיימת. קומת קרקע מפלס -3.75 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת כניסה מפלס -0.15 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומה א' מפלס +3.45 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת גג מפלס +7.25 מוצעת תוספת רפפות אלומניום בקומה קיימת. הבינוי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הוגש תיק קווי בניין מספר 2020/7187.00 אשר סומן לפי תב"ע 484840 הבקשה המוצעת אינה חורגת מקווי הבנין המאושרים.		

שטחי בניה: אחוזי בניה המותרים לפי טבלה 5 בתקנון: שטח עיקרי מותר: מעל הכניסה הקובעת -674.75 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת- 1067.81 מ"ר. שטח עיקרי מוצע וקיים ע"פ היתר: מעל הכניסה הקובעת- 623.23 מ"ר עומד במותר מתחת לכניסה הקובעת 10581.48 מ"ר עומד במותר. שטח שירות מותר: מעל הכניסה הקובעת-37.49 ממ"ר מתחת לכניסה הקובעת-105.14 מ"ר. שטח שירות מוצע וקיים ע"פ היתר: מעל הכניסה הקובעת- 34.00 מ"ר עומד במותר מתחת לכניסה הקובעת - 105.30 מ"ר עומד במותר השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים. חניה: עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים ומוצע דרוש 34 מקומות חניה עפ"י התקן. עפ"י סעיף 14.6.3 ב " רשאית הוועדה המקומית לפטור עד לחצי מתקן החנייה עבור בית כנסת כך שבמידה ותחליט הוועדה לפטור מ 50% מקומות חניה בהתאם לסמכותה יידרש התקנת 17 מקומות חניה בתחום החלקה.		

במסגרת הבקשה מוצע 8 חניות בתחום המגרש. בנוסף מוצע 6 מקומות חניה ציבוריות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה (מתוכם 2 מוקמות חניות נכים) בכפוף לביצוע הליך פרסומי בגין שימוש בחניות ציבוריות עבור בית הכנסת. בנוסף חסר 3 מקומות חניה עפ"י תקן. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לפטור מחנייה אם תנאים מקומיים או פיזיים מחייבים זאת. ע"כ נושא החניה מובא להכרעת הוועדה באם לפטור ממחצית מתקן החניה וכן באם להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משאר מקומות החניה עפ"י התקן שאינם מוצעים בתחום החלקה. מחסנים: מוצעים 4 מחסנים תואמים תב"ע, אין מניעה לאשר. יש להציג חתך בכל אחד מהם להבטחת גובה נטו של 2.20 מ'. גדר: בסעיף 14.1.2' מצוין "חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבניה עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר" יש להגיש פרישת גדרות עם פירוט חומרים וקבלת אישור מהנדס העיר כתנאי להיתר. בנוסף יש לוודא עמידה בדרישות חוק התכנון והבנייה: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה		

הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים "[...]" מי נגר: בסעיף 4.1 יא' נדרש לשמור במגרש לפחות 20% מהשטח למי נגר. יש להציג את פיתוח השטח בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב מי נגר.. תכנית חיזוקים: התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. בעלויות: אישור בעלויות נבדק ע"י נסח טאבו לפיו הבעלים הינם עיריית ירושלים. לא התקבל אישור מח' נכסים – יש להשלים. פרסום או משלוח הודעות: במסגרת הבקשה לא נעשה משלוח הודעות או פרסום בתיק. תנאים טרם דיון: אישור אגף שפ"ע-התקבל בתאריך 05.08.2021. אישור מחלקת מבני דת-התקבל בתאריך 28.11.23. אישור מחלקת הסדרי תנועה-התקבל אישור בתאריך 31.5.23. אישור מחלקת תברואה-התקבל בתאריך 10.7.22 – קיים מומן מול הבנין.		

תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה אישור מחלקת תברואה. הוטמע במערכת. אישור איכות הסביבה-טרם התקבל, יש להציג כתנאי לדיון נוסף. אישור מחלקת מבנה ציבור-טרם התקבל, יש להציג כתנאי לדיון נוסף.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מוצע תוספת עבור בית הכנסת תואם תבע- אין מניעה לאשר. נדחה לצורך השלמת תנאים: אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת מבני ציבור וכן אישור מח' נכסים כבעלים. ומובא להכרעת ועדה לעניין החניה: עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים ומוצע דרוש 34 מקומות חניה עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 ב " רשאת הוועדה המקומית לפטור עד לחצי מתקן החנייה עבור בית כנסת כך שבמידה ותחליט הוועדה לפטור מ 50% מקומות חניה בהתאם לסמכותה יידרש התקנת 17 מקומות חניה בתחום החלקה. במסגרת הבקשה מוצע 8 חניות בתחום המגרש. בנוסף מוצע 6 מקומות חניה ציבוריות בזכות הדרך ללא זיקה	28/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

פרטית לחלקה (מתוכם 2 מוקמות חניות נכים) בכפוף לביצוע הליך פרסומי בגין שימוש בחניות ציבוריות עבור בית הכנסת. בנוסף חסר 3 מקומות חניה עפ"י תקן. עפ"י סעיף 6.2 רשאית הוועדה המחוזית לפטור מחנייה אם תנאים מקומיים או פיזיים מחייבים זאת. מחסנים: יש להציג חתך בכל אחד מהמחסנים להבטחת גובה נטו של 2.20 מ'. מי נגר: יש להציג את פיתוח השטח בהתאם להוראות התוכנית ולהציג חישוב מי נגר.		
לבדקת מר יואל שבת - ממונה על הרישוי , עו"ד אילנית מיכאלי - יועמ"ש , מר עמנואל זלטס. יצוין כי איכות הסביבה - דחתה את הבקשה בשל חוסר	21/11/2021	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

במסמכים, חסרים אישורי גורמים נוספים. על פי בדיקת מחלקת הרישוי הבקשה אינה תואמת תב"ע.		
היות והבקשה מהווה סטיה ניכרת בזכויות הבניה וכן מחלקת איכות סביבה דחתה את הבקשה, בנוסף לא התקבלו אישורי מחלקות חיוניים לבקשה טרם דיון הכולל מבני ציבור, מחלקת תברואה והסדרי תנועה. מספר תכנית שחלה בחלקה: 484840 תחילת תוקף: 04.06.2021 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט למגרש מנחה. ומחייב רק לעניין גובה ומספר קומות. תשריט התב"ע ותקנון מחייבים. פירוט הבניה המוצעת מוצעת תוספת בנייה לבית כנסת כמפורט להלן: קומת מרתף מפלס -7.25 מוצעת קומה חדשה מתחת לקומת קרקע קיימת. קומת קרקע מפלס -3.75 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת כניסה מפלס -0.15 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומה א' מפלס +3.45 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת גג מפלס +7.25 מוצעת תוספת רפפות אלומיניום בקומה קיימת. מדובר על בקשה תואמת תב"ע במדויק. להלן התייחסות לתוספות המוצעות לפי הסעיפים הרלוונטיים.	14/11/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין הוגש תיק קווי בניין מספר 2020/7187.00 אשר סומן לפי תב"ע 484840 לפי תיק המידע כתוב שהיא הופקדה אך בינתיים היא כבר אושרה ולכן יש ללכת לפיה בטח ובטח כי תב"ע זאת הוכנה במיוחד עבור הכשרת כל המבנה הקיים. שטחי בניה אחוזי בניה המותרים לפי טבלה 5 בתקנון: שטח עיקרי מותר: מעל הכניסה הקובעת – 667.63 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – 904.51 מ"ר שטח עיקרי מוצע וקיים ע"פ היתר: מעל הכניסה הקובעת – 623.23 מ"ר מתחת למותר. מתחת לכניסה הקובעת – 1051.48 מ"ר חורג מהמותר. שטח שירות מותר: מעל הכניסה הקובעת – 27.71 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – 26.95 מ"ר שטח שירות מוצע וקיים ע"פ היתר: מעל הכניסה הקובעת – 34.00 מ"ר חורג מהמותר. מתחת לכניסה הקובעת – 105.30 מ"ר חורג מהמותר. יש לוודא ממה נובעות החריגות ולתקנם כתנאי להיתר כאשר יש לציין שע"פ ההערות לטבלה 5 בתקנון, לא יותר כל ניווד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת, יש לתאם התיקונים מול בוחנת הרישוי. תברואה בסעיף 4.1.2'א' נדרש פתרון למתקן אשפה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא הוצג פתרון אשפה. תנאי לדיון נוסף הינו אישור מחלקת תברואה עם פתרון למתקן אשפה מאושר על ידם בהתאם לפירוט הרלוונטי בסעיף לעיל.		

נוסף תנאי רלוונטי במערכת הרישוי. חניה בסעיף 4.1.2ג' נדרש פתרון חניה לפי תקן בעת מתן היתר הבניה. תנאי לדיון נוסף הינו אישור מחלקת הסדרי תנועה. מחסנים מוצעים 4 מחסנים תואמים תב"ע, אין מניעה לאשר כאשר יש להציג חתך בכל אחד מהם להבטחת גובה נטו של 2.20 מ'. גדר בסעיף 4.1.2ו' מצויין "חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבניה עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר" יש להגיש פרישת גדרות עם פירוט חומרים וקבלת אישור מהנדס העיר כתנאי להיתר. בנוסף יש לוודא עמידה בדרישות חוק התכנון והבנייה: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מי נגר בסעיף 4.1יא' נדרש לשמור במגרש לפחות 20% מהשטח למי נגר. לפי המוצג בתכנית הרישוי אין בכלל חלחול מי נגר במגרש. יש לשנות את תכנון הפיתוח ולהתייחס לאמור. סטייה ניכרת סטייה ניכרת מפורטת בתקנון בסעיף 4.1.2ז'		

· גובה הבנייה כמצוין בתשריט – מדובר על בקשה תואמת נספח אין חריגה בגבהים. · קווי הבניין המפורטים בתשריט – אין חריגה מקווי הבניין המאושרים בתשריט. · מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 – 3 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה, בהתאם למוצע בבקשה. · עמידה בהוראות הסעיף המורה על הריסות – ההריסות המסומנות בתשריט מסומנות בתכנית הרישוי. תכנית חיזוקים התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. בעלויות אישור מעלויות נבדק ע"י נסח טאבו לפיו הבעלים הינם עיריית ירושלים. טרם התקבל אישור מבנה ציבור למבנה - יהווה תנאי לדיון נוסף. פרסום או משלוח הודעות במסגרת הבקשה לא נעשה משלוח הודעות או פרסום בתיק. אישורים שהוגשו טרם הבאת התיק לדיון · אישור אגף שפ"ע התקבל בתאריך 05.08.2021. · אישור היחידה לאיכות הסביבה התקבל בתאריך 20.10.2021 לפיו הבקשה נדחתה בשל חוסר במסמכים אשר נדרשו. תנאי לדיון נוסף הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה המאשר את התיק.		
מספר תכנית שחלה בחלקה: 484840 תחילת תוקף: 04.06.2021 יעוד: מבנים ומוסדות ציבור. התוכנית החליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט למגרש מנחה. ומחייב רק לעניין גובה ומספר קומות. תשריט התב"ע ותקנון מחייבים.	14/11/2021	חוות דעת תכנונית

פירוט הבניה המוצעת מוצעת תוספת בנייה לבית כנסת כמפורט להלן: קומת מרתף מפלס -7.25 מוצעת קומה חדשה מתחת לקומת קרקע קיימת. קומת קרקע מפלס -3.75 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת כניסה מפלס -0.15 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומה א' מפלס +3.45 מוצעת תוספת בנייה לקומה קיימת. קומת גג מפלס +7.25 מוצעת תוספת רפפות אלומיניום בקומה קיימת. מדובר על בקשה תואמת תב"ע במדויק. להלן התייחסות לתוספות המוצעות לפי הסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הוגש תיק קווי בניין מספר 2020/7187.00 אשר סומן לפי תב"ע 484840 לפי תיק המידע כתוב שהיא הופקדה אך בינתיים היא כבר אושרה ולכן יש ללכת לפיה בטח ובטח כי תב"ע זאת הוכנה במיוחד עבור הכשרת כל המבנה הקיים. שטחי בניה אחוזי בניה המותרים לפי טבלה 5 בתקנון: שטח עיקרי מותר: מעל הכניסה הקובעת – 667.63 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – 904.51 מ"ר שטח עיקרי מוצע וקיים ע"פ היתר:		

מעל הכניסה הקובעת – 623.23 מ"ר מתחת למותר. מתחת לכניסה הקובעת – 1051.48 מ"ר חורג מהמותר. שטח שירות מותר: מעל הכניסה הקובעת – 27.71 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת – 26.95 מ"ר שטח שירות מוצע וקיים ע"פ היתר: מעל הכניסה הקובעת – 34.00 מ"ר חורג מהמותר. מתחת לכניסה הקובעת – 105.30 מ"ר חורג מהמותר. יש לוודא ממה נובעות החריגות ולתקנם כתנאי להיתר כאשר יש לציין שע"פ ההערות לטבלה 5 בתקנון, לא יותר כל ניוד שטחים ממתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעליה וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת. תברואה בסעיף 4.1.2' נדרש פתרון למתקן אשפה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא הוצג פתרון אשפה. תנאי לדיון נוסף הינו אישור מחלקת תברואה עם פתרון למתקן אשפה מאושר על ידם בהתאם לפירוט הרלוונטי בסעיף לעיל. חניה בסעיף 4.1.2'ג' נדרש פתרון חניה לפי תקן בעת מתן היתר הבניה. תנאי לדיון נוסף הינו אישור מחלקת הסדרי תנועה. מחסנים מוצעים 4 מחסנים תואמים תב"ע, אין מניעה לאשר כאשר יש להציג חתך בכל אחד מהם להבטחת גובה נטו של 2.20 מ'. ממ"דים מוצעת ממ"מ ב-3 הקומות העיקריות, סה"כ שטח ממ"ד במבנה הינו 40.39 מ"ר תואם תב"ע, אין מניעה לאשר. מספר קומות מוצעת קומת מרתף חדשה מתחת ל-3 קיימות, תואם תב"ע,		

אין מניעה לאשר. גבהים חזיתות המבנה וגובה הגגות תואמים תב"ע, אין מניעה לאשר. שלבי ביצוע סעיף 7.1 נדרש כי "התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים" מוצעת בבקשה כל זכויות התב"ע בהינף אחד. עומד בדרישה. גדר בסעיף 14.1.2' מצוין "חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה כגון מבניה עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם הגשת הבקשה להיתר" יש להגיש פרישת גדרות עם פירוט חומרים וקבלת אישור מהנדס העיר כתנאי להיתר. בנוסף יש לוודא עמידה בדרישות חוק התכנון והבנייה: לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(1) "גדר שגובהה 1.5 מטרים לכל היותר [...] מפני הקרקע הגבוהים ביותר, הסמוכים לגדר." לפי חוק התכנון והבניה, תקנות בניה במרווחים, סעיף 4.09(2) "קיר תומך ובלבד שלגבי קיר תומך שבגבול מגרשים הגובלים זה עם זה, לא יעלה צירוף גובהו עם גובה הגדר הבנויה עליו מפני הקרקע הגובלת עמם על 3 מטרים [...]" מי נגר בסעיף 4.1'א' נדרש לשמור במגרש לפחות 20% מהשטח למי נגר. לפי המוצג בתכנית הרישוי אין בכלל חלחול מי נגר במגרש. יש לשנות את תכנון הפיתוח ולהתייחס לאמור. סטייה ניכרת סטייה ניכרת מפורטת בתקנון בסעיף 14.1.2'ז' · גובה הבנייה כמצוין בתשריט – מדובר על בקשה תואמת נספח אין חריגה בגבהים.		

- קוי הבניין המפורטים בתשריט – אין חריגה מקוי הבניין המאושרים בתשריט. - מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 – 3 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה, בהתאם למוצע בבקשה. - עמידה בהוראות הסעיף המורה על הריסות – ההריסות המסומנות בתשריט מסומנות בתכנית הרישוי. תכנית חיזוקים התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38 ודרישה לחיזוקים לפי תקן 413. בעלויות אישור מעלויות נבדק ע"י נסח טאבו לפיו הבעלים הינם עיריית ירושלים. טרם התקבל אישור מבנה ציבור. פרסום או משלוח הודעות במסגרת הבקשה לא נעשה משלוח הודעות או פרסום בתיק. אישורים שהוגשו טרם הבאת התיק לדיון - אישור אגף שפ"ע התקבל בתאריך 05.08.2021. - אישור היחידה לאיכות הסביבה התקבל בתאריך 20.10.2021 לפיו הבקשה נדחתה בשל חוסר במסמכים אשר נדרשו. תנאי לדיון נוסף הינו אישור היחידה לאיכות הסביבה המאשר את התיק.		

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
	הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה לפקודת אגף שפ"ע	10
	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית	11

12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
14	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח
15	אישור משרד הבריאות
16	אישור שירותי הכבאות
17	תיאום מול מחלקת נגישות ע"פ הוראות התקנון
18	אישור מח נכסים
19	תנאי להפצה לגורמים - איכ"ס ומבני ציבור

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 02/01/2024

החלטת הוועדה מיום זה היתה:

" להעביר לאישור הוועדה המחוזית "

להלן פירוט ההחלטה לעניין החניה והצורך להעביר לאישור הוועדה המחוזית:

לעניין החניות -נושא החניה הובא להכרעת הוועדה

עבור תוספת שטחים לבית כנסת קיים נדרש 34 מקומות חניה עפ"י התקן

הוועדה פוטרת מ-50% ממקומות החניה הנדרשים בהתאם לסמכותה

כך שנדרש התקנת 17 מקומות חניה בחלקה .

מוצעים 8 מקומות חניה בתחום החלקה – הוועדה מאשרת מקומות חניה אלו .

\ בגין 9 מקומות חניה נוספים הנדרשים עפ"י התקן נדרש פטור מהוועדה המחוזית .

הוועדה המקומית ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה אלו מאחר והוכשרו 6 מקומות ציבוריות מחוץ למגרש בתחום הדרך בסמיכות למגרש זה ומדובר בביכנ"ס שכונתי המשרת את תושבי השכונה אשר רובם מגיעים ללא רכבים .

לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדה לקבלת החלטה סופית

בקשה זו הובאה בפני הוועדה המחוזית ולהלן החלטתה בנידון:

הוועדה מחליטה לאפשר את הפטור מחניה המבוקש בהתאם לתיקונים הבאים:

באזור בו מתוכננות החניה קיים מבנה כלשהוא , לכן ייקבע כי תנאי לטופס אכלוס בשטח יהיה הריסה כחוק של המבנה הקיים.

יש לסמן חניות נכים לפי הנדרש בתקנות.

מוצע לבחון את האפשרות להסדרת מקום חניה נוסף צמוד וממזרח לתא חניה מספר 8.

תכנית החניה נבחנה ע"י המחלקה להסדרי תנועה ולהלן חו"ד מתאריך 23/9/2024:

אין התנגדות לתכנית בהתאם לאישור הוועדה המחוזית בעניין פטור מחניות.

סעיף 1 בהחלטת המחוזית יהווה תנאי למתן טופס אכלוס.

2. חניות הנכה תוכננו בהתאם לתכנית יועץ חניה.

2. לא ניתן להוסיף חניה בסמוך לתא חניה מספר 8 ולאפשר רוחב מעבר תקין.

ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה סופית לעניין החניה.

שאר החלטות הוועדה מיום 2/1/24 נשארות תקפות ללא שינוי ויש להגיש תוכנית מתוקנת בהתאם.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2020/0510.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות, ממ"דים וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרסיאנו ניר אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וויל דבורה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

מרגלית 301, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4200	תחילת תוקף	07/05/1992	53	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב מרגלית 301.

בקשה לתוספת מרפסות וממ"ד, עבור 3 דירות בצידו המזרחי צפוני של הבניין.

לא נמצא היתר בבניין זה.

הבקשה מבוקשת מכוח תוכנית 4200 אשר מאפשרת הרחבת דירות קיימות- ע"י תוספת מרפסות שירות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-שינוי מנספח הבינוי

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

-בנייה שלא בהינף אחד

-מרפסות זיז בעומק 2 מ"ר

-הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח

-הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 25/06/2024, התקבלה התנגדות מצד שכן בבניין.

מר מאיר נתנאל- לטענתו השכנים החתימו אותו על ההרמוניקה ללא הסבר מספק. בקומת הקרקע מבוקשת מרפסת וסגירת חצר- מדובר בגינה ציבורית שמהווה יופי לבניין, לא מקובל עליו שבחזית הבניין במקום גינה מטופחת יהיה מרפסות וגינה סגורה של השכן למטה.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ב- 14/08/2024, ע"י אלגרבלו טליה, " בוחן איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים לתעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות".

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 15/08/2024, ע"י ענבל כהנא, הוגשה התחייבות לשימור העצים, מצורף בארכיב מייל עם הסבר.

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית	
ולהכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בכלל ההקלות שפורסמו	

ככוללות חריגה בקו בניין צידי- בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. תוכנית קומה א' מפלס +2.90 במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור מש' מרציאנו וכהן צדק. עבור מש' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוף מלאות בכלל הקומות.		

עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית-תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר. ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום. התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה. ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות:		

-הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח -הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד לעניין המרפסות- החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). לעניין הממ"דים- ההקלות שפורסמו: -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה.		

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר. ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד- הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות. לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4200 תחילת תוקף: 07/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי התוכנית כפופה לתוכנית מתאר	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת בסעיף 8 הוראה גורפת לעניין מתן הקלות ולכן לא רלוונטית. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 לבניין מס' 301. החלוקה הפנימית של תוספת החדרים שעפ"י נספח הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח בינוי- התוספות המבוקשות אינן תואמות במדויק לנספח, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה. ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות: -הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח -הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד לעניין המרפסות- החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטייה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת		

לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). לעניין הממ"דים- ההקלות שפורסמו: -חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר. מדיניות המחלקה: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו. הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים. הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה. הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר. ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד- נדרש לקבל אישור סופי מר"צ לתכנון זה. הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 עפ"י המוצג בהרמוניקה, לא מבוקשת תוספת קומה, ניתן לאשר.		

מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין – לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק הגדלת קונטור הדירות הקיימות, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מרפסות לפי סעיף 11 בתוכנית 3894 מצוין כי אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית בבניין ויצוינו בהיתר הבניה- לא מבוקשות מרפסות סגורות במסגרת בקשה זו, לא רלוונטי. מרפסות זיז עפ"י התוכנית לא ניתן לאשר מרפסות זיז- בוקשה הקלה מהוראה זו. פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסת זיז, התוכנית אישרה לכל יח"ד מרפסות זיז עם עמודים וכן נתנה את האופציה לסגירתן בזכוכית ואלומיניום- במסגרת בקשה זו לא מבוקשות מרפסות עפ"י תוכנית. בעמוד שבחזית הצפונית מגדילים המרפסות לכלל העמודה ומייצרים מרפסות סוכה, ניתן לאשר . בעמודה שבחזית הצפונית, הגדלת המרפסת מנספח הבינוי לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת, יש להתאים לנספח הבינוי ולבטל תכנית הצל המוצעת. תוספת בניה על הגג		

ל"ר, הבקשה לא כוללת תוספת בניה על הגג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפולגון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$- במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח. יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, $2/3$ מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע. בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע. תוכנית קומה א' מפלס $+2.90$ במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור מש' מרציאנו וכהן צדק. עבור מש' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח		

הבינוי- אינן חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבינוי, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוץ מלאות בכלל הקומות. עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר. ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי). תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70 במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום. התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין". מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד. המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון תנאים שהוגשו טרם דיון: חו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ב- 14/08/2024, ע"י אלגרבלו טליה, " בוחן איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים לתעודת גמר בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבינוי וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות". חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 15/08/2024, ע"י		

ענבל כהנא, הוגשה התחייבות לשימור העצים, מצורף בארכיב מייל עם הסבר.		
שינוי מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד בנייה שלא בהינף אחד מרפסות זיז בעומק 2 מ"ר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

או החתמות פוזיטיביות לעניין שינוי תכנית הצל למרפסות בעמודה המזרחית

ולהכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בכלל ההקלות שפורסמו ככוללות חריגה בקו בניין צידי- בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00-

במפלס זה מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין" ומרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף, מבוקש ריצוף חצר- הריצוף המוצע לא מוצג בצבע הנדרש וכן לא ברור האם קיים הסכם של רוב קנייני לשינויים המהווים פגיעה ברכוש המשותף, מה עוד, שהוגשה התנגדות משכן לשינוי בפיתוח השטח.

יש להציג לבוחנת הרישוי אסמכתא לחתימות הנדרשות, 2/3 מבעלי הזכויות הרלוונטיים- באם לא יש לבטל את הריצוף המוצע.

בהרמוניקה מצוין כי מוצע השטחת פתח מילוט מקלט- במידה ומוצע שינוי במיגון הקיים יש לקבל את אישור הג"א לשינוי המוצע.

תוכנית קומה א' מפלס +2.90

במפלס זה מבוקשות תוספות בניה עבור מש' מרציאנו וכהן צדק.

עבור מש' מרציאנו מבוקש ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין".

מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז שחלקן מקורות בשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, וכן בוקשה הקלה לחריגה מקו הבניין, ראה פרוט בגוף חו"ד.

המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אין חורגות משטח מרפסות זיז שניתן לאשר ליח"ד- 12 מ"ר, אין מניעה לאשר את החריגה כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין, אולם, נדרש לדייק את השרטוט ולהציג בצבע את כלל השטח המוצע, ייעודי חדרים, מידות פנים וחוף מלאות בכלל הקומות.

עבור מש' כהן צדק מבוקשת מרפסת שירות בחזית דרומית- תואמת נספח בינוי, ניתן לאשר.

ובחזית מזרחית מוצעת מרפסת זיז בשונה מהנספח- בחזית זו המרפסת חורגת מקו כתום צידי בשיעור של כ- 1.3 מ' והמרווח הנותר הינו כ- 10 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר חריגה צידית עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר 2.70 מ', יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי).

תוכנית קומות ב', ג' מפלסים +5.80, ו- +8.70

במפלסים אלו מבוקשות תוספות בניה עבור מש' קורש ומש' נחום.

התוספת כוללת ממ"ד מחוץ לקו בניין- ראה פרוט ב"קו בניין".

מרפסת שרות בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז בחזית אחורית, חלקן מקורות ובשונה מנספח בינוי- בוקשה הקלה לבניית מרפסת זיז, ראה פרוט בגוף חו"ד.

המרפסות המוצעות גדולות בהיקפן ממה שאושר בנספח הבינוי- אינם חורגות מ- 12 מ"ר שניתן לאשר ליח"ד, אין מניעה לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים כללי

תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת.

בעמודה הצפונית כבר קיימים חדרים המוצגים בנספח הבינוי בפוליון אדום, לא ברור באישה היתר אושרו, יש להוכיח קיום היתר רלוונטי.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6464 שהוגש מיום: 20/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה במדויק לקונטור שמאושר בנספח- מבוקשות מרפסות זיז מעבר לקונטור נספח הבינוי אשר מבוקשות בחריגה ע"י התבססות על סימון קו בניין כתום שבוצע ע"י עורך הבקשה.

ההקלות שפורסמו לעניין חריגת המרפסות:

-הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין עד 40% מהמרווח

-הקלה מהוראות תב"ע 4200 לסעיף 10(ה) המציין כי לא תותר בניית מרפסת זיז

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

לעניין המרפסות-

החריגה המוצעת בחזית אחורית הינה כ- 1.5 מ' בעוד שהמרחק הינו כ- 8.5 מ', בשיעור פחות מ- 40%, בנוסף, בוקשה הקלה לתוספת מרפסות זיז, בשונה מהוראות התוכנית- ניתן לאשר.

בחזית מזרחית מוצעת חריגה צידית, לא בוקשה הקלה מתאימה לעניין זה- כמו כן החריגה לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה עד 10% מהמרווח, לפיכך יש לצמצם לחריגה המותרת כולל צמצום עומק החלק התואם נספח במרפסת ע"מ לייצר קוו אחיד או לחילופין להתאים המרפסת לנספח הבינוי (כולל המרפסות בתכנית הצל והחתמת הדיירים הרלוונטיים על השינוי).

לעניין הממ"דים-

ההקלות שפורסמו:

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

מבוקשת עמודת ממ"דים, עבור 3 יח"ד בחזית צפונית מזרחית, הוגשו החתימות של המבקשים, ניתן לאשר.

מדיניות המחלקה:

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- עומדים בדרישה זו.

הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח הנדרש עומד בנדרש, החלון פונה לחזית האחורית אבל אינו מהווה פגיעה לשכנים.

הבליטה למרווח אחורי- " לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום"- עומדים בדרישה.

הבליטה למרווח קדמי- "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם"- ל"ר.

ע"ב הוסיפה תוכנית צל מאוזנת תכנונית ועיצובית, תוכנית הצל פורסמה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לנושא הממ"ד-

הבקשה מציגה את תוכנית הצל לגוש הצפוני הכולל 4 דירות בכל מפלס, תוכנית הצל כוללת עמודת ממ"דים אחת ועוד 2 מיקומים לעמודות עתידיות. לגבי העמודה השניה לא מבקשים כעת ממ"ד וכן אפשרויות מיקום עמודה הנן מאוד מצומצמות כך שלא נבקש בשלב זה תכנית צל וככל ויבקשו ממ"ד בעתיד הנושא ייבחן.

שלביות ביצוע

התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תוכניות כל הקומות המתאימות למצב הקיים"- הבקשה כוללת את כלל הקומות בעמודה הצפונית, כאשר לא כוללת את כולם בעמודה המזרחית פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2024/0008.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרפ משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרוסמרין 12, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5690	תחילת תוקף	09/11/1999	3	אזור מגורים מיוחד	7240

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין רכבת בעל כניסות מרובות, 5 קומות וגג שטוח.

ברחוב הרוסמרין 12.

גוש 28046 חלקה 3.

מוצב מוצע:

מפלס +0.00: מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית ותוספת מעלית.

מפלס +2.53: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי ומרפסת זיז לדירה קיימת

מפלס +5.35: מוצע בחזית צפונית שטח עיקרי כתוספת לדירה קיימת ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע שטח שירות למערכות טכניות ומרפסת זיז.

מפלס +8.17: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד"

2. "תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד".

3. "תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים:

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה".

2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור".

3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית".

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 3.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	

היתרים קודמים: לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי: ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו. בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00: מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35: מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס +8.17: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). קווי בניין: הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת		

אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר		

מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית: מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה: מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות: מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים :		

עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים: ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים: יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. התנגדויות: תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים:		

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את האור ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5690 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית החלה לא כלולה בסעיף זה. נספח בינוי: ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00: מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35: מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות).		

מפלס +8.17: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 11.ט.9 "תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות" פורסמה הקלה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' קומות:		

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה: המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.		

ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית: מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה: מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת		

המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות: מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד , כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים: ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים:		

יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/06/2024 ע"י מהנה ענבל סבי. התנגדויות: פורטו טענות המתנגדים בתיאור הבקשה.		
הקלה מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד. תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.

נספח בינוי:

ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו.

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין.

מפלס +0.00: מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח.

מפלס +2.53: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.

מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק.

עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת.

באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי.

מפלס +5.35: מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי.

התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית.

כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי .

בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות).

מפלס +8.17: מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם

נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית.

מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת.

מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם

קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות).

קווי בניין:

הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023.

קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות.

השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה.

המסומן בפסים אלכסונים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו.

מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת

מס' יח"ד:

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר

מותר 29.93 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים

בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים.

מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר.

מותר 22.67 מ"ר.

עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר

מותר 22.67 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.

ש. שירות:

מפלס +0.00 מוצע 9.85

מותר 10.30 מ"ר

עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים.

בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות.

מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר

מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר

המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי.

מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו.

באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי.

מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה.

מעלית:

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה:

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר).

מרפסות:

מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים :

עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים.

עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג.

הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה.

על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת.

סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת.

לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח.

לא ניתן לאשר מרפסת יחידה.

ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית.

לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף.

מחסנים:

ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין.

פתחים:

יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה.

הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי.

התנגדויות:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים:

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה".

2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את האויר ואת האור.

3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראיה תמיד יסתכלו לנו בבית".

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2011/0587.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומת מרתף, הוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמר משה-דור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

יהושע בן נון 18, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30008	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	א34	אזור מגורים 1 מיוחד	610

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב יהושע בן נון 18, בקעה.

מדובר במגרש בניין בן מס' קומות, ומבנה קטן יותר בחלקו המערבי יותר.

בבקשה זו מבוקש להוסיף מפלס של מחסן וממ"ד למבנה הקטן- לא ברור האם מבנה זה אושר כ"דירה".

מדובר בבניין אופייני עפ"י סימון תוכנית 2878 ובהתאם לתיק המידע.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקה זו: 2011/587.02- בקשה שנסגרה, 2011/587.01- בקשה לשינויים בסמכות מהנדס, 2011/578.00- בקשה לשינוי פתח מחלון לדלת.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- תוספת מחסן עד 20 מ"ר.

-הוספת ממ"ד.

-הקלה מקו בניין צדדי וקדמי.

-הקלה כמותית 6% בגין תוספת שטח עיקרי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 04/06/2024, התקבלה התנגדות מצד שכנים גובלים.

מר אדוארד אופנבכר, התנגדותם הינה על בסיס קנייני, המתנגד חושש מניצול פרטי של רכוש המשותף, כולל עבודות בניה שבוצעו בשטח בעבר- אינו מתנגד לבניה אך מבקש לדאוג לזכויות הפרטיות של הבעלים במגרש זה.

חושש בפגיעה בבניין הקיים ובתשתיות.

בבדיקה בארכיב האופטי לא נמצא חתימות של 2/3 בעלים, נדרש להשלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר.

-חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/06/2024.

-חו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י.

מידע קודם

מתאריך	
16/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא	

התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר. לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80 במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר. המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן. המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה. בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש. בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים. הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית. בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר. תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00-		

במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות. בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית. יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יח"ד בהיתר. במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים. בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה. בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים. בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתכים, נדרש לפרט יותר. כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות. לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום: 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה		

בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר. החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים. לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2878 קבעה סעיף 8: "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה,	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת". מאחר והתוכנית אושרה לפני 1986 ניתן לקבל הקלה כמותית למרות סעיף הסטייה הניכרת. נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום: 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר. החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים. לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנוהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת מרתף- אינו רלוונטי לבקשה זו, כיוון שמדובר בבינוי בקצה המגרש ולא לגבי הבניין עצמו. מספר יח"ד לא מצוין מספר יח"ד- לא מבוקש תוספת יח"ד, לא רלוונטי.		

גובה איננו רלוונטי. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראה למבנה הקטן בו מבוקשת הבקשה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878 שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר. לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.80- במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר. המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ'- גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה- ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן. המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה. בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א- מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנוהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש. בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים. הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין- אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית. בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול- הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר.		

תוכנית קומת קרקע- מפלס +0.00- במפלס זה מוצע שינויים בפתחים- בחזית צפונית ודרומית- יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות. בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית. יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יח"ד בהיתר. במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים. בחזית הראשית, צפון מזרחית מצויין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה. בנוסף, מצוין אזור של ריצוף- במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים. בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתכים, נדרש לפרט יותר. כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות. לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/06/2024. חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י. -השלמת אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/05/2024	תוספת מחסן עד 20 מ"ר הוספת ממ"ד הקלה מקו בנין צדדי , וקדמי הקלה כמותית 6% בגין תוספת שטח עיקרי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין, בנוסף, לא הוכח מקור זכויות לבקשה בהתחשב בכלל הבניה הקיימת, לא התקבל אישור שימור ולא הוגש אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בר קיימה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878

שטחי המגרש הינו 610 מ"ר, ניתן לאשר 76% אחוז ב- 3 קומות- 463.60 מ"ר.

לא מוצג שטח כולל של הבינוי הקיים- במסגרת בקשה זו לא מבוקשים שטחים עיקריים, אולם, גובה חלל המחסן המוצע הינו 2.50 מ', שטח עיקרי ולא ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.80

במפלס זה מוצע מחסן בגודל של 19.35 מ"ר וזאת בכפוף להקלה שפורסמה להגדלת מחסן עד 20 מ"ר.

המחסן המוצע הינו בגובה 2.50 מ' - גובה חלל המהווה שטח עיקרי, לא ניתן לאשר גובה זה, מה גם שזה מהווה תוספת קומה - ניתן לאשר עד גובה חלל 2.20 מ', נדרש לתקן.

המחסן המוצע חורג מקו הבניין כפי שפורט בסעיף "קווי הבניין", מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשרו במיקום זה.

בנוסף, מבוקש ממ"ד לפי דרישות הג"א - מיקום הממ"ד גם כן חורג מקווי הבניין, אינו עומד בנהל המחלקתי, לא ניתן לאשרו במיקום המבוקש.

בעבר הוגשה בקשה מס' 2011/587.02 אשר החלטתה היתה לדחות את הבקשה, בנקודה מס' 2 התכנון הוצע מעל המפלס הקיים בשונה לבקשה זו שהתוספת הינה מתחת למפלס קיים.

הבקשה נדחתה אז כיוון שמהווה סטיה ניכרת בקווי הבניין - אין שינוי בבעיה של סטיה ניכרת בבקשה הנוכחית.

בנוסף, לא חושבה כלל הבניה הקיימת בהיתר במגרש זה, לא הוכח יתרת שטחים לניצול - הבקשה מציגה רק תוספת שטחי שירות שניתן לאשרם מעבר לשטחים שמותרים עפ"י תוכנית חלה אולם הגובה המוצע הינו שטח עיקרי לכל דבר.

תוכנית קומת קרקע - מפלס +0.00 -

במפלס זה מוצע שינויים בפתחים - בחזית צפונית ודרומית - יש לקבל את אישור ר"צ לשינוי בחזיתות.

בנוסף, כיוון שמדובר במגרש שקיים בו בניין אופייני נדרש אישור שימור טרם דיון, טרם התקבל האישור, אולם, נדרש לתת התייחסות גם לשיקול דעתם של מחלקת השימור מבחינת החזית העיצובית והנראות הכללית.

יש להציג היתר או אסמכתא כי הבינוי הקיים מהווה יח"ד בהיתר.

במפלס זה מוצעות מדרגות ירידה למפלס התחתון, יש להציג מידות, מעקה למדרגות ומפלסים.

בחזית הראשית, צפון מזרחית מצוין כי קיימת מרפסת סגורה, מרפסת זו לא מחושבת בכלל השטחים, במידה ובינוי זה לא אושר יש להציגו להריסה.

בנוסף, מצוין אזור של ריצוף - במידה והוא מגודר יש להציג חתך מלא וכולל של הקיים.

בשלב זה, השרטוט מאד דל, במיוחד בחזיתות ובחתיכים, נדרש לפרט יותר.

כמו"כ, יש לצרף תמונות ברורות יותר מהשטח הקיים, התמונות שצורפו בפתיחת הבקשה מאד מטושטשות ולא ברורות.

לכן, לאור כל העובדות שפורטו אין אפשרות לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7254 שהוגש מיום: 20/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה עבור בינוי מעבר לקווי בניין, בוקשה הקלה לבינוי מעבר לקו בניין צדדי וקדמי- כל הבינוי מעבר לקו בניין, הבניה המוצעת חורגת ברובה מקו הבניין וממוקמת בגבול המגרש, בסעיף 10 ו' ב-"בניין אופייני" ישנה הוראה לעניין המשך בינוי של קירות חיצוניים הנמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1- תותר בנייתן והמשכם באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה עפ"י סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח כי אין בכך משום פגיעה בהם- בבקשה זו הבינוי מוצע בתת הקרקע של מבנה קטן בחלקה ולא בבינוי האופייני העיקרי הקיים בחלקה, הוראה זו אינה רלוונטית למוצע, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת אשר חורגת מהמותר.

החריגה של המחסן המוצע הינה בקיר ללא פתחים ומגיע עד גבול מגרש- בעוד שניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים.

לגבי הממ"ד, גם הוא מגיע עד גבול מגרש, בשונה מהנהל המחלקתי לעניין תוספת ממ"ד במגרש מעבר לגבול מגרש צידי, הבליטה למרווח צידי - " לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום"- המרווח המוצע אינו עומד בנדרש, לא נותר מרווח כבר עד גבול מגרש.

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2023/0276.00
מספר סידורי	36

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שייך פאדי
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	גאבר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל צפא 0 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	100	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5676	תחילת תוקף	09/11/1999			

תאור הבקשה

הבקשה הינה הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 4 יח"ד ברחוב אל צפא, בשכונת בית צפפה.

עפ"י הצילומים המצורפים נראה כי המבנה מצוי בבניה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך		
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה	

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות סרוקים בארכיב האופטי מיום 12/06/2023 נמצא תקין. בוועדת משנה שבה נדונה הבקשה בתחילה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. -אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר.	בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכנית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכנית המרבית הינה כ-22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.40$ (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80$ (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20$ (712.05) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומת גג מפלס $+13.60$ (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5676 תחילת תוקף: 09/11/1999	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות סרוקים בארכיב האופטי מיום 12/06/2023 נמצא תקין. בוועדת משנה שבה נדונה הבקשה בתחילה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. -אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. בוחן איכות הסביבה: פסולת - מצורף תצהיר לפסולת, מאושר ע"י יורי גלפנבאום במחלקה.		

מעבים – מצורפת תכנית מיזוג. תכנון מעבים יהיה במפלס הגג בלבד. ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תכניות ניקוז. הרשות לאיכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד. תנאים לתעודת גמר- בדיקת הכנה למזגנים. בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+ הוכחה ע"י מדידות או שעמידה בתקנות למניעת מפגעים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $396 \times 75\% = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר. הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $396 \times 18\% = 71.28$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ-22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות:		

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
וזאת ע"פ בקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נוי גבע.	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.	05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים : א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר. הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ-22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05)		

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומת גג מפלס 13.60 + (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5676 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: מגורים 1 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%. הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון: -אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024 תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. -אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- 1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובס"יגים הבאים :	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א" לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר. בוחן איכות הסביבה: פסולת - מצורף תצהיר לפסולת, מאושר ע"י יורי גלפנבאום במחלקה. מעבים – מצורפת תכנית מיזוג. תכנון מעבים יהיה במפלס הגג בלבד. ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תכניות ניקוז. הרשות לאיכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד. תנאים לתעודת גמר- בדיקת הכנה למזגנים. בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תוכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+ הוכחה ע"י מדידות או שעמידה בתקנות למניעת מפגעים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$	

מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר. הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ-22%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.		
כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר+ ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה.		

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר+ ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר. תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ'- בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		

גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל". תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה	18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר+ ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בני"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים		

למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר+ ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר. תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45) מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ'- בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של		

הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל". תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 5676 תחילת תוקף: 09/11/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה מבוקשת בשונה מנספח בינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5086.00 מיום: 06/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צידי, בחזית הדרומית, של עד 10% בקיר עם פתחים, החריגה עומדת במותר ואין מניעה לאשר. יתר הבניין ממוקם בתוך גבולות המגרש. קיימות 2 הערות חשובות בתיק המידע לגבי הבניה המוצעת- סעיף 21- "תיק המידע הוכן בהמשך לחו"ד של עו"ד טייאר מיום 1.1.23 בתיק 2019/5779.00. סעיף 22- "התקבלה תגובת חברת חשמל וכן התנגדותה למתן היתר, ראה מסמכים מצורפים לתיק זה בשם וו"ד חברת החשמל". מספר קומות מבוקשות 4 קומות מעל הקרקע- בהתאם להוראות התוכנית ניתן לאשר 3 קומות מעל מסד או קומת מרתף.		

בוקשה הקלה לתוספת קומה מעל המותר לשם ניצול זכויות הבניה הנותרות, אין מניעה לאשר. גובה הבניה עפ"י סעיף ד' הגובה המרבי של הבניין לא יעלה על 12.10 מ', מעל למפלס הקרקע הסופית. ומפלס ה- 0.00 בכל בניין יהא כמצוין בנספח מס' 1. הגובה המירבי המבוקש הינו 16.60 מ'- בוקשה הקלה לעניין הגובה, אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. לגבי המפלס האבסולוטי שביחס אליו מבוקש ה-0.00 של הבניין הינו 701.85, אולם עפ"י נספח הבינוי מפלס ה-0.00 המוצע הינו 703.50, הפרש של 1.65 מ', תואם לאישור הסדרי תנועה, וכן בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. גובהו המירבי של קיר תומך לא יעלה על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים- מוצע גובה קיר תומך בגובה של עד 3 מ', פורסמה ההקלה הנדרשת לעניין זה, על פניו ניתן לאשר, אולם, נדרש להציג את קירות התמך המוצעים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לבחון היכן מבוקשים קירות התמך ומה הגובה המירבי המתוכנן לבנייתם. מס' יח"ד התוכנית אישרה בניית 3 יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, בוקשה הקלה לתוספת 20% ממס' יח"ד המותרות- $120\% = 3.60$ יח"ד, ניתן לאשר 4 יח"ד במסגרת הקלה זו. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. תותר הקמת בניין אחד בלבד בכל מגרש- מבוקש בהתאם למותר, ניתן לאשר. עצים לשימור ולעקירה העצים התחומים בעיגול בצבע ירוק מיועדים לשימור, יתר העצים בשטח התוכנית מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר. לגבי עצי זית תיבדק אפשרות העתקתם לעת מתן היתר הבניה בתאום עם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים. הוראות בניה עפ"י סעיף ח': תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג, שטח מרפסות הזיז לא יכלול במניין אחוזי הבניה- פורסמה הקלה לעניין הבלטת מרפסת		

זיז בחזית קדמית, מזרחית, בעומק של 1.50 מ' במקום 1.20 מ' המותרים עפ"י תוכנית מתאר, הניסוח לא מדויק כיוון שהוראה זו מופיע בתוכנית הנקודתית 5676, ניתן לדייק ניסוח. מבוקשות 2 מרפסות, אשר עומדות בכלל הוראות אלו- מרפסות זיז המוצעות במפלסים של קומה א' ו-ב' אורך המרפסות הינו 4 מ' ואורך החזית 9.60 מ', העומק המוצע 1.50 מ', ניתן לאשר. בנוסף, מרפסות הזיז מבוקשות כ"צמד מרפסות" בהתאם להנחיות אגף הרישוי, ניתן לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676: אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות. לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים. שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו		

במסגרת התכנון המוצע. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (701.85) מבוקשת יח"ד בשטח של כ- 80 מ"ר + ממ"ד תקני. במפלס זה מוצע פיר עבור מעלית המחושב כנדרש, יש להוסיף מפלסים בכניסה לבניין. התכנון מציג ערוב שימושים של כלי רכב ומעבר רגלי של בנ"א, יש לבחון כיצד ניתן לתכנן הפרדה בין המשתמשים למנוע סכנה, התכנון המוצע כיום נראה לא בשל דיו ומסכן חיי אדם- נדרש לתקן, במידה והתכנון ישפיע על אישור הסדרי תנועה יהיה נדרש להמציא אישור מעודכן התואם לשימושים שיבוצעו בתכנון החניה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.40$ (705.25) תוכנית קומה ב' מפלס $+6.80$ (708.65) במפלסים אלו מוצעות 2 יח"ד סה"כ- יחידת דיור בכל מפלס. תכנון הדירה זהה למוצע בקומת הקרקע- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות מרפסות זיז- 5.95 מ"ר אשר המרפסת התחתונה מקורה ומעליה מרפסת זיז לא מקורה, לגבי עומק ורוחב המרפסות בהתאם להוראות התוכנית ראה פרוט בסעיף "הוראות בניה עפ"י סעיף ח". יש לתקן בשני המפלסים את עניין חישוב שטחי המהלכי המדרגות כפי המצוין בפרוט "שטחי בניה". תוכנית קומה ג' מפלס $+10.20$ (712.05) במפלס זה מוצעת יח"ד- רביעית בבניין זה, שטח יח"ד הינו כ- 65 מ"ר + ממ"ד תקני. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית קדמית בשטח של 12.22 מ"ר- המרפסת מחושבת כנדרש וניתן לאשר. תוכנית קומת גג מפלס $+13.60$ (715.45)		

מבוקש מהלך מדרגות משותף לגישה עבור כלל הדיירים למערכות הטכניות של הדיירים, ניתן לאשר. אולם, יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 23/11/2023: " אין התנגדות לתוכנית. מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 01/01/2024, "יש צורך בעגלת אשפה בנפח 350 ליטר בתוך מתקן אשפה". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 12/10/2023. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור ע"י ב- 27/09/2023. חוו"ד מחלקת שימור- הופק טופס פטור ממחלקת שימור. חוו"ד אדריכל העיר- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/09/2023, 4 יח"ד.		
	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מנספח בינוי , בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראת תכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית (צד) בעומק של 0.30 מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית (קדמית) בעומק של 1.50 מ במקום 1.2 מ המותרים הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות , מ-3 קומות המותרות ל-4 קומות הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה , מ-12.10 מ ל-16.60 מ הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת יח"ד , סה"כ 4 יח"ד במקום 3 יח"ד המותרות, (20% ממספר יח"ד מותרות) הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה לקיר תמך , מ-1.60 מ ל-3.00 מ		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.	15
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16
	אישור מחלקת איכות סביבה על השלמת תנאים להיתר.	17
	תנאי להיתר בנייה - קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.	18
	תנאי להיתר בנייה ממחלקת דרכים- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.	19

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

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות סרוקים בארכיב האופטי מיום 12/06/2023 נמצא תקין.

בוועדת משנה שבה נדונה הבקשה בתחילה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להערות הבדיקה והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון:

-אישור מחלקת דרכים התקבל בתאריך 05/06/2024- אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה.

מפלס כניסה הינו לפי תכנון דרך גישה סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 05.06.2024

תנאי להיתר בנייה- קבלת אישור האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

-אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 30/06/2024- מצורף פרוט של אישורם בחו"ד ובארכיב האופטי.

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

1. אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובסייגים הבאים :

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

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

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676:

אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $75\% \times 396 = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 296.05 מ"ר.

הבקשה לא כוללת הקלה כמותית, בהתאם להחלטה הקודמת, ניתן לאשר.

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $18\% \times 396 = 71.28$ מ"ר , מבוקשים 66.17 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- הבקשה עומדת בנדרש, התכסית המרבית הינה כ- 22%, ניתן לאשר.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (701.85)

יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש כולל פתח מוצע למגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס +3.40 (705.25)

תוכנית קומה ב' מפלס +6.80 (708.65)

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומה ג' מפלס +10.20 (712.05)

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

תוכנית קומת גג מפלס +13.60 (715.45)

ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר, בנוסף מוצגות מידות חוץ מלאות ושיפועים וניקוזים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2022/0332.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סכ"ה 5 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבש מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עבד אל עזיז , צור באהר צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
655613	תחילת תוקף	27/06/2020			

תאור הבקשה

מדובר על קרקע בעבד אל עזיז , במערב צור באהר.

מבוקש בניין חדש בן 3 קומות מעל חניה תחתית, סה"כ 5 יח"ד.

נבחן ע"פ תב"ע 655613 שאושרה בתאריך 09/06/2020

בחלקה קיים מבנה אחד בן 3 קומות עפ"י היתר מס' 2016/548.

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה נמצא כי התיק נפתח טרם שינוי המדיניות, וע"כ יש לקבל את התייחסות עו"ד נויה גבע. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק. "ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת" "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. שטחים כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $27.52 = 197.21 - 305.27$ מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $11.1 = 16.41 - 27.52$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת. במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות.	19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה. יודגש כי 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: 655613 תחילת תוקף: 27/06/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה נמצא כי התיק נפתח טרם שינוי המדיניות, וע"כ יש לקבל את התייחסות עו"ד נויה גבע. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 והחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. כעת בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק. "ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת"	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. טרם ביצוע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון. כעת כלל התנאים טרם דיון הושלמו. שטחי בניה כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $27.52 = 305.27 - 197.21$ 530-305.27-197.21 מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $11.1 = 16.41 - 27.52$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. ובמדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. כעת מוצג פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ חושב כנדרש. תנאים טרם דיון		

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 5 " 10/11/2022 יח"ד הבקשה מאושרת חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך " 09/01/2023 אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח ' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר ." חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות :אקוסטיקה, ראדון ומי נגר . "כעת הבקשה אושרה בתאריך 03/12/2023 חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך " 15/12/2022 יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר . " חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך " 13/11/2022 מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים ." גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(א) "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה . "על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל . כעת ישנן גדרות העולות על 3 מ' כפי המותר בתכנית. פורסמה הקלה על כך, אין מניעה לאשר.		

עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית . כעת צוין כנדרש תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח .) על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש "על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב נגר תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		
להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות	22/05/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק.	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

"ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת" "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. שטחים כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $27.52 = 530 - 305.27 - 197.21$ מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $27.52 - 16.41 = 11.1$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת. במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות. הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 655613 תחילת תוקף: 27/06/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. כעת בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק. "ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת" "הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע" לא התקבלו התנגדויות. טרם ביצע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון. כעת כלל התנאים טרם דיון הושלמו. להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $305.27 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה		

530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבנין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבנין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $224.73 - 197.21 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $50.21 + 35.45 + 13.28 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח עיקרי מוצע. $530 - 305.27 - 197.21 = 27.52$ מ"ר עיקרי נותר. שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר. $27.52 - 16.41 = 11.1$ מ"ר עיקרי נותר. במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות. ובמדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות		

והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. כעת מוצג פרט מממ"דים ע"ג ההרמוניקה , כמו"כ חושב כנדרש. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 5 " 10/11/2022 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך " 09/01/2023 אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות :אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". כעת הבקשה אושרה בתאריך 03/12/2023 חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך" 15/12/2022 יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך" 13/11/2022 מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים".		

גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. כעת ישנן גדרות העולות על 3 מ' כפי המותר בתכנית. פורסמה הקלה על כך, אין מניעה לאשר. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. כעת צוין כנדרש. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב נגר.		

תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		
ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. טרם ביצוע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 =$	12/03/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

305.27 מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא 530- $305.27 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $197.21 - 224.73 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $13.28 + 35.45 + 50.21 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. תנאים טרם דיון		

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל.		

עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		

לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. טרם ביצוע הליך הפרסום יש להשלים תנאים טרם דיון להלן פירוט הדברים: שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $305.27 - 530 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $224.73 - 197.21 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא	19/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

98.94 = 50.21 + 35.45 + 13.28 מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועתי עבור דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי		

להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה.		

ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 655613 תחילת תוקף: 27/06/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח בינוי ופיתוח שטח- נספח מס' 1 תכניות כפופות: 5166/ב מק/5022/א	19/02/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' הקומות כמצוין טבלה 5 הינו מירבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קומות. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף קווי בניין. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים בהם הוא מחייב: גובה הבינוי מספר קומות לא נמצאו חריגות בגובה בינו ומספר הקומות, ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5449.00 שהוגש מיום 17/03/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקווי הבניין יחשב כסטייה ניכרת. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין ע"כ אין מניעה לאשר.		

מספר קומות ע"פ התכנית טבלה 5 מספר קומות המותר בבניין מס' 2 מעל הכניסה הקובעת הוא 2 ומתחת הכניסה הקובעת הוא 2, מספר הקומות הינו מחייב וכל חריגה ממנו תהווה סטיה ניכרת (הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.12, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות). מוצע 2 קומות מעל מפלס +11.22, ו-2 קומות תחת מפלס זה, ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים ע"פ התכנית טבלה 5 גובה הבינוי המותר בבניין מס' 2 הוא +17.36 (גובה רצפת הגג בבניין הקיים בהיתר באגף הדרומי יהיה 9 מ', ובבניין החדש המוצע באגף הצפוני 17.36 מ' שניהם מעל מפלס 0.00 של הבניין הקיים בהיתר שהוא 763.4. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד) גובה המבנה המוצע הינו +17.36, אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ התכנית טבלה 5 מס' יחידות דיור המותר במבנה מס' 2 הינו 5. בבקשה מוצע 5 יח"ד עבור מבנה מס' 2, ע"כ אין מניעה לאשר. שטחי בניה		

שטחי בניה מותרים ע"פ התב"ע עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 530 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 104.81 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 500 מ"ר שטחי בניה מוצגים ע"ג ההרמוניקה עבור בניין מס' 2: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא $201.35 + 103.92 = 305.27$ מ"ר, אין מניעה לאשר. סה"כ שטח עיקרי נותר מעל הכניסה הקובעת הוא $530 - 305.27 = 224.73$ מ"ר שטח עיקרי תחת הכניסה הקובעת הוא 197.21 מ"ר, התב"ע לא נתנה שטחים עיקריים כלל תחת הכניסה הקובעת, ככל הנראה ישנה טעות בתב"ע שכן התב"ע נתנה 530 מ"ר עבור שטחים עיקריים והכוונה כנראה הייתה גם להכליל את קומה +8.00. אך בהוראות התכנית תחת טבלה 5 כתוב במפורש "הכניסה הקובעת בבניין מס' 2 יהיה מפלס 11.22, מעליו יהיו 2 קומות ומתחתיו 2 קומות". על כן ככל הוראות התכנית גוברות למרות שע"פ הנראה הבניין תואם במדויק לנספח הבינוי. ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחים עבור עיקרי תחת הכניסה הקובעת $224.73 - 197.21 = 27$ מ"ר נותר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא $50.21 + 35.45 + 13.28 = 98.94$ מ"ר, עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח שירות תחת הכניסה הקובעת הוא $465.78 + 50.21 = 515.99$ מ"ר. עולה על המותר בתכנית, כפי שכבר הוסבר לעיל לא הכלילו את קומה +8.00 בשטחי שירות תחת הקרקע. אך גם אם היה ניתן להעביר את שטחי שירות אלו אל מעל הכניסה הקובעת אין מספיק שטחי שירות, כיוון שע"פ התב"ע ניתן רק 104.81 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ניתן לנצל שטח עיקרי שנותר מעל הכניסה הקובעת עבור 15.99 מ"ר שטח שירות. ממדים		

ע"פ התכנית מבוקש 5 ממ"דים עבור 5 יח"ד, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. מחושב כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות מוצעות 3 מרפסות עבור 3 יח"ד, שטח כל מרפסת 4.67 מ"ר מחושב כעיקרי, עומק המרפסות 1.4 מ', ע"כ אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י רטלוי שלומי בתאריך 13/11/2022 "אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 5 יח"ד, סה"כ קיים ומוצע 11 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 11 מק"ח, מוצע 11 מק"ח". חוו"ד אדריכל העיר בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 10/11/2022 " 5 יח"ד הבקשה מאושרת". חוו"ד מחלקת דרכים בקרה מרחבית- הבקשה אושרה בתנאים ע"י עטון מוחמד בתאריך 09/01/2023 " אין מניעה לשחרור התיק לצורך דיון בוועדת הרישוי בלבד לאחר קבלת תכנון פיזי ותכנון תנועת עבר דרך הגישה ע"י משרד א א תנועה וכבישים, בנוסף התיק שוחרר בהתאם לאישור בקרת תנועה- תנאי להוצאת היתר בניה- יש לקבל אישור מח' דרכים הסופי בהתאם להחלטות בנושא הדרך+ קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מח' הסדרי תנועה הינו תנאי להוצאת היתר". חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה בקרה מרחבית- הבקשה נדחתה ע"י מור שיראל חדווה בתאריך 10/01/2023 "נשלחו הערות למבקש מתאריך 02/10/2022 לא הוגשו השלמות לרבות: אקוסטיקה, ראדון ומי נגר". חוו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה		

אושרה ע"י דניאל עמיחי בתאריך 10/11/2022 חוו"ד אגף תברואה בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י חפץ לירון בתאריך 15/12/2022 "יש להציב פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד אגף שפ"ע בקרה מרחבית- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 13/11/2022 "מהתב"ע תנאי לטופס 4 שתילת עצים בוגרים". גדרות ע"פ התכנית סעיף 4.1.2.(א) " גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' ". "גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ', ובמרחקים שיאפשרו שתילת צמחיה". על ע"ב להראות את כל הגדרות המוצעות במגרש כמוצע (בצבע) כמו"כ יש להוסיף להן פריסת גדרות ולוודא שהן עומדות בהוראות שצוינו לעיל. עיצוב אדריכלי ע"פ התכנית סעיף 4.1.2(ד) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה", יש לציין ע"ג החזיתות את החיפוי המוצע שעומד בתקנות התכנית. תכסית ע"פ התכנית טבלה 5, תותר עד 45% תכסית (מתא שטח). על ע"ב להציג חישוב תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר ע"פ התכנית סעיף 6.1 " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש" על ע"ב להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה.		

תצ"ר תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר שלביות הבניה ע"פ התכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תות בניה בשלבים. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
	06/06/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	יש לקבל אישור נוסף ממחלקת דרכים להחלטות בנושא הדרך
16	קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים
17	תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה המקומית
18	הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית
19	הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה. ואישור תכנית חניה ע"י אגף תושיה
20	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
21	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
22	קבלת אישור תכנון הסדרי תנועה לכביש ע"י מחלקת הסדרי תנועה

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לאחר ביצוע הבדיקה נמצא כי התיק נפתח טרם שינוי המדיניות, וע"כ יש לקבל את התייחסות עו"ד נויה גבע.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/03/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149

כעת בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149 לחוק.

"ניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת"

"הקלה בגובה קירות מעל המותר בתבע"

לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

כעת עיקרי מוצע מתחת הקרקע 197.21 מ"ר, עיקרי מוצע מעל הקרקע 305.27 מ"ר, סה"כ 502.48 מ"ר שטח

עיקרי מוצע.

$27.52 = 197.21 - 305.27 + 530$ מ"ר עיקרי נותר.

שטח שירות מוצע מתחת הקרקע הינו 516.41 מ"ר, שטח שירות מוצע מעל הקרקע הינו 99.74 מ"ר.

$11.1 = 16.41 - 27.52$ מ"ר עיקרי נותר.

במפלס +5.50 יש לחשב פיר ומעלית כשטח שירות.

במפלס +14.24 יש לחשב את הגג כמרפסת גג ולהסיר את הדודים, יש יציאה מהדירה וככל הנראה ישמש למרפסת.

במדרגות עליה לגג יש לחשב גרם אחד כשטח שירות.

הערה: יש לבטל כניסה בחזית דרומית לדירה מס' 8, וזאת כיוון שהכניסה מוצעת מכביש ירידה לחניון.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה.

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2015/0231.02
מספר סידורי	38

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת קומה שכוללת יח"ד אחת. סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בכיראת מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל אבו ערפה חליל
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

חלימה אל סעדיה 22, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	415	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת צור באהר, ברחוב חלימה אל סעדיה.

בקשה לתוספת קומת מגורים שכוללת יח"ד אחת, מעל 4 יח"ד קיימות

קיימים מס' היתרי בניה בשטח: 2015/231.01- תוספת מרפסת ושינויי מפלסים, 2015/231.00- היתר הקמת המבנה.

בהיתר נקודה 1 מופיע מבנה בחלקו המזרחי של המגרש ובבקשה זו מצוין כי מבנה זה נהרס בהתאם לדרישת מבנים מסוכנים.

בעלויות

הבקשה נפתחה ע"ב הצהרת בעלות והצגת מסמכי מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) הסרוק בא. אופטי מיום 11.05.21 ומפת מדידה חתומה.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה, הוגש טופס 19 המצהיר על כך שהמבקש הינו בעלים יחידים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעליות. לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי מלפני שנת 2000. פרוט לעניין הרישוי של הבקשה: בהתאם להחלטה הקודמת נדרש לבצע פרסום לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי. פרוט ההקלות שפורסמו: הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר. מרפסות זיז מקורות- הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן		

לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעליות. לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי מלפני שנת 2000. פרוט לעניין הרישוי של הבקשה: בהתאם להחלטה הקודמת נדרש לבצע פרסום לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתר- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי.	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

פרוט ההקלות שפורסמו: -הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. -הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. -הוספת שטח לבנין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. -הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסמון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר.		

הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר. מרפסות זיז מקורות- הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/01/2024, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי.		
להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות	22/05/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי. פרוט ההקלות שפורסמו: הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'.	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

-הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. -הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. -הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר.		

מרפסות זיז מקורות- הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתר- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי. פרוט ההקלות שפורסמו: -הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. -הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות.	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

-הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. -הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית. תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בניין קיים ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושרו בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי שרות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר. חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר. הערות כלליות: ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר. מרפסות זיז מקורות-		

הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/01/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי.		
הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'. הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות. הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית. הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצגים בהרמוניקה, נדרש לתקן. התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' +3.88 (703.13) במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' +7.00 (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"- נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה.		

לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדיון חוזר בבקשה. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו-2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ'- הגובה המוצע הינו +10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת		

ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצעה בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות- לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תקופת החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים, בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית, בנוסף, נדרש לצמצם את הבניה ל- 3 קומות בלבד בכל חתך- במידה ומבוקשת קומה בחריגה נדרש לפרסם הקלה	03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בגין תוספת קומה מעבר למותר עפ"י תוכנית. תנאי לדיון נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שרות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצגים בהרמוניקה, נדרש לתקן.		

התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' +3.88 (703.13) במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' +7.00 (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"- נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה. לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדיון חוזר בבקשה. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו-2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה		

מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ' - הגובה המוצע הינו 10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר - מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצע בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות- לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' - עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה. תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית זו אינה כוללת הוראות לגבי סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5217.00 מיום: 07/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. מבוקשת מרפסת בחזית קדמית החורגת בשיעור של 90 ס"מ מעבר ל- 6 מ' קו בניין- ניתן לאשר חריגה בקו בניין קדמי בשיעור 1/3 מהמרווח כאשר קווי הבניין מסומנים מכוח תוכנית המתאר ללא צורך בפרסום הקלה, ניתן לאשר. מספר קומות	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- הבקשה מציגה 2 קומות קיימות מעל מפלס ה-0.00 ו- 2 מפלסים קיימים מתחת 0.00, וכעת מבוקשת תוספת קומה מעל, יש לתקן את התכנון המוצע ולוודא כי בכל חתך מוצגות סך הכל 3 קומות עבור שטחים עיקריים. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 9 מ' - הגובה המוצע הינו +10.38 מ', לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש, נדרש לפרסם הקלה לגובה מירבי מעבר ל- 9 מ'. מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת יח"ד אחת חדשה מעבר ל- 4 יח"ד מאושרות- ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, לא ניתן לאשר זאת ללא פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, נדרש להשלים. תצ"ר תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 גגות הבניינים יהיו שטוחים- מבוקש גג שטוח, ניתן לאשר. הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- יש לציין ע"ג ההרמוניקה מה סוג האבן המוצעת וכי יש לבצעה בהתאם לסוג האבן הקיימת. מרפסות זיז מקורות- לא תותר סגירת מרפסות ע"י בניה אלא ע"י זיגוג בלבד המותקן במסגרות עץ, ברזל, או אלומיניום- מבוקשות מרפסות פתוחות, ניתן לאשר. תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'- עומק המרפסות עומד במותר, ניתן לאשר. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה המרפסת יהיה מעקה סורג- עומדים בדרישה אולם לא פורסמה הקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, נדרש להשלים את ההקלה.		

תוכנית בינוי תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית. בניין קיים יש להציג את היתר הבניין הקיים בו אושרו כלל השימושים המוצגים בבקשה זו- כולל מאפיה בקומת הקרקע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5 זכויות הבניה כפי המאושר בתוכנית 2302 א' עבור מגורים 5 מיוחד- 50% משטח המגרש+ 8% משטח הבניה המירבי עבור שטחי שירות. שטח עיקרי: שטח מגרש 1442.00 מ"ר, 50% = 721 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש 720.56 מ"ר, עומדים במותר על פניו, אולם, לא קיימת התאמה למצוין בהרמוניקה לשטחים שאושרו בנקודה 1, נדרש לתקן ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון בוודאות כי אכן השטח המוצע עומד בזכויות הבניה. שטחי שירות: חניה- עפ"י תקן החניה, מיגון לפי התקן ומחסנים, חדרי הסקה וחדר מכונות בשטח של 8% משטח הבניה המירבי, $721 \times 8\% = 57.68$ מ"ר, אין שינוי בשטחי השירות המוצעים- נדרש להוסיף לחישוב שטחי השירות את פיר המעלית או לחילופין להוכיח כי שטח זה חושב בעבר, וזאת בכפוף לעמידה בזכויות שטחי השירות המותרים. בנוסף, מוצע ממ"ד עבור הדירה בקומה העליונה בשטח של 13.62 מ"ר, 9 מ"ר+ עובי קירות- ניתן לאשר. חישובי המדרגות הן בהתאם לתוכנית 4213, יש לתקן את חישוב המדרגות בהתאם להוראות לתוכנית זו- כרגע הבקשה לא עומדת בזכויות שטחי השירות המותרים כתוצאה מכך, למרות שמבוקש רק מהלך מדרגות אחד בבקשה זו, אולם החישוב השגוי משליך על ככל שטחי השירות המוצגים בהרמוניקה, נדרש לתקן. התייחסות לבקשה- מפלס תוכנית קומה א' +3.88 (703.13)		

במפלס זה מבוקש להוסיף פיר למעלית הקיימת בקומות התחתונות, ולשנות את מיקומי הקירות בסמיכות לפיר המעלית, אין מניעה לאשר, אולם נדרש להציג חישוב שטח פיר המעלית פעם אחת בבניין, נדרש להשלים. מפלס תוכנית קומה ב' +7.00 (706.25) במפלס זה מבוקשת יח"ד חדשה- דירה חמישית בבניין זה בשטח של כ- 120 מ"ר. מהלך המדרגות המוצע למפלס הקומה מחושב כ"שירות"- נדרש לתקן כפי המפורט בסעיף זכויות הבניה. לדירה זו מוצע ממ"ד, מעל ממ"ד קיים- חושב כנדרש וניתן לאשר. בנוסף, מוצעת מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 39.85 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר. בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז בשטח 6.12 מ"ר ובעומק 1.20 מ', עומדת בדרישות התוכנית, נדרש להשלים הקלה לעניין סוג מעקה מבוקש, ראה פרוט בסעיף "מרפסת זיז". הערות כלליות: נדרש להוסיף מידות חוץ מלאות עבור תוכנית קומת הגג, וכן "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה. בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה. בבקשה הנוכחית קיים ריצוף במיקום מבנה זה, ובחזיתות מצוין כי מבנה זה נהרס בכפוף לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים- יש להציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה ולהוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- במידה ולא תוצגנה הוכחות אלו יהיה נדרש לקבל את התייחסותם לבקשה כתנאי לדין חוזר בבקשה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/07/2023. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך		

04/09/2023. חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 17/08/2023, "אין התנגדות לתוכנית, מוצע הזזת יח"ד ממבנה סמוך כתוספת קומה על מבנה חדש אשר אושר בהיתר 20150231.01 כל התנאים הקודמים חלים גם על תוכנית זו. מוצע 10 חניות לטובת 5 יח"ד ושטח מסחר בכפוף לאישור מחלקת דרכים" תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרו. חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 24/07/2023, "6 יח"ד ומסחר, יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר וקרטוניה".		

תנאים – 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 המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	12
	אישור תכנית בינוי ופיתוח	13
	אישור רישום תצ"ר	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22/05/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעליות. לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמסמכי הבעלויות נמצאו תקינים כאשר קיים מס רכוש ישראלי מלפני שנת 2000.

פרוט לעניין הרישוי של הבקשה:

בהתאם להחלטה הקודמת נדרש לבצע פרסום לעניין- גובה מירבי מעבר ל- 9 מ' המותרים,

בניה מעבר ל- 700 מ"ר המותרים ומעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.

תנאי לדין נוסף יהיה השלמת אישור מחלקת איכות הסביבה והבהרות הנדרשות לעניין המבנה הנוסף שצוין כי נהרס בהתאם לדרישת מחלקת מבנים מסוכנים.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת, הושלמו התנאים הנדרשים והבקשה נשלחה לביצוע הליך פרסומי.

פרוט ההקלות שפורסמו:

-הגבהת הבניין עד לגובה של 11.36 מ' לעומת 9 מ' המותרים עפ"י תוכנית 2302 א'.
-הוספת קומה נוספת מעל ל- 3 הקומות המותרות.
-הוספת שטח לבניין במגרש מעבר ל- 700 מ"ר המותרים בתוכנית.
-הקלה בגין מעקה מאבן למרפסת זיז המוצעת ולא מסורג בהתאם להוראות התוכנית.

תום מועד להתנגדויות 02/04/2023, ביצע הפרסום בוצע כחוק, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בניין קיים

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש לגבי ההיתרים שאושר בעבר בבניין הקיים, כולל מאפיה בקומת הקרקע, ניתן לאשר.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית- טבלה 5

שטחי הבניה תוקנו כנדרש ובוצע התיקון לגבי השטח שאושר בעבר, סך הכל מבוקש 717.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטחי שרות:

ההרמוניקה המתוקנת כוללת את חישוב פיר המעלית, אשר מוצג כמבואה וכמערכות טכניות בשטח של 3.04 מ"ר- ניתן לאשר.

חישובי המדרגות תוקן כנדרש, ניתן לאשר.

שטח מירבי לבניין

שטח מירבי לבניין אחד במגרש לא יעלה מעל 700 מ"ר- מבוקשת בניה בסך של 1068.89 מ"ר, פרסום הקלה מתאימה להגדלת שטח הבניה, ניתן לאשר.

הערות כלליות:

ההרמוניקה המתוקנת כוללת מידות חוץ מלאות וסימון "חץ צפון" עבור כל המפלסים בהרמוניקה, ניתן לאשר.

בבקשה מס' 2015/231.01 שורטט בניין שיועד לשימור לצד המבנה הקיים- בו מבוקשת כיום תוספת הבניה, ע"ב הציג תמונות מפורטות יותר של מיקום הבניה והוכיח כי אכן לא קיים בינוי נוסף במגרש זה המחייב את התייחסות מחלקת השימור לבניה המוצעת- ניתן לאשר.

הבניה תהא מאבן טבעית מרובעת ומסותתת- ההרמוניקה כוללת סוג האבן המוצעת בהתאם לסוג האבן הקיימת, ניתן לאשר.

מרפסות זיז מקורות-

הושלמה ההקלה למעקה מאבן במקום מעקה סורג, ניתן לאשר.

תוכנית בינוי

תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1200 מ"ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2003/0447.03
מספר סידורי	39

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, פרגולה, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסחאק מוחמד
עורך הבקשה	סיאד מוחמד
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ט'הרה , בית צפפה רח"ט ט'הרה, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7064	תחילת תוקף	08/05/2002	א	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

הבקשה הינה הקמת בניין חדש בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד בשכונת בית צפפה.

עפ"י הצילומים המצורפים מדובר בקרקע בתולה.

המבנה המוצע כולל קומת חניה תת קרקעית, ושתי קומות של מגורים.

בעבר הוגשה בקשה מס' 2003/447.02 נסגרה כיוון שפג תוקפה של החלטת הוועדה, מס' בקשה 2003/447.01- היתר בניה שאושר בעבר ולא נבנה בפועל, 2003/447.00- בקשה שהוגשה ולא התקדמה בהליך הרישוי.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר וועדה לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמדובר בתיק המשך להיתר שהופק אך לא מומש, נדרש להוסיף כתנאי למתן היתר- קבלת נסח טאבו כולל מס' זהות. לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.
19/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7064 תחילת תוקף: 08/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר וועדה לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמדובר בתיק המשך להיתר שהופק אך לא מומש, נדרש להוסיף כתנאי למתן

היתר- קבלת נסח טאבו כולל מס' זהות. לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". פרוט ההקלה: -הקלה לקומת עמודים בקומת מרתף לצורך חניה. תום מועד להתנגדויות 28/05/2024, הפרסום בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר- התוכנית לא כוללת שטחי שירות, תוקן חישוב מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות כנדרש, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.76 (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים"- בוצעה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית הפיתוח תוקנה וכוללת התייחסות גם לגבהים ולמפלסים הסמוכים למגרש המדובר, וכן, פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש, ניתן לאשר. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. הוראות בינוי		

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- מבוקש חיפוי באבן טלטיש, ניתן לאשר.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, היתק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין קומת החניה כ"קומת עמודים". לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.	07/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7064 תחילת תוקף: 08/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים". פרוט ההקלה: -הקלה לקומת עמודים בקומת מרתף לצורך חניה. תום מועד להתנגדויות 28/05/2024, הפרסום בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר- התוכנית לא כוללת שטחי שירות, תוקן חישוב מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות כנדרש, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.76- (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים"- בוצעה הקלה לעניין זה, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+-(704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. תוכנית הפיתוח תוקנה וכוללת התייחסות גם לגבהים ולמפלסים הסמוכים למגרש המדובר, וכן, פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש, ניתן לאשר. תוכנית קומה א' מפלס 3.12+ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב עובי הקיר תוקן 72 ס"מ- ניתן לשוב ולאשר. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- מבוקש חיפוי באבן תלטיש,		

ניתן לאשר.		
-הקלה לקומת עמודים בקומת מרתף לצורך חניה.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאחר השלמת תנאים- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת ישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה", בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.76 (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה. הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00- (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +3.12 (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם. בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולה עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס +6.24 (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ-		

1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים הרלוונטים. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
לאחר השלמת תנאים- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת ישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים". זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה", בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.76 (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה.	29/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ - (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס $+3.12$ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר. בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם. בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולת עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס $+6.24$ (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע.		

מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים הרלוונטיים. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7064 תחילת תוקף: 08/05/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת.	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתוכנית זו, ניתן לאשר תכנון תואם הוראות של התוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/5359.00 מיום: 10/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, לא בוקשו הקלות כלשהן. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומת מרתף, עפ"י הוראות תוכנית 3365 ניתן לאשר 2 קומות- אין מניעה לאשר את המבוקש. עפ"י הוראה בסעיף 8 (ו') בתוכנית 3365 מצוין כי לא תותר בניית קומת עמודים- עפ"י חזית מזרחית קומת החניה מוצעת כקומת עמודים בשונה מהוראות התוכנית, לא ניתן לאשר זאת נדרש לתקן. וכן, גובה המסד יהיה בהתאמה לטופוגרפיה ולא יותר מ- 1.50 מ' מפני הקרקע הסופיים או הטבעיים הכל לפי הנמוך- יש להוכיח כי העמדת המבנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת אכן עומדת בדרישה זו ע"י הוספת קווי חתך אורך בחתכים הרלוונטים. גובה הגובה המרבי של הבניין המותר באזור מגורים 5 מותר עד 9 מ', מבוקש גג מבנה בגובה של 6.24 מ"ר ומעליו חדר מדרגות בגובה של 2.20 מ', ניתן לאשר. מס' יח"ד התוכנית לא מגבילה את מס' יח"ד - בבקשה הנוכחית מבוקשות 4 יח"ד, ניתן לאשר. הוראות בינוי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה- יש לציין סוג חיפוי אבן בהתאם למותר. זכויות בניה מותרות למימוש בהתאם לתוכנית מתאר: ניתן לאשר בניה עד 50% באזור מגורים 5 עפ"י תוכנית המתאר- מבוקש 49.96% במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר.		

התוכנית לא כוללת שטחי שירות, נדרש לחשב את מהלכי המדרגות בקומת הקרקע כעיקרי וביתר הקומות רק את פודסט הכניסה לדירות ויתר המדרגות להציג כ"הורדה", בהתאם לתוכנית 4213. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.76- (701.36) מבוקשות 4 מקומות חניה ו- 3 מקומות חניה, תכנון החניה אושר ע"י מחלקת חניה וההרמוניקה תואמת לאישורם. אולם, תכנון קומה זו מבוקש כ"קומת עמודים" שלא ניתן לאשר עפ"י הוראות התוכנית, ראה פרוט בסעיף "קומות"- במידה ואכן מעוניינים בתכנון זה נדרש לפרסם הקלה לעניין זה. הוראות התוכנית אינם כוללות שטחי שירות יש לחשב את מהלך המדרגות בהתאם להנחיות המחלקה במקרה בו אין שטחי שירות- יש על כך הערה בהרמוניקת הדיון. יש להוסיף מפלסים עם המגרשים הגובלים. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+ - (704.12) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשות 2 מרפסות זיז בחזיתות מזרחית ומערבית- כל מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה, עומדים בדרישה. יש להציג פילרים של תקשורת וגז, ציון חומרי גמר, גדר בגבולות המגרש ומפלסי גבהים במגרשים הסמוכים לבקשה- נדרש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס 3.12+ (707.24) מבוקשות 2 יח"ד חדשות, חישוב השטח הינו רק לעובי קיר של 25 ס"מ, יש לתקן בהתאם למדיניות מחלקת הרישוי, מינימום 27 ס"מ ומקסימום 29 ס"מ, נדרש להציג פרוט בהתאם לחישוב שיוצג. מבוקשת מרפסות זיז בחזית מערבית- שטח מרפסת 6 מ"ר, ניתן לאשר.		

בחזית מזרחית מוצעת "מרפסת גג" בשטח של 24.57 מ"ר, לא כל שטח זה אכן מרפסת גג, נדרש לתקן את השרטוט בהתאם. בנוסף, יש לשקול תכנון מרפסות למבנה באופן סימטרי ומאוזן יותר, כרגע חסרה הסימטריה בתכנון המוצע. בנוסף, מוצעת פרגולת עץ- יש להסירה מהבקשה כיוון שהיא נכללת בתקנות הפטור. יש להסיר את החישוב ממהלך המדרגות- בהתאם להנחיות חישוב מדרגות, תוכנית 4213. תוכנית קומת גג מפלס +6.24 (710.36) במפלס זה מוצע חדר מדרגות ליציאה לגג, ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 17/12/2023: " אין התנגדות לתוכנית. עבור 4 יח"ד חדשות מוצע 4 מ"ח עפ"י התקן". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 27/09/2023: "אין מניעה לשחרר את התיק, כניסה למקומות חניה מכביש קיים. תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 06/09/2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 07/09/2023. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור ע"י ב-		

19/11/2023.		
חוו"ד מחלקת שימור- הופק טופס פטור ממחלקת שימור.		
חוו"ד אדריכל העיר- התקבל אישור ב- 21/08/2023, עבור בניית 4 יח"ד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר בניה יהא העברת הדרך לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.	15
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	16
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	17
	הגשת נסח טאבו כולל מס זהות.	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 17/07/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/ חבר וועדה לבדיקת בעלויות לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר שמדובר בתיק המשך להיתר שהופק אך לא מומש, נדרש להוסיף כתנאי למתן היתר- קבלת נסח טאבו כולל מס' זהות.

לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 והוחלט לדחותה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות הסביבה ומחלקת דרכים, במקביל להגשת הרמוניקה מתוקנת יישקל הצורך בביצוע הליך פרסומי לעניין תכנון קומת החניה כ"קומת עמודים".

לאחר תיקון ההרמוניקה הבקשה נשלחה להליך פרסומי לעניין "קומת העמודים".

תוקנו הערות הבדיקה הטכניות, לעניין עובי קיר, חישוב מהלכי מדרגות והצגת סוג חיפוי האבן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2000/0531.02
מספר סידורי	40

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה יח"ד קיימות, ותוספת יח"ד חדשות ומחסנים, 2 יח"ד חדשות, סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת דוויאת מונה
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל משהאד 65, אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
936682	תחילת תוקף	13/08/2022			
936682	תחילת תוקף	13/08/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיים היתר בניה למבנה שבחלקה מס' היתר 2000/531.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

מדובר בבניין קיים בשכונת אום טובא ברחוב אל משהאד.

עפ"י היתר מס' 2000/531 מאושרת סה"כ 3 יח"ד כשהשלישית לא נבנתה בפועל.

קיים בפועל בניין בן שתי קומות בלבד, כאשר קומת המרתף שהייתה מיועדת למחסנים עפ"י ההיתר הוגדלה ללא היתר

והוסבה ליחידת דיור.

מצב מוצע:

בקומת המרתף מוצעת הכשרת דירה מס' 1 הקיימת ללא היתר וכן מוצע חלל מחסנים.

בקומת הקרקע מוצעים שינויים בגאומטריה של המבנה הקיים.

מוצע שינוי מיקום לחדר המדרגות הקיים והגדלת הדירות על חשבוננו. חדר המדרגות מתוכנן כצמוד למבנה

הקים וכולל תוספת מעלית עבור נגישות.

כמו כן בקומה זו מוצעת מרפסת זיז ומוצעים ממ"דים בשונה מהקיים והמאושר בהיתר, וכן מוצעים שינויים

פנימיים בין הדירות.

בקומה א מוצעת הגדלה לדירה מס' 4 הקיימת בהיתר וכן מוצעת מרפסת זיז ושינויים מינוריים בגאומטריה

הקיימת. מוצע שינוי מיקום הממ"ד ותוספת מרפסת זיז.

בקומה ב' מוצעת דירה חדשה מס' 5, מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 28/07/2023

כעת התבצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר דיון עבור הקלה לניוד שטחים.

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר כשר מס' : 11905/2022

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר בדיקה נמצא כי מסמכי בעלות סרוקים בארכיב האופטי מיום 29/05/2023 כולל מס רכוש ישראלי. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם

בשנית וזאת כתנאי להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 936682 תחילת תוקף: 13/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות לאחר בדיקה נמצא כי מסמכי בעלות סרוקים בארכיב האופטי מיום 29/05/2023 כולל מס רכוש ישראלי. התיק היה בדיון בתאריך 12/02/2024 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניוד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים.	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. התקבל אישור איכות סביבה, תברואה, והסדרי תנועה. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר > 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר < 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. כעת שטח עיקרי קיים + מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 577.54 מ"ר, עומד במותר.		

ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר $68.9 < 96.37$ מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר $401.4 < 255.9$ מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התייחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. כעת שטח שירות קיים+ מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 451.46 מ"ר, עומד במותר. שטחי ממ"דים בהיתר קודם יש להראות כשטח עיקרי מוצע		

ולא כשטח עיקרי קיים. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירו' המרפסת בקומת הגגות . כעת המרפסת מוצעת כאשר אינה מקורה וע"כ מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה. ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. כעת המעלית מחושבת כשטח מערכות טכניות ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. כעת מוצג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה . חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות.		

ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי. תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 13/06/2024 קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. כעת הוצג כנדרש. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין :		

ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. התקבל אישור א.סביבה בתאריך 17/06/2024 שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5.6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש.		

תנאים לדין: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי סביבה- התקבל אישור בתאריך 17/06/2024 דרכים- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 תנועה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 יש לקבל אישור שפ"ע בשנית המתייחס לעניין נטיעת עצים בוגרים כפי שנדרש בתכנית.		
על פי בקשת חבר הנהלה עו"ד אלדד רבינוביץ לבדיקת בעלויות על ידי עו"ד נויה גבע .	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים. חיפוי המוצע:	25/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 936682 תחילת תוקף: 13/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניוד זה.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות. כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים ברואה, תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר > 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר < 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5.		

היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. כעת שטח עיקרי קיים + מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 577.54 מ"ר, עומד במותר. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $401.4 + 68.9 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר < 68.9 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר < 401.4 מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $255.9 + 96.37 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על ניוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס -3.12. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות.		

לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס. 5.0 כעת שטח שירות קיים+ מוצע מעל ומתחת הכניסה הקובעת הינו 451.46 מ"ר, עומד במותר. שטחי ממ"דים בהיתר קודם יש להראות כשטח עיקרי מוצע ולא כשטח עיקרי קיים. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 נראית כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות . כעת המרפסת מוצעת כאשר אינה מקורה וע"כ מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה. ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. כעת המעלית מחושבת כשטח מערכות טכניות ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. כעת מוצג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. חניה:		

ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי. תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 13/06/2024 קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה': בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. כעת הוצג כנדרש. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.		

יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. התקבל אישור א.סביבה בתאריך 17/06/2024 שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5.6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבאות.		

תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי סביבה- התקבל אישור בתאריך 17/06/2024 דרכים- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 תנועה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 יש לקבל אישור שפ"ע בשנית המתייחס לעניין נטיעת עצים בוגרים כפי שנדרש בתכנית .		
הקלה בניוד שטחים	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות)	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניוד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר < 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר > 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש		

לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר $68.9 < 96.37$ מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר $401.4 > 255.9$ מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הנידוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס -3.12. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי		

השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות ז"ז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירו' המרפסת בקומת הגגות . ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש		

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה.		

שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש . תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
קיימת עמידה בסה"כ שטחי הבניה עיקרי + שירות המותרים מכח התב"ע (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע), אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע (עיקרי ושירות) ביחס למותר בטבלה 5. היות וקיימת יתרה וסה"כ השטחים עומדים כאמור במותר ניתן לנייד את השטחים מעל ומתחת לכניסה הקובעת אך יש לפרסם הקלה אודות ניווד זה. ע"כ התיק מובא בקוד לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. מעבר לכך יש לשוב ולקבל את אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נידחה, וכן להשלים את התנאים החסרים תברואה, הסדרי תנועה ודרכים. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר < 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר > 308.6 מ"ר סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $491.69 + 82.95 = 574.64$ מ"ר.	01/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $68.9 + 401.4 = 470.3$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת 96.37 מ"ר < 68.9 מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר > 401.4 מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $96.37 + 255.9 = 352.27$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ		

שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. מרפסות : המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות . ח. מדרגות ומעלית: את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות.		

כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3. 6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות		

הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש . תנאים לדין: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי		

אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 936682 תחילת תוקף: 13/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית: 936682 בסמכות מחוזית תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים: ב 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א/מק תחילת תוקף 30/01/2000 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 ג: מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הינו מרבי וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת . פתיחת פתחי אורור מעל החצר הינו מחייב, סגירת הפתחים מהווה סטייה ניכרת .	01/02/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מנחה, ומחייב לעניין מס' קומות בלבד. היות וכך ניתן לבקש בשונה מנספח ללא צורך בפרסום הקלה. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מבוקשת בניה בהינף אחד ללא שלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6955 שהוגש מיום 24/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני . ע"פ סעיף סטיה ניכרת קווי הבניין המסומנים בתשריט הינם מחייבים. היות וסעיף סטיה ניכרת עיגן בתוכו את עניין קווי הבניין, לא ניתן לחרוג כלל מקווי הבניין . ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית קיימים כמה קווי בניין בחלקה: קו הבניין מסומן באדום. קו בניין תכלת – קו בניין תחתי / תת קרקעי, והינו עבור המחסנים. קו בניין כחול – ע"פ תיק המידע הינו עבור חניה ע"פ התשריט קו בניין זה מסומן באדום בהיר והינו עבור קו בניין תחתי / תת קרקעי אשר בנספחים מוצג כחצר מקורה.		

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה: מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת – 2 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת - 2 מוצעות 2 קומות מתחת למפלס ה- -0.00+ (קומה קרקע 1- מפלס -6.36 וקומת קרקע 2 מפלס -3.12) מוצעות 2 קומות מעל מפלס ה- -0.00+ (קומה א במפלס +0.00- וקומה ב' במפלס +3.12) סה"כ מספר הקומות עומד בהוראות התכנית. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 5 יח"ד סה"כ קיימות בבקשה 5 יח"ד, חלקן קיימות וחלקן חדשות, עומד בהוראות התכנית. גובה בניה: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 6.24 מ'. בהערה מתחתית הטבלה מצויין כי זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 0.00 שהוא 746.21 מ"ר. מעל גובה זה יותר בנית מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג קיימת סתירה בין הגובה המותר בטבלה 5 שהינו +6.24 לבין הגובה האבסולוטי המפורט בהערה תחת הטבלה המגביל לגובה של 746.21 שזהו הגובה המקביל למפלס +3.12. היות ואין סטיה ניכרת בגובה או במפלסי הקומות ניתן לאשר את שינוי המפלסים, אך התעוררה שאלה האם נדרש פרסום		

הקלה אודות השינוי. נשלחה שאלה ללשכה המשפטית בנושא זה האם נדרשת הקלה או לא והתקבלה חוו"ד להלן: "תחת טבלה הזכויות בתכנית נכתב באופן מפורש כי האמור בטבלה גובר במקרה של סתירה על הוראות כלליות אחרות בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע, וכי הוראה מפורטת בטבלה עצמה גוברת על הוראה כללית. לאור האמור לעיל, יש יסוד סביר להניח כי הגובה שצוין בהערה 2 לטבלה מקורו בטעת סופר וממילא ההוראה המפורטת בטבלה גוברת. לפיכך, ככל שהבקשה עומדת בגובה המותר על פי הטבלה עצמה, אין צורך בפרסום הקלה" יצוין כי ע"פ סעיף 4.1.2. ו' : יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1 המפלס המוצע תואם את נספח הבינוי ללא חריגה. שטחי בניה: ש.עיקרי: התוספת המוצעת איננה תואמת במדויק את נספח הבינוי אך היות והנספח מנחה (למעט מס' קומות) אין מניעה לאשר את השינוי מהנספח בכפוף לעמידה בשטחי הבניה. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי בניה עיקריים: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 319.34 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 308.6 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר: $319.34 + 308.6 = 627.94$ מ"ר. שטח עיקרי קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 491.69 מ"ר < 319.34 מ"ר שטח עיקרי קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 82.95 מ"ר > 308.6 מ"ר		

סה"כ עיקרי קיים + מוצע: $574.64 = 491.69 + 82.95$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי הבניה העיקריים המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח עיקרי מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא. ש.שירות: ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית לעניין שטחי שירות: סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 68.9 מ"ר. סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת: 401.4 מ"ר. סה"כ שטח שירות מותר: $470.3 = 68.9 + 401.4$ מ"ר. שטח שירות קיים + מוצע מעל הכניסה הקובעת: 96.37 מ"ר $68.9 <$ מ"ר שטח שירות קיים + מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 255.9 מ"ר $401.4 >$ מ"ר סה"כ שירות קיים + מוצע: $352.27 = 96.37 + 255.9$ מ"ר. ניתן לראות כי בסה"כ השטחים (קיים+מוצע מעל + מתחת לקרקע) קיימת עמידה ואין חריגה משטחי השירות המותרים, אך קיימת חריגה בשטח הקיים + מוצע מעל הקרקע ביחס למותר בטבלה 5. היות והתב"ע לא נתנה התיחסות מפורשת לנושא הניוד יש לפרסם הקלה אודותיו. לא פורסמה הקלה על נידוד שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע. יש לחזור ולפרסם הקלה בנושא.		

מעבר לכך ע"פ הערה מס' 1 בתחתית הטבלה: מתוך סה"כ שטחי השירות 130 מ"ר הינם עבור חצר מקורה במפלס 3.12-. החצר המוצגת ע"ג ההרמוניקה איננה מחושבת ויש לחשבה ע"פ הוראות התב"ע בכלל שטחי השירות. לאחר הוספת חישוב החצר יש לוודא עמידה בסה"כ שטחי השירות המותרים ע"פ טבלה מס' 5. ממ"ד: ע"פ היתר קודם אושרו 3 ממ"דים עבור 3 יח"ד בסה"כ שטח של כ- 7.5 מ"ר לממ"ד. כעת מבוקש שינוי מקום הממ"ד בהתאמה בכל הקומות הקיימות והחדשות והגדלתו ע"פ התקן הדרוש בהג"א בסה"כ של 9 מ"ר נטו לממ"ד. את השטח העודף חישוב ע"ב מניין השטחים העיקריים כנדרש. הממ"דים מתוכננים מתחום קווי הבניין ותואמים נספח בינוי. כתנאי לקבלת היתר יש לקבלת את אישור פיקוד העורף לבקשה. מרפסות : עבור דירות מס' 2 + 4 מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית. המרפסות מוצעות בשטח של כ- 9.30 מ"ר למרפסת ומתוכננות כתואמות נספח בתחום קווי הבניין. ע"פ טבלה מס' 5 לעניין שטחי בניה סה"כ שטח מרפסות בנוסף לשטח עיקרי הינו 50 מ"ר. קיימת עמידה בשטחים. המרפסות מחושבת במניין שטח עיקרי למרפסות כאשר המרפסת לדירה 4 ניראת כלא מקורה ואז יש לחשבה במניין שטח מרפסות זיז לא מקורות. יש לתקן את קוד חישוב המרפסת או לחילופין לציין מפלס לקירוי המרפסת בקומת הגגות .		

מרפסת גג: עבור דירה מס' 5 במפלס 3.12+ מוצעת מרפסות גג. יצוין כי קיימת גישה למרפסת זו גם מחדר המדרגות המשותף. מרפסת הגג מחושבת כנדרש ומתוכננת בתחום קווי הבניין. אומנם קיים שינוי בקונטור מרפסת הגג מהמוצע בנספח אך היות והנספח מנחה (כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי) אין מניעה לאשר את השינוי בכפוף לשטח וקווי בנין. ח. מדרגות ומעלית: מוצע כאמור מיקום חדש לחדר המדרגות והמעלית התכנון הינו בתחום קווי הבניין ותואם את נספח הבינוי. ע"פ התקנות בתכנית שתוקפה לאחר 1992 ואשר קבעה סל שטחי שירות ועיקרי יחושבו כל גרמי המדרגות כשטח שירות מסל השטחים שתכנית. חדר המדרגות חושב כנדרש. את שטח המעלית בקומת המרתף יש לחשב בשטח מערכות טכניות על המעלית לעמוד בתקן הישראלי כנדרש למעליות. ניהול מי נגר: ע"פ סעיף 6.2: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לצרף סכמה המשקפת עמידה בלפחות 20% שטחים חדירים. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים/ תמ"א 38: לא נדרש בהוראות התכנית והיתר בניה הקודם לבניין		

המקורי הקיים הופק בתאריך 17/02/2002 אין צורך באישור חיזוק מבנים. חניה: ע"פ היתר מקורי בתיק מס' 2000/531.02 אושרו 3 חניות. כעת מבוקשות 2 חניות נוספות על הקיים עבור 3 יח"ד חדשות. ע"פ סעיף 4.1.2. ב': החניה תהיה בתחום שטח המגרש החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועפ"י מידות תקינות מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה ככל שהחניה תיקבע באמצעות רמפה שתתלכד עם מפלס הרחוב, יישמר מרווח מינימלי של אור ואוורור עבור המפלס שמתחתיה, שווה בגודלו למסומן בנספח הבינוי . תיק לא הופנה לאישור מחלקת דרכים והסדרי תנועה בפתיחתו. יש לשוב ולהשלים את התנאים. קולטי שמש על הגג: ע"פ סעיף 4.1.2 ה: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יש להציג את המערכות כחלק אינטגרלי מהמעקה. חיפוי המוצע: ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.		

יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי ע"פ הוראות תיק המידע. הוראות בינו: גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ' גדרות הפונות לכיוון חלקות שכנות ייבנו בדירוג כך שגובה כל קיר לא יעלה על 3 מ' וככל שיידרש מעבר לזה הם יוצעו בדירוג תוך מתן אפשרות לנטיעות . המוצע עומד בהוראות התכנית. פסולת בנין : ע"פ סעיף 6.3.6 יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת ממחלקת איכות הסביבה. יש לקבל את אישורם לבקשה. שפ"ע: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5.6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות. יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית. תנאים למתן היתר: תצ"ר- ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה		

יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר. התנאי נוסף ידנית כתנאי לקבלת היתר. ע"פ סעיף 6.5: תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום מול שירותי כבא ות. תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מחלקת תברואה וקבלת אישור מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים . תנאי לקבלת היתר בניה קבלת אישור מורשה לנגישות מבנים . תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות כולל התחברות לכביש . תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה אוטומטית מתאריך 11/10/2023 ע"י המערכת. שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 01/08/2023 ע"י ורה בא"ר. מחלקת דרכים- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי הסדרי תנועה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי אגף תברואה- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	ע"פ תיק המידע בסעיף 13 תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לאשר את התצ"ר.	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	אישור א.סביבה סופי	13
	תנאי להיתר בניה מס' - תיאום על מנהל פרויקט אל משאד שלב א שמקודם ע"י חברת מוריה	14
	תיאום עם פרויקט אל משהד שמקודם ע"י מחלקת דרכים מול מנ"פ מחמוד סקאפי	15
	ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 04/09/2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

לאחר בדיקה נמצא כי מסמכי בעלות סרוקים בארכיב האופטי מיום 29/05/2023 כולל מס רכוש ישראלי.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 12/02/2024 וההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 עבור הקלה לניוד שטחים, לא התקבלו התנגדויות.

כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון חסרים תברואה, תנועה ודרכים.

חיפוי המוצע:

ע"פ תיק המידע בסעיף 10 קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה

מסותתת אסורה.

יש לציין ע"ג החזיתות סוג החיפוי אבן ע"פ הקיים.

שפ"ע:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 6.5 6 תנאי למתן היתרי איכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע.

התקבל אישור שפ"ע אך לא ניתנה התייחסות לנושא הנטיעות.

יש לברר נושא זה מול מחלקת שפ"ע ולקבל את התייחסותם בשנית וזאת כתנאי להיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1995/0504.02</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ו תוספת 3 יח"ד על גג בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חאלד חליל
עורך הבקשה	הנדסאי עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מדרסה אל גדידה 21, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
371153	תחילת תוקף	17/02/2018			

תאור הבקשה

קשה לתוספת בניה על מבנה מגורים- תוספת קומה מעל בניין קיים, סה"כ 3 וחצי קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.

הבניה המבוקשת הינה מכוח תוכנית נקודתית למגרש זה, תוכנית מס' 371153 שנועדה לאפשר תוספת קומות מעבר למה שאושר בבקשה מס' 1995/504.00.

בעלויות

הבקשה נפתחה על בסיס לוח זכויות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הבקשה נבדקה בכפוף לתיק היתר בניה שמספרו 1995/504.00 תואם בעלים ולכן ניתן להתקדם.

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לבדיקת בעלויות, לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר כי הבעלות נבדקו בכפוף לתיק היתר בניה שמספרו 1995/504.00 תואם בעלים ולכן ניתן להתקדם. לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין: -הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשמור- ניתן לאשר. עניין השטחים דויק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר.

מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 371153 תחילת תוקף: 17/02/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לבדיקת בעלויות, לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר כי הבעלות נבדקו בכפוף לתיק היתר בניה שמספרו 1995/504.00 תואם בעלים ולכן ניתן להתקדם. לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין: -הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר. עניין השטחים דוייק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד. תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- ההרמוניקה המתוקנת חישוב לדרישה זו של התוכנית, התכסית המוצעת הינה 29.82%, ניתן לאשר. קומת מרתף מפלס +0.00:- ההרמוניקה המתוקנת מציגה 2 יח"ד, מוצגת תוכנית פיתוח שטח מפורטת במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. צוינו חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה. קומת קרקע מפלס +3.00: ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. קומה א' מפלס +6.00:		

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. מרפסות הזיז מוצגות כשטח עיקריות- שטח של 6.70 מ"ר עבור כל יח"ד, ניתן לאשר. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעת 1 יח"ד חדשה בשטח של 38 מ"ר+ ממ"ד בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יתר הקומה מבוקשת כ"מרפסת גג" לא מקורה בשטח של 224.36 מ"ר, ניתן לאשר. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנספח הבינוי, הבניין מוצג כ-3 קומות מלאות וקומה עליונה הכוללת בינוי חלקי ומצומצם, יתר קומה זו מבוקשת כ"מרפסת גג", החניה המוצעת הינה חניה פתוחה ע"י 3 מכפילי חניה- בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. ההרמוניקה סודרה מבחינה גרפית, מבחינת ההיתר הקיים, המפלסים, מס' יח"ד- ניתן לבחון את המוצע. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, בבקשה המתוקנת פורסם לעניין אי עמידה בשלביות, אולם, בפועל כן מוצע 7 יח"ד- תוספת הדירה המבוקשת הינה במפלס העליון, ההקלה מתייתרת על פניו, ניתן לאשר את המוצע.		
הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ לקבלת חו"ד מעו"ד חיים נרגסי לעניין הבעלות.	19/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין:	05/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

-הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר. עניין השטחים דוויק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 371153 תחילת תוקף: 17/02/2018	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין: -הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. -הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע. הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים. תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשימור- ניתן לאשר. עניין השטחים דוידק וקעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים. לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וקעת עומדים במותר וניתן לאשר. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד. תכסית הבניה-		

התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- ההרמוניקה המתוקנת חישוב לדרישה זו של התוכנית, התכסית המוצעת הינה 29.82%, ניתן לאשר. קומת מרתף מפלס 0.00+:- ההרמוניקה המתוקנת מציגה 2 יח"ד, מוצגת תוכנית פיתוח שטח מפורטת במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. צוינו חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה. קומת קרקע מפלס 3.00+:- ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. קומה א' מפלס 6.00+:- ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט כפי הנדרש, ניתן לאשר. מרפסות הזיז מוצגות כשטח עיקריות- שטח של 6.70 מ"ר עבור כל יח"ד, ניתן לאשר. קומה ב' מפלס 9.00+:- מוצעת 1 יח"ד חדשה בשטח של 38 מ"ר+ ממ"ד בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יתר הקומה מבוקשת כ"מרפסת גג" לא מקורה בשטח של 224.36 מ"ר, ניתן לאשר. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנספח הבינוי, הבניין מוצג כ-3 קומות מלאות וקומה עליונה הכוללת בינוי חלקי ומצומצם, יתר קומה זו מבוקשת כ"מרפסת גג", החניה המוצעת הינה חניה פתוחה ע"י 3 מכפילי חניה- בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. ההרמוניקה סודרה מבחינה גרפית, מבחינת ההיתר הקיים, המפלסים, מס' יח"ד- ניתן לבחון את המוצע. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, בבקשה המתוקנת פורסם לעניין אי עמידה בשלביות, אולם, בפועל כן מוצע 7 יח"ד- תוספת הדירה המבוקשת הינה במפלס		

העליון, ההקלה מתייתרת על פניו, ניתן לאשר את המוצע.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי. יש להתאים את תכנון החניה כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה- בכפוף להטמעת העצים לשימור תחילה לקבלת תכנון תנועה מדויק בהתאם לקיים בפועל, לעדכן את עניין השטחים ולחשב את מרפסות הזיז שלא חושבו בהיתר קודם- כשטחים עיקריים בהתאם לנדרש בתוכניות מחוזיות שהופקדו ב- 2017, ולוודא עמידה בזכויות הבניה שניתן לאשר סך הכל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שת שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת דירה אחת! תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות:	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

קומת מרתף מפלס 0.00+:- תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס 3.00+: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס 6.00+: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם. מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס 9.00+: מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציג כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס 15.00+: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים, מערכות דודי שמש ומידות כפי		

הנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנפח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת. יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלבויות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטת וועדה היינו ל-120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לעניין אי עמידה בשלבויות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי.	03/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש להתאים את תכנון החניה כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה- בכפוף להטמעת העצים לשימור תחילה לקבלת תכנון תנועה מדויק בהתאם לקיים בפועל, לעדכן את עניין השטחים ולחשב את מרפסות הזיז שלא חושבו בהיתר קודם- כשטחים עיקריים בהתאם לנדרש בתוכניות מחוזיות שהופקדו ב- 2017, ולוודא עמידה בזכויות הבניה שניתן לאשר סך הכל. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת דירה אחת! תכסית הבניה- התכסית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: קומת מרתף מפלס +0.00:- תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל		

התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס +3.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס +6.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם. מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציגן כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס +15.00: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים, מערכות דודי שמש ומידות כפי הנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנספח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת.		

יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלבויות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 371153 תחילת תוקף: 18/11/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב'	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת, 4.1.2. ה': -מס' קומות מירבי -קווי הבניין המפורט בתשריט התוכנית הינם מחייבים. -סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות מירבי. הבקשה מציגה שינוי מנפח הבינוי, הבניין מוצג כ-4 קומות מלאות ובנספח אושר קומת חניה תחתונה וקומה חלקית עליונה אשר מוצגת כיח"ד אחת. יש בהרמוניקה סטירות פנימיות במפלסים, בצביעת השטחים, בכניסות לדירות- נדרש לסדר את ההרמוניקה בהתאם לרצוי ולאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם הבקשה עומדת בשלביות הביצוע- לעניין מס' יח"ד, יח"ד מס' 1 נראה כקיימת לפי היתר קודם אך מוצגת כ"תוספת יח"ד" במפלס שבו קיימת החניה, וכן, בהתאמה לנספח הבינוי, ובמס' קומות סך הכל- לאחר תיקון השרטוט יבחן הצורך בפרסום הקלות כלשהן. הוראות בינוי תותרנה תוספות בניה של 2 קומות מעל הבניין הקיים, לשם תוספת 3 יח"ד חדשת בהתאם לנספח הבינוי. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט, זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה 5. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/7184.00		

מיום: 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין כפי שאושרו בתוכנית מס' 371153- לא בוקשו הקלות לחריגה בקווי בניין, ניתן לאשר. מספר קומות 4 קומות בכל חתך- עומדים במותר וניתן לאשר. גובה התוכנית קבעה גובה בניין מירבי 15.00 מ'- מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג/ מעקה תקני כמפורט בנספח הבינוי, הבקשה מציגה בינוי תואם לנספח הבינוי- גובה בניה מירבי עד 12.00 מ' + מעקה תקני לגג בגובה 100 ס"מ, סה"כ גובה מפלס +13.00, ניתן לאשר את המוצע. מס' יח"ד 7 יח"ד בהתאם לטבלה 5- הבקשה מציגה סה"כ 6 יח"ד, ניתן לאשר את המוצע. גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית- מהווה סטיה ניכרת. שלבי ביצוע (סעיף 7.1) הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים, לא עומדים במותר, מבוקשת יח"ד פחות מהניתן עפ"י זכויות הבניה, נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלבויות. חיזוק מבנים, תמ"א 38 (סעיף 4.1.2 י') היתר בניה לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה. הוגש תצהיר מתכנן שלד לא נכון- התוכנית כוללת סעיף "חיזוק מבנים", אולם נראה כי היתר הבניין המקורי אושר בבקשה מס' 1995/504.00 כך שהבניה בוצעה לאחר שנת 1980, יש למלא את הנתונים הנכונים כנדרש בתצהיר מתכנן שלד עדכני כנדרש. שמירה על עצים בוגרים (סעיף 4.1.2 י"א) -העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.		

העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעסקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להנחת דעת מחלקת שפ"ע- התקבל אישור ובוצע תאום מולם. חניה (סעיף 4.1.2 ב') החניה תהיה בתחום המגרש בלבד. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. הבקשה עומדת בדרישות אלו, אולם אין התאמה בין ההרמוניקה לאישור מחלקת הסדרי תנועה- נדרש לתקן, וכן חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. עיצוב אדריכלי (סעיף 4.1.2 ז') הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מסוג גוון וכחול האבן הקיימת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה- יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי סוג האבן המוצעת עבור תוספת הבניה הינה בהתאם לסוג האבן הקיימת. ניהול מי נגר (סעיף 4.1.2 י"ב) יוותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש- יש להוסיף חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153: מגורים מוצע: מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 781.99 מ"ר, לא עומדים במותר, נדרש לצמצם ולהתאים לשטחים המאושרים בהיתר הבניה הקיים. מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים שת שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי מרחבים מוגנים. נראה כי דירה 1 חושבו פעמיים, השרטוט נראה שגוי כיוון שאין מממשים את הקומה האחרונה ע"פ תכנית הכוללת		

דירה אחת! תכנית הבניה- התכנית המרבית תהיה 32% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: קומת מרתף מפלס +0.00:- תוספת חצי מפלס בחזית מזרחית שמוצעת כתוספת יח"ד בשטח של כ- 115 מ"ר, בצידו המערבי של המפלס מוצג שינוי בתכנון החניה הקיימת- נדרש להתאים לאישור מחלקת תנועה. תכנון הבינוי הינו בשונה מנספח הבינוי אשר מציג שטח לא חפור באזור בו מבוקשת יח"ד- אין מניעה לאשר את השינוי, נספח הבינוי מחייב רק לעניין מס' קומות, עומדים בנדרש. יש להציג תוכנית פיתוח שטח מפורטת יותר במפלס זה כולל התייחסות לקיים בסמיכות למגרש. יש לציין חומרי חיפוי גמר, מפלסים, גבהים, פיירי תקשורת, מיקומי בלוני גז ועצים לשימור ע"ג ההרמוניקה ובכך לאפשר הבנה ברורה יותר מה מוצע. קומת קרקע מפלס +3.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, לפרט יותר את חומרי הגמר, מידות, מפלסים, להבהרת המצב הקיים. קומה א' מפלס +6.00: ללא שינוי מהיתר בניה קיים, יש להציג מרפסות זיז, בחזית מזרחית ומערבית כ"מוצעות" כיוון שלא אושרו בהיתר קודם. מדובר במרפסות זיז אשר מבוקשות מכוח תוכנית מחוזית שהופקדה ב- 2017 ואין שטחים למרפסות מקורות- אלא נדרש לחשבן כשטחים עיקריים, יש לתקן. יש לוודא כי לא חורגים מהמותר כיוון שנראה כי סה"כ תהיינה 4 מרפסות זיז לדירה כ"שטח עיקרי" ולוודא כי אכן נותר שטח עבורן מסך זכויות הבניה. קומה ב' מפלס +9.00: מוצעות 2 יח"ד חדשות בהתאם לתוכנית החלה, בשונה		

מנספח בינוי, אין מניעה לאשר כפי שפורט. יש לתקן את עניין חישובי שטחי המרפסות ולהציג כתוספת "שטח עיקרי" כפי שפורט לעיל. יש להציג ריהוט בסיסי, דלתות לחדרים, מפלסי מרפסות ומעקות, וריצוף מרפסות. קומת גג מפלס +15.00: יש להוסיף שיפועים, ניקוזים ומידות כפי הנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/08/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/11/2023, "הוגשה התחייבות לשימור העצים". חוו"ד הסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 30/08/2023, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 7 יח"ד קיים+ מוצע דרוש 9 מ"ח. מוצע 10 מ"ח בגבול החלקה מתוכם 1 נכה בכפוף לאישור מחלקת דרכים. לתשומת לב- חלק מהעצים לשימור הינם נושקים לגישה למגרש כאשר לא היתה התייחסות של הסדרי תנועה, טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לקבל אישור מעודכן מהסדרי תנועה הכולל סימון העצים לשימור. תנאי להיתר- הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 25/06/2023, " אין מניעה לשחרר את התיק לפי כביש קיים מדובר על תוספת בניה בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי לתעודת גמר- ביצוע התחברות לכביש קיים לפי תוכנית תנועה מאושרת ובניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". בכפוף לחוות דעת מחלקת דרכים מתאריך 17/01/2021 אין התנגדות לתוכנית, מפלס כניסה לחנייה לפי גובה כביש קיים. יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים, יש להתחבר לכביש לפי תכנית תנועה מאושרת".		

הכנת נוסח פרסום	19/02/2023	חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 01/06/2023, "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר".

תנאים – 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 כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.	12
	הגדרות וחלקי הבינוי המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.	13
	אישור מחלקת הסדרי תנועה להגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 והוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לבדיקת בעלויות, לאחר ביצוע הבדיקה מסתבר כי הבעלות נבדקו בכפוף לתיק היתר בניה שמספרו 1995/504.00 תואם בעלים ולכן ניתן להתקדם.

לפני כן, הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 10/12/2023 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, לעניין אי עמידה בשלביות ביצוע ולבניה בשונה מנספח בינוי.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע פרסום לעניין:

-הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.

-הקלה לבניה לעניין שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 בדבר שלבי ביצוע.

הבקשה פורסמה כנדרש, תום מועד להתנגדויות 07/05/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שנכים גובלים.

תכנון החניה תוקן ומוצע כפי המאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, כולל הטמעת העצים לשמור- ניתן לאשר.

עניין השטחים דויק וכעת קיימת התאמה בטופס 1 בין היתר הבניה הקיים לשטחים המוצעים.

לעניין מרפסות הזיז שאושרו בהיתר קודם, הן מוצגות כשטח קיים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 371153:

מגורים מוצע:

מגורים: 778 מ"ר עיקרי, מבוקש 777.36 מ"ר, השטחים בטבלה 1 תוקנו וכעת עומדים במותר וניתן לאשר.

מגורים שרות: 405 מ"ר, מבוקש 245.66 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

תוקן חישוב דירה מס' 1, במפלס +0.00 מבוקשות כעת 2 דירות ובמפלס +9.00 מבוקשת דירה מס' 7, אשר בהרמוניקת הדיון בוקשו רק 6 יח"ד, עפ"י התוכנית החלה ניתן לאשר 7 יח"ד, אין מניעה לאשר.

אישור הסדרי תנועה התקבל בפתיחת הבקשה עבור 7 יח"ד, כך שאין מניעה לאשר את השינוי במס' יח"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	1974/0734.04
מספר סידורי	42

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה לבניין קיים וכן מגרש 101 בייעוד דרך משולבת ציבורית מס' נכס עירוני 10942.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עליאן מוסה
עורך הבקשה	אדריכל מוסא נביל
מתכנן השלד	אבו לאפי פואד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

איסלייב 2, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30296	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
73619	תחילת תוקף	07/05/2016	1	מגורים ב	700
73619	תחילת תוקף	07/05/2016	101	דרך משולבת	42

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה: 74/734.00 74/734.01 74/734.02

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך: 02/08/2019 תיק בניין מספר: 74/734.02

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 233 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצע הרחבה ליח"ד הקיימות והפיכת 2 יח"ד בקומה א ל יח"ד אחת ותוספת קומה

סה"כ תוספת 2 יח"ד סה"כ בניין מגורים בן 3 קומות סה"כ 5 יח"ד

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

מידע קודם

מתאריך	
19/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת ע"ב לעניין מועד ההריסה- לטענת המבקשים התנאי לא הופיע בהחלטה המקורית. לבקשתם הבקשה מובאת לדיון להוספת התנאי בצורה רשמית, ע"מ שיוכלו לפנות לוועדה המחוזית לשינוי השלביות של ההריסה. במידה ויתקבל תקנון מאושר מעודכן מהמחוזית אזי תנאי ההריסה ישתנה בהתאם. בהתאם להוראות התוכנית המאושרת- אשר הינה בסמכות הוועדה המחוזית, נדרש להרוס ע"פ התקנון גדרות וסככות המסומנים בצהוב. בסעיף סטיה ניכרת – 4.1.2 ד. נקבע שחריגה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ובסעיף גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה – 4.1.2 (ח) מצוין כי הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה. היות ומדובר בתוכנית בסמכות מחוזית, לא מסמכות אגף הרישוי לשנות זאת אלה בסמכות מחוזית.

טענת ע"ב לשינוי מועד ביצוע ההריסה: "לאחר שמרשי עבר ועדת רישוי לרבות אישור הפיקוח כי בוצע הריסה נדרשת, ביקשתם ממנו באמצעות שליחת הודעת דוא"ל לבצע הריסה של יתרת הגדר 11 מטר (אשר הריסה זו ממילא לא צוינה במסגרת החלטתכם בוועדת רישוי). לכל מקרה אין בידי מרשי להרוס את הגדר בשלב זה היות והריסה כזו אינה ביכולתו לבצע בשלב זה אלא רק על ידי עיריית ירושלים, זאת שעה שההריסה דורשת בניית תשתיות כגון; חברת הגיחון, חברת חשמל, בזק ועיריית ירושלים. על כן מרשי מצרף בזאת כתב התחייבות שהוא לא מתנגד כי העירייה תבצע את ההריסה והוא לא יתנגד לה". כל יתר הנושאים שצוינו בהחלטות הקודמות נותרים בעינם וללא שינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 73619 תחילת תוקף: 07/05/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת ע"ב לעניין מועד ההריסה- לטענת המבקשים התנאי לא הופיע בהחלטה המקורית. לבקשתם הבקשה מובאת לדיון להוספת התנאי בצורה רשמית, ע"מ שיוכלו לפנות לוועדה המחוזית לשינוי השלביות	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

של ההריסה. במידה ויתקבל תקנון מאושר מעודכן מהמחוזית אזי תנאי ההריסה ישתנה בהתאם. בהתאם להוראות התוכנית המאושרת- אשר הינה בסמכות הוועדה המחוזית, נדרש להרוס ע"פ התקנון גדרות וסככות המסומנים בצהוב. בסעיף סטיה ניכרת – 4.1.2 ד. נקבע שחריגה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת. ובסעיף גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה – 4.1.2 (ח) מצוין כי הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה. היות ומדובר בתוכנית בסמכות מחוזית, לא מסמכות אגף הרישוי לשנות זאת אלה בסמכות מחוזית. טענת ע"ב לשינוי מועד ביצוע ההריסה: "לאחר שמרשי עבר ועדת רישוי לרבות אישור הפיקוח כי בוצע הריסה נדרשת, ביקשתם ממנו באמצעות שליחת הודעת דוא"ל לבצע הריסה של יתרת הגדר 11 מטר (אשר הריסה זו ממילא לא צוינה במסגרת החלטתכם בוועדת רישוי). לכל מקרה אין בידי מרשי להרוס את הגדר בשלב זה היות והריסה כזו אינה ביכולתו לבצע בשלב זה אלא רק על ידי עיריית ירושלים, זאת שעה שההריסה דורשת בניית תשתיות כגון; חברת הגיחון, חברת חשמל, בזק ועיריית ירושלים.		

על כן מרשי מצרף בזאת כתב התחייבות שהוא לא מתנגד כי העירייה תבצע את ההריסה והוא לא יתנגד לה".		
יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b .	15/08/2021	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצה תכנונית · לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 1. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים 2. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית b	08/08/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
רקע לבקשה בתאריך 22/12/2019 הבקשה נדונה בוועדה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 1. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים הבניה מוצעת בשלבים לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר הקומה הרביעית לא מוצעת לכן הבניה המוצעת אינה בהינף אחד , בניגוד להוראות התכנית , נדרש הקלה (סה"כ מס' יח"ד קיים ומוצע 5 יח"ד , מותר 6 יח"ד) 2. עבור דירות 4,5 מוצע מרפסות גג מקורות שיש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה 3. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 5. לפי התכנית מוצעת הריסת בינוי מאושר במפלס 3.10- נדרש דוח פיקוח שאכן בינוי זה אינו קיים	26/07/2021	חוות דעת תכנונית

6. שטח חדר מדרגות חושב לפי תב"ע למדרגות יש לחשב לפי תקן עתה הוגשה תכנית ב עם הקלות חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 73619 תחילת תוקף: 07/05/2016 אזור מגורים ב התכנית לא כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת סעיף זה מהווה בסיס לדוח כולו ולאישורן של ההקלות התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית נספח בינוי · קיים נספח בינוי מפורט מחייב לעניין קווי בניין , גובה ומספר הקומות והבקשה תואמת לנספח במדויק. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים הבניה מוצעת בשלבים פורסמה הקלה ניתן לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/12/2018 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת		

מס' קומות מוצע: קומה אחת מעל הכניסה הקובעת סה"כ קומות : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר גבהים הגובה המותר סופי על פי התכנית: 12.15 מ' מעל גובה זה מותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד גובה 14.85 מ' הגובה המוצע: 9.18 מ' מעל גובה זה מוצע מעקה עד גובה 10.35 מ' וחדר יצאה לגג עד גובה 10.28 מ' במסגרת המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 6 יח"ד מס' יח"ד קיים: 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע: מוצע איחוד של 2 יח"ד לדירה אחת ומוצע תוספת דירה אחת סה"כ 5 יח"ד במסגרת המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 945.62 מ"ר שטח עיקרי קיים : 220.92 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 523.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 744.74 מ"ר במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית: 111 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 78.85 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות קיים : 0 מעל הכניסה הקובעת , 41.97 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מוצע : 15.70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 36.81 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת סה"כ שטחי שרות : 15.70 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 78.78 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר מרפסות זיז		

התכנית הופקדה ב 10/08/2014 על פי הנחיות המחלקה המרפסות המקורות מחשבים עיקרי לא מוצע מרפסות זיז עבור דירות 4,5 מוצעות מרפסות גג מקורות המרפסות חושבו עיקרי כנדרש התנגדויות · לא התקבלו פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים אישור הסדרי תנועה התקבל בתאריך : 06/10/2019 אין התנגדות לתכנית החניה מוצע 6 מקומות חניה עבור 5 יח"ד האישור עודכן ב 27/12/2020 אישור שימור התקבל בתאריך : 05/08/2019 פטור תכנית חיזוקים ההיתר המקורי של הבניין 74/734.00 התקבל לאחר שנת 1980 לכן התנאי הזה לא נדרש		
הקלה מהוראות תב"ע מס' 73619 לסעיף 7.1 בדבר שלביות ביצוע , הבניה לא תבוצע בהינף אחד	04/05/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסם הקלה בעניין שלביות ביצוע (הקלה מהוראות תב"ע מס' 73619 לסעיף 7 בדבר שלביות ביצוע) בנוסף יש לתקן את ההערות הבאות : 1. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים הבניה מוצעת בשלבים לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר הקומה הרביעית לא מוצעת לכן הבניה המוצעת אינה בהינף אחד , בניגוד להוראות התכנית , נדרש הקלה (סה"כ מס' יח"ד קיים ומוצע 5 יח"ד , מותר 6 יח"ד) 2. עבור דירות 4,5 מוצע מרפסות גג מקורות שיש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה 3. פיתוח שטח	22/12/2019	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 5. לפי התכנית מוצעת הריסת בינוי מאושר במפלס 3.10- נדרש דוח פיקוח שאכן בינוי זה אינו קיים 6. שטח חדר מדרגות חושב לפי תב"ע למדרגות יש לחשב לפי תקן		
המלצה תכנונית · לפרסם לפי סעיף 149 יש לפרסם הקלה בעניין שלביות ביצוע (הקלה מהוראות תב"ע מס' 73619 לסעיף 7 בדבר שלביות ביצוע) בנוסף יש לתקן את ההערות הבאות : 1. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים הבניה מוצעת בשלבים לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר הקומה הרביעית לא מוצעת לכן הבניה המוצעת אינה בהינף אחד , בניגוד להוראות התכנית , נדרש הקלה (סה"כ מס' יח"ד קיים ומוצע 5 יח"ד , מותר 6 יח"ד) 2. עבור דירות 4,5 מוצע מרפסות גג מקורות שיש לחשב במניין השטח העיקרי המותר לבניה 3. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים 4. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 5. לפי התכנית מוצעת הריסת בינוי מאושר במפלס 3.10- נדרש דוח פיקוח שאכן בינוי זה אינו קיים 6. שטח חדר מדרגות חושב לפי תב"ע למדרגות יש לחשב לפי תקן	15/12/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 73619 תחילת תוקף: 07/05/2016 אזור מגורים ב	04/12/2019	חוות דעת תכנונית

התכנית לא כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת סעיף זה מהווה בסיס לדוח כולו ולאישורן של ההקלות התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית נספח בינוי · קיים נספח בינוי מפורט מחייב לעניין קווי בניין , גובה ומספר הקומות והבקשה תואמת לנספח במדויק. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים הבניה מוצעת בשלבים לא פורסמה הקלה לא ניתן לאשר הקומה הרביעית לא מוצעת לכן הבניה המוצעת אינה בהינף אחד , בניגוד להוראות התכנית , נדרש הקלה (סה"כ מס' יח"ד קיים ומוצע 5 יח"ד , מותר 6 יח"ד) קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/12/2018 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: קומה אחת מעל הכניסה הקובעת סה"כ קומות : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר		

הקומה הרביעית לא מוצעת לכן הבניה המוצעת אינה בהינף אחד , בניגוד להוראות התכנית , נדרש הקלה גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: 12.15 מ' מעל גובה זה מותר מעקה תקני וחדר יצאה לגג עד גובה 14.85 מ' הגובה המוצע: 9.15 מ' מעל גובה זה מוצע מעקה עד גובה 10.35 מ' וחדר יצאה לגג עד גובה 11.60 מ' במסגרת המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 6 יח"ד מס' יח"ד קיים: 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע: מוצע איחוד של 2 יח"ד לדירה אחת ומוצע תוספת קומה אחת סה"כ 5 יח"ד במסגרת המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 945.62 מ"ר שטח עיקרי קיים : 312.89 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 335.90 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 648.79 מ"ר במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית: 111 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 78.85 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות קיים : 39.97 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 43.06 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות מוצע : 41.38 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 34.07 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת סה"כ שטחי שרות : 81.35 מ"ר מעל הכניסה הקובעת , 78.13 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר שטח חדר מדרגות חושב לפי תב"ע למדרגות יש לחשב לפי תקן		

מרפסות זיז התכנית הופקדה ב 10/08/2014 על פי הנחיות המחלקה המרפסות המקורות מחשבים עיקרי לא מוצע מרפסות זיז עבור דירות 4,5 מוצע מרפסות גג מקורות שיש לחשב במניין השטח העיקרי המותר לבניה התנגדויות · לא התקבלו פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים אישור הסדרי תנועה התקבל בתאריך : 06/10/2019 אין התנגדות לתכנית החניה מוצע 6 מקומות חניה עבור 5 יח"ד אישור שימור התקבל בתאריך : 05/08/2019 פטור תכנית חיזוקים ההיתר המקורי של הבניין 74/734.00 התקבל לאחר שנת 1980 לכן התנאי הזה לא נדרש		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	4
כן	אישור רשות העתיקות	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	7
	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	10
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
כן	אישור שירותי הכבאות	14
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	15
כן	אישור חברת החשמל	16
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	17

18	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	כן
19	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לדיון נוסף לבקשת ע"ב לעניין מועד ההריסה- לטענת המבקשים התנאי לא הופיע בהחלטה המקורית.

לבקשתם הבקשה מובאת לדיון להוספת התנאי בצורה רשמית, ע"מ שיוכלו לפנות לוועדה המחוזית לשינוי השלביות של ההריסה.

במידה ויתקבל תקנון מאושר מעודכן מהמחוזית אזי תנאי ההריסה ישתנה בהתאם.

בהתאם להוראות התוכנית המאושרת- אשר הינה בסמכות הוועדה המחוזית, נדרש להרוס ע"פ התקנון גדרות וסככות המסומנים בצהוב.

בסעיף סטיה ניכרת – 4.1.2 ד נקבע שחריגה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה תהא סטיה ניכרת.

ובסעיף גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה – 4.1.2 (ח) מצוין כי הגדרות והסככה המסומנים בתשריט/ נספח הבינוי מס' 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה.

היות ומדובר בתוכנית בסמכות מחוזית, לא מסמכות אגף הרישוי לשנות זאת אלא בסמכות מחוזית.

טענת ע"ב לשינוי מועד ביצוע ההריסה:

"לאחר שמרשי עבר ועדת רישוי לרבות אישור הפיקוח כי בוצע הריסה נדרשת, ביקשתם ממנו באמצעות שליחת הודעת דוא"ל לבצע הריסה של יתרת הגדר 11 מטר (אשר הריסה זו ממילא לא צוינה במסגרת החלטתכם בוועדת רישוי).

לכל מקרה אין בידי מרשי להרוס את הגדר בשלב זה היות והריסה כזו אינה ביכולתו לבצע בשלב זה אלא רק על ידי עיריית ירושלים, זאת שעה שההריסה דורשת בניית תשתיות כגון; חברת הגיחון, חברת חשמל, בזק ועיריית ירושלים.

על כן מרשי מצרף בזאת כתב התחייבות שהוא לא מתנגד כי העירייה תבצע את ההריסה והוא לא יתנגד לה".

כל יתר הנושאים שצוינו בהחלטות הקודמות נותרים בעינם וללא שינוי.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2005/0750.07</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע+מרפסות עבור 5 דיירים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוהר חנן
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	112

כתובת האתר

האחות יהודית 237 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
2544	תחילת תוקף	09/10/1980			
2544	תחילת תוקף	09/10/1980			
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984			
5481	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה הקיימת והמוצעת

קיים בניין מגורים בן 4 קומות הכולל מספר כניסות כך שעבור הדירות בחזית המערבית מספר 21,23,25,30,64

מבקשים בבקשה זו תוספת בניה לפי תב"ע ומרפסות זיז

היתרי בניה קודמים –

בחלקה ניתנו התרי בניה רבים כך שהיתר הבניה האחרון ניתן בבקשה 2005/750.4

פרסום הקלות - פורסמה הקלה לעניין "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 31.1.2023 לא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	אישור בקרה הנדסית כמפורט להלן: קומת קרקע קיים בינוי קיים תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה. קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40%

ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין . יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש . התקבל אישור ראש הצוות ונשלח לפרסום עפ"י תקנה 36. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "'הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה		

2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש. ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונגבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף. להלן טענות המתנגדים:		

חיים כליפה התנגדותו לעניין: תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות. חוות דעת מומחה תשלח ע"פי דרישה. 2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין: בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5481 תחילת תוקף: 24/03/2000 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 05/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36"	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

להלן החלטת הוועדה: הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז- תכנית הצל תוכנה כנדרש ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, תום מועד התנגדויות 08/08/2024. טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות- תכנית a תוקנה כנדרש והוצגו כלל המרפסות עפ"י המבוקש. יש לציין, שעניין הקביעה של היקף משלוח הודעות או החתמות ייקבע ע"י ראש הצוות לאחר תיקון הבקשה כך שתתייחס לשינויים שבוצעו יחסית להרמוניקה של פתיחת התיק. להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21, דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז כמפורט בהמשך – קיים בינוי קיים תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה לכן ניתן לאשר.		

קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבניין - הוצגה כנדרש וקיבלה את אישור ראש הצוות. יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום- התקבל אישור ראש הצוות ונשלח לפרסום עפ"י תקנה 36. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות-		

הוצגה תכנית צל ברת מימוש והתקבל אישור ע"י ראש הצוות. תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג'		

עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש. ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונגבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף.		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 או לחילופין החתמות פוזיטיביות ע"ג ההרמוניקה, עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז . טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות . יש לציין, שעניין הקביעה על היקף משלוח ההודעות או	05/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

החתמות ייקבע ע"י ראש הצוות לאחר תיקון הבקשה כך שתתייחס לשינויים שבוצעו יחסית להרמוניקה של פתיחת תיק. להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21, , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64, דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז כמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבניין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות . תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' .		

קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 2005/750.05 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה.		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע :	14/06/2023	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 5481 הקובעת אזור מגורים מיוחד שתוקפה מיום 24.3.2000 בכפיפות למתאר 62 הקלות או סטיה ניכרת – אין סעיף הקלות וסעיפי סטיה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בחזית מערבית בנוסף לבינוי זה מבקשים מרפסות זיז ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: הוגש נספח קווי בנים ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים פרט למרפסות זיז המבוקשות מחוץ לקוי הבנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות וגובה – בבקשה הנוכחית לא מבקשים שינוי בגובה או מספר הקומות אלא הרחבה של דירות קיימות מספר יחידות דיור – אין תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית בינוי : עבור דירה 21, , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז לכל הדיירים וכמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים :		

הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבניין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות . תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק		

מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה שטחי בנייה : נושא זה יבחן לאחר תכנון נכון של מרפסות הזיז כאשר לכל דירה בעמודה ניתן לבנות כ 14.2 מ"ר . וכן לפי הערות לטבלת השטחים כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניה חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות :לא הוגשו התנגדויות		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז . טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן	14/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21, , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64, דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז כמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבניין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות . תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' .		

קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה		
הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים .	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין	28/12/2022	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

אישור בקרה הנדסית כמפורט להלן:

קומת קרקע

קיים בינוי קיים תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה.

קומה א' מפלס +2.80:

עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר

מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"

יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין .

יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש . התקבל אישור ראש הצוות ונשלח לפרסום עפ"י תקנה 36.

שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש.

תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש

עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' .

קומה ב'

עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר

מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 .

עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 .

עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 .

קומה ג'

עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר

וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 .

עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש.

ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונגבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף.

להלן טענות המתנגדים:

חיים כליפה התנגדותו לעניין: תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות.

חוות דעת מומחה תשלח ע"פי דרישה.

2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין: בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2008/0043.02
מספר סידורי	44

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	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 09.2024.18 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מוחזרת כעת לוועדה לעניין גובה המעקה וסוג החומר כאשר בוועדה הקודמת הוחלט להגביה מעקה הגג	

כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' זאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים. במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת גובה המעקה יהווה סטיה ניכרת בגובה וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3). ועל כן, נושא זה מובא שוב לדיון בשוטף בוועדה לקבלת החלטה סופית בנושא מעקה הגג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 542803 תחילת תוקף: 07/04/2019 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 09.2024.18 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מוחזרת כעת לוועדה לעניין גובה המעקה וסוג החומר כאשר בוועדה הקודמת הוחלט להגביה מעקה הגג כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' זאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים. במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת גובה המעקה יהווה סטיה ניכרת בגובה וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3).	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

ועל כן, נושא זה מובא שוב לדיון בשוטף בוועדה לקבלת החלטה סופית בנושא מעקה הגג.		
הבקשה היא לתוספת בניה בקומות ותוספת 2 יחידות דיור כאשר מבקשים תוספת בריכה פרטית על גג הבנין השונה מנספח הבינוי. התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה הקודמת כאשר התקבלו חתימות פוזיטיביות לחיזוקים הנדרשים כולל מכתב חתום ע"י הדיירים. ההתנגדויות לבקשה הנידונה כבר הועלו בפני הוועדה בדיון קודם ולאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים פעם נוספת. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה טענות המתנגדים חוזרות על הטענות שנדונו בעבר בוועדה . לטענה שמדובר באזור בתים פרטיים עם אוכלוסיה דתית ולטענה שהבריכה תהווה מקור לרעש, מסיבות ואורות דולקים. תגובת הועדה- ע"פ החלטות שונות של ועדות ערר, אין בבריכה פרטית כדי לגרום לרעש או הפרעה בשונה מזה שנגרם ממרפסת וכן שאין בבריכה משום שינוי אופי סגנון השכונה ובפרט שמדובר בבריכה פרטית. לטענה שהבריכה תהווה מקור ליתושים. ישנן תקנות קבועות בחוק שעל המבקשים לעמוד בהם בתכנון הבריכה וכן עורך הבקשה חותם על גבי תצהיר שהנו מתחייב לפעול ע"פ התקנות. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ודוחה את ההתנגדויות ומאשרת אותה .	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר במעמד הוועדה הוחלט להגביה מעקה כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' זאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים. במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת גובה המעקה יהווה סטיה ניכרת בגובה ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3). ועל כן, נושא זה יובא שוב לדיון בשוטף בוועדה לקבלת החלטה סופית.		
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 הברירה. 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	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

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 למאשר 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 . 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 הבריכה ושינוי ההתנהגות של השכונה וכי הבריכה תגרום למסיבות ורעש וכו'..שנית, לעניין יציבות הבניין כאשר הוא בניין לשימור, הלכלוך שהבריכה 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 הבריכה, גובה הבניה והגישה לגג המשותף. ובה הובהר כי הבקשה תואמת תב"ע למעט הבריכה וכי עפ"י החלטת וועדת הערר אין בבריכה משום שינוי אופי סגנון השכונה ובפרט שמדובר בבריכה 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 כיציאה 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 (מתויד לארכיב אופטי מיום ה-05/09/2024) וחתום ע"י הדיירים בבניין, 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.		
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.	09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

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 . תוקף ההחלטה הינה ל90 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 הועדה 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 הברירה. 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 הבריקה ושינוי ההתנהגות של השכונה וכי הבריקה תגרום למסיבות ורעש וכו'.. שנית, לעניין יציבות הבניין כאשר הוא בניין לשימור והלכלוך שהבריקה 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 הבריקה 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 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 למאוסר בחו"ד. בעלי הזכות בנכס יהיו רשאים להגיב לתכנית החיזוקים תוך 30 יום מתום מועד משלוח ההודעות. לאחר מכן ישוב התיק לדיון פנימי בוועדה.	19/09/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: בתאריך 08/08/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם את ההקלות הבאות:	23/05/2022	חוות דעת תכנונית

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 . 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, וברירה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הברירה 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 . בריקה: מוצעת בריקה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריקה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריקה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה., קיים מנגנון לכיסוי הבריקה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריקה פרטית עפ"י הגדרות החוק- בריקה פרטית הינה בריקה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן מדובר ביח"ד אחת המשתמשת בבריקה. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריקה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריקה הינו 1.10 מ'. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דפנותיה וקרקעיתה, ע"ב הציג חתך אורך ורוחב של הבריקה, מדובר בבריקה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריקה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריקה, אופן חיטוי הבריקה וכו'. חיפוי הבריקה – ע"ב מציג חיפוי לבריקה ומסביב עפ"י התקן. בניה ברכוש משותף מוצעת בריקה 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: גבק רות 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 לברכה בלבד, אשר תביא לטענתו מטרדים שונים. מבחינתו לא מדובר בברכה פרטית, אולם במקביל הוא טוען כי בריכה ציבורית מטופלת ע"י הוועדה ובברכה פרטית אין מי שיטפל. הברכה 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 לברכה מכל הטיעונים שהזכרו לעיל ע"י מר עידו בקרמן כמו"כ היא מוסיפה את בעיית ניקוז הברכה ואינסטלציה. משפחת סוזן להמן מתנגדים לתוספת בשל הכפלת גובה המבנה וכן לברכה 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 החו"ד שעל פיה הוגש אישור הבקרה ההנדסית ומתחייב שהתכנון שלו יתאים לאישור זה, וחוו"ד של המהנדס משה הילו מקובלת עליו.		
התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות, מצויים בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדויות: גבק רות 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.	23/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ד"ר שלוה ווייל מתנגדת גם היא לברירה מכל הטיעונים שהזכרו לעיל ע"י מר עידו בקרמן כמו"כ היא מוסיפה את בעיית ניקוז הברירה ואינסטלציה. משפחת סוזן להמן מתנגדים לתוספת בשל הכפלת גובה המבנה וכן לברירה 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 נרדש תצהיר של המהנדס החדש בו הוא מקבל עליו את החו"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, וברירה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הברירה 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 הברירה 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	08/08/2021	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

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". בריקה: מוצעת בריקה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריקה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריקה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה, קיים מנגנון לכיסוי הבריקה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריקה פרטית אולם עפ"י הגדרות החוק- בריקה פרטית הינה בריקה המשמשת עד 4 יח"ד בלבד וכאן ישנם 5 יח"ד, ע"כ לא ניתן להציגה כבריקה פרטית. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריקה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריקה 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 הבריקה, מדובר בבריקה הנמצאת ע"ג הגג ולא חלק מהגג. ע"ב מציג את צינורות חלוקת ואיסוף המים הנדרשים, ישנם מיכלים דרכם תתמלא הבריקה, לשם יועברו המים הישנים, וכך תתבצע תחלופת המים הנדרשת בבריקה, אופן חיטוי הבריקה וכו'. חיפוי הבריקה – לא מוצג החיפוי המוצע לבריקה, 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 לבריקה המוצעת על הגג.		
	28/07/2021	בדיקת המלצה

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מנחה, המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק, למעט שינויים פנימיים בדירה המפוצלת שאינם תואמים, ובריקה המוצעת על הגג בשונה מנספח הבינוי. 1. בעוד השינוי הראשון אינו מהותי, השינוי השני בדבר הבריקה 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 הבריקה 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". בריקה: מוצעת בריכה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריקה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריקה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה, קיים מנגנון לכיסוי הבריקה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריקה 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 כבריקה פרטית. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריקה- עומד במותר, הגובה המירבי של הבריקה 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 הבריקה, מדובר בבריקה הנמצאת ע"ג הגג ולא	תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

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 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	20/07/2021	חוות דעת תכנונית

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 . בריקה: מוצעת בריקה על גג המבנה בגודל של 2.20 מ' * 9.38 מ'. הבריקה מוצעת בנסיגה של 1.20 מ' מכל חזית למעט החזית הדרומית שם מוצעת נסיגה גדולה יותר. הבריקה מוצעת בגובה של 1.10 מ' מפני הבטון של הגג, והיא אינה מקורה,, קיים מנגנון לכיסוי הבריקה בלבד. הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה ע"ב מציין בחישוב השטחים כי מדובר בבריקה פרטית אולם עפ"י הגדרות החוק- בריקה פרטית הינה בריקה 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, 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 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 הועדה

הבקשה נידונה בוועדת משנה מיום 09.2024.18 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה מוחזרת כעת לוועדה לעניין גובה המעקה וסוג החומר כאשר בוועדה הקודמת הוחלט להגביה מעקה הגג כך שעד גובה 1.10 מ' יבוצע מעקה אבן ובנוסף אליו מעקה מזכוכית אטומה עד גובה 1.80 מ' זאת ע"מ לצמצם הפרעה לשכנים בבניינים הסמוכים.

במעמד הפקת ההחלטה התברר שהגבהת גובה המעקה יהווה סטיה ניכרת בגובה וזאת ע"פ סעיף 4.1.2 (ד) וההערות לטבלה 5, וכן שימוש בזכוכית יהווה חריגה בחומרי הבניה

המותרים ע"פ תקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ו)(3). ועל כן, נושא זה מובא שוב לדיון בשוטף
בוועדה לקבלת החלטה סופית בנושא מעקה הגג.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2018/0192.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לבניית תוספות לבניין קיים עפ"י תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	א.מ. בוני הבירה א.מ. בוני הבירה
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קוסטה ריקה 52, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30439	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5049	תחילת תוקף	10/01/1997			
5049	תחילת תוקף	10/01/1997			

תאור הבקשה

01 – חידוש היתר ושינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

בקשה להחלפת עורך בקשה, מהנדס וחידוש היתר בהיתר מס' 116140 שהופק בתיק 2018/0192.00 ביום 12.07.2021.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת האגף: לאשר את הבקשה: מומלץ להחליף את עורך הבקשה ומהנדס. וכן מומלץ לחדש את היתר הבניה. תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 12.07.2027. ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה ומהנדס בהיתר. תנאים להיתר: לצרף הצהרת חברה מבקשת למינוי עורך בקשה ומהנדס נכנסים.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5049 תחילת תוקף: 10/01/1997 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

ביום 12.07.2021 הונפק היתר בניה מס': 116140, לתיק בנין מס': 2018/0192.00 עבור "בניית תוספות 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 החלפת עורך הבקשה, מהנדס וחידוש היתר. עת מתן היתר בניה מקורי עורך בקשה החתום הינו: אדר' אילן אפרת רישיון 8176. כעת התקבלה בקשה להחלפת עורך בקשה, מבוקש החלפה ל: אדר' עמוס גדרון רישיון 66417. עת מתן היתר בניה מקורי מהנדס החתום הינו: אליהו מורסיאנו רישיון 41079. כעת התקבלה בקשה להחלפת מהנדס, מבוקש החלפה ל: אינג' משה הילו רישיון 29740135. התקבלו חלק ממסמכים הנדרשים לשינוי עורך הבקשה ומהנדס.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

המלצת האגף:

לאשר את הבקשה:

מומלץ להחליף את עורך הבקשה ומהנדס.

וכן מומלץ לחדש את היתר הבניה.

תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 12.07.2027.

ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה ומהנדס בהיתר.

תנאים להיתר:

לצרף הצהרת חברה מבקשת למינוי עורך בקשה ומהנדס נכנסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2017/0325.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר בניה מס' 114175
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וידר מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל רוט שעה
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהושע בן נון 19 , המושבה היוונית

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

01 – חידוש היתר ושינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

בקשה להחלפת עורך בקשה וחידוש היתר בהיתר מס' 114175 שהופק בתיק 2017/0325.00 ביום 19.08.2019.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת האגף: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ להחליף את עורך הבקשה ולחדש את היתר הבניה. תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 19.08.2025. ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה בהיתר. תנאים להיתר: לצרף רישיון עורך בקשה נכנס בתוקף. תשלום אגרת בניה 10% מהיתר מקורי.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

ביום 19.08.2019 הונפק היתר בניה מס': 114175, לתיק בנין מס': 2017/0325.00 עבור "הריסה ובניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 19.08.2022. עתה להיתר זה מבוקש החלפת עורך הבקשה וחידוש היתר. עת מתן היתר בניה מקורי עורך בקשה החתום הינו: אדר' מתי רוזנשיין רישיון 89399. כעת התקבלה בקשה להחלפת עורך בקשה, מבוקש החלפה ל: אדר' שעה רוט רישיון 124929. התקבלו מסמכים הנדרשים לשינוי עורך הבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ להחליף את עורך הבקשה ולחדש את היתר הבניה.

תוקפו של היתר זה יהיה יפה עד ליום 19.08.2025.

ללא מניעה לאשר את החלפת עורך הבקשה בהיתר.

תנאים להיתר:

לצרף רישיון עורך בקשה נכנס בתוקף.

תשלום אגרת בניה 10% מהיתר מקורי.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2020/0557.01</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי להיתר - שינוי פתחים, חלוקה פנימית, הגבהת קומות והגדלת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ישראל פאלוך מעלות דפנה 122 בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שפירא יצחק
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מקוה ישראל 122, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973	4	דרך חדשה או הרחבה	
1232	תחילת תוקף	14/06/1973	9	לא מוגדר בתכנית זו	
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	2	אזור מגורים 3 מיוחד	1900
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	8ד	דרך קיימת או מאושרת	
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978	122	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/557.1 – מעלות דפנה 122 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 3.3.2024 הופק היתר בניה 119226 - בתיק מס' 2020/0557.00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 4 קומות בעל 24 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות חדשות ו 26 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

שינויים בפתחים.

תוספת מרפסת זיז ממרפסת גג.

הרחבת מרפסת זיז.

הגבהת המפלסים בקומות החדשות והגבהת המבנה בהתאמה.

הגדלת שטח מחסן.

מידע קודם

מתאריך	
11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל. הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.

הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/20/01 תחילת תוקף: 20/05/1978 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת והמלצת מחלקת רישוי שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל. הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת למחסן על חשבון חללים משותפים. הרחבת מרפסת גג ע"י מרפסת זיזית הגבהת קומות חדשות	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל.

הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר.

הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה.

הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2019/0349.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר בניה מס' 116004
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרים רן
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ניסים פז שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ניסן אברהם 12, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	119	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6574	תחילת תוקף	07/06/2001			

תאור הבקשה

2019/0349.02 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 116004 שהופק בתיק 2019/0349.00 ביום 01.06.2021.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת האגף: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 01.06.2027. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6574 תחילת תוקף: 07/06/2001 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה ביום 01.06.2021 הופק היתר בניה מס': 116004, לתיק בנין מס': 2019/0349.00 עבור "הריסת ובניה מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 01.06.2024.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

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: העבודות בטרם הסתיימו. נדרש לחדש את ההיתר על מנת להמשיך בעבודות. וכן על פי דרישת הביטוח על האתר והליווי הבנקאי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

המלצת האגף:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 01.06.2027.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2019/0068.01</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר- הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 3 קומות בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שי אליהו
עורך הבקשה	אדריכל גרוס מנחם
מתכנן השלד	מנחם מוטי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמשא 82 , מנחת

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13653	תחילת תוקף	26/12/2015			

תאור הבקשה

01 - חידוש היתר לא כולל שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 116302 שהופק בתיק 2019/0068.00 ביום 1.9.2021

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה

המלצת המחלקה: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 1.9.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13653 תחילת תוקף: 26/12/2015 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה ביום 1.9.2021 הונפק היתר בניה מס': 116302, לתיק בניה מס': 2019/0068.00 עבור "הריסת מבנה ובנייתו מחדש בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 1.9.2024 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	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה: "דחינו את הבנייה בגלל הקורונה וכעת יש את המלחמה ומחסור בעובדים. נבקש דחייה. אנו יזמים פרטיים ולא קבלני קניין או חברת יזמות". התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר.		
מס"מ קומות: קיים 1 מוצע 3 קומות מעל קומת מרתף [קומה שלישית חלקית]. מס"מ יח"ד: קיים 1 מוצע 4 יח"ד. הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש בן 3 קומות [הקומה השלישית חלקית] מעל קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 עבור חיזוק הבנין בפני רעידות אדמה.	08/08/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 1.9.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2018/0577.01</u>
מספר סידורי	<u>50</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	בשם בעלים 'איר גבעתי
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 84 , בית הכרם

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

01 - חידוש היתר לא כולל שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 116172 שהופק בתיק 2018/0577.00 ביום 8.7.2021

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
המלצת המחלקה:	

מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 8.7.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חוות דעת: רקע לבקשה ביום 8.7.2021 הונפק היתר בניה מס': 116172, לתיק בניה מס': 2018/0577.00 עבור "תוספות לבניין קיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 8.7.2024 עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: " הבנייה החלקה ביוני 2022 אך עקב איסור החזקת פועלים פלסטינאים, פעלנו להחלפת צוות העובדים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. צפי לסיום הפרויקט הינו בתוך מספר חודשים."		
התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש 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

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 8.7.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו וכן בכפוף לתשלום 10% מסכום האגרה של ההיתר המקורי.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2015/0031.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש להיתר לפרויקט תמ"א 38/2 תוך שימור חזית- בניין בן 5 דירות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בגומגיאן דיין רחל
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	חסידי יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האר"י 16 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30023	46	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	46	אזור מגורים 2	247
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	56	מגורים	

תאור הבקשה

01 - חידוש היתר לא כולל שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת:

חידוש היתר מס' 114023 שהופק בתיק 2015/0031.00 ביום 30.6.2019

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה: מומלץ לאשר את הבקשה: מומלץ לחדש היתר בנייה עד לשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 30.6.2025 בהתאם למסמכים שהוגשו. יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים רקע לבקשה ביום 30.6.2019 הונפק היתר בניה מס': 114023, לתיק בנין מס': 2015/0031.00 עבור "הריסת מבנה ובנייתו מחדש תוך שימור חזית בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק המבנה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 30.6.2022	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

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: "התארכות העבודות בשלב מגפת הקורונה וכן בשל המלחמה הנוכחית. הפרויקט בבנייה מחודש מרץ 2020". התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש 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

המלצת המחלקה:

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה עד לשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 30.6.2025 בהתאם למסמכים שהוגשו.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2024/0389.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	חניון ציבורי, דרכים/תחנות
מהות בקשה	ביצוע עבודות ביסוס וכלונסאות כעבודות מקדימות להקמת הדיפו של הקו הכחול לרבות גידור.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיי טריין בע"מ גיי טריין בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל הלוי אורי
מתכנן השלד	לויטן איתי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בבנישתי דוד 1 , מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30503	60	לא
30503	62	לא
30503	61	לא
30503	51	לא
30503	49	לא
30503	47	לא
30503	45	לא
30429	40	לא
30429	22	לא
30429	71	לא
30429	30	לא
30429	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12222	תחילת תוקף	13/12/2013			
12222	תחילת תוקף	13/12/2013			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
13138	תחילת תוקף	19/05/2011			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			

			28/01/2017	תחילת תוקף	209593
			28/01/2017	תחילת תוקף	209593
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			02/04/1992	תחילת תוקף	3365
			26/02/1989	תחילת תוקף	3420
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			02/04/2022	תחילת תוקף	520163
			16/07/1959	תחילת תוקף	62
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			09/02/2006	תחילת תוקף	8585
			01/09/2012	תחילת תוקף	9610
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162
			02/03/2024	תחילת תוקף	969162

תאור הבקשה

תב"ע : - 520163 מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים. תוקף: 02/04/2022

תכנית מתאר 12222 (שטח ציבורי פתוח) תחילת תוקף: 131.201.28

מהות הבקשה הנדונה:

בבקשה המוצעת מבוקש ביסוס כהכנה לבניית דיפו רכבות במלחה, לאחר החפירה ודיפון שנעשו בהיתר מספר: 2022/390

הסטת נחל רפאים בתיק מספר 2020/192

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- חברת ג"י טריין בע"מ.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים רשות הפיתוח ומדינת ישראל (חתימת נכסים מלאה כתנאי להיתר לאחר הסדר ההפקעות)

מידע קודם

מתאריך	
23/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת תכנונית: תנאים התקבלו בתיקים 2020/192 ו2022/390. חתימת נכסים - כתנאי להיתר לאחר הסדר ההפקעות לטובת עיריית ירושלים. בבקשה המוצעת מבוקש ביסוס וכלונסאות כהכנה לבניית דיפו רכבות במלחה, לאחר החפירה ודיפון שנעשו בהיתר מספר: 2022/390 והסטת נחל רפאים בתיק מספר 2020/192 התב"עות החלות במקום: 520163 מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים. תאי שטח: תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון) תא שטח 4- ייעוד דרך מאושרת. השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו: בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים :א.דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ;ב.רצועת מתע"ן לרבות

מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית. ג. חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב; ד. דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה; ה. מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים; בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל. תכנית מתאר 12222 שימושים המותרים: שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, גשרי הולכי רגל, באזורים אלו תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק. המלצה: אין מניעה לאשר. יש לתקן עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 969162 תחילת תוקף: 02/03/2024 ייעוד הקרקע:	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות יזן ע"י הבוחן גבהים		

יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	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 משרד הבריאות	8
	חתימת בעלים פרטיים על טופס 1 או נכסים	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית:

תנאים התקבלו בתיקים 2020/192 ו-2022/390.

חתימת נכסים - כתנאי להיתר לאחר הסדר ההפקעות לטובת עיריית ירושלים.

בבקשה המוצעת מבוקש ביסוס וכלונסאות כהכנה לבניית דיפו רכבות במלחה, לאחר החפירה ודיפון שנעשו בהיתר מספר: 2022/390

והסטת נחל רפאים בתיק מספר 2020/192

התב"עות החלות במקום:

520163 מתחם דיפו מלחה רכבת קלה ירושלים.

תאי שטח: תא שטח 1 – ייעוד דרך מוצעת

תא שטח 2- ייעוד דרך מוצעת (חניון)

תא שטח 4- ייעוד דרך מאושרת.

השימושים המותרים עפ"י תוכנית זו:

בתא שטח 1 יותרו השימושים הבאים: א. דרך וכל שימוש הכלול בהגדרת דרך על פי החוק ; ב. רצועת מתע"ן לרבות מסילות לרכבת קלה, מגרשי עיתוק, מערכות תשתית הקשורות להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה, מערכת הזנה חשמלית. ג. חניה לקרונות רכבת קלה, אוטובוסים ושאר כלי רכב ; ד. דיפו לרכבת קלה, לרבות חדרי השנאה, מערכת בדיקה ומערכת לשטיפת קרונות, מתקן למילוי חול, מרכז לתפעול רכבות, שטחי אחסנה, שטחים טכניים לצורך תפעול הדפו, חדרי בקרה, משרדים, חדרי נהגים, חדרי שמירה ומנהל וכל שימוש אחר הנדרש לצורך דפו לרכבת קלה ; ה. מתקני תשתית מכל סוג שהוא ככל שהם נדרשים לצורך תפעול הדיפו והרכבת הקלה לרבות מבנים ומתקנים לניטור, למזעור ולמניעה של מפגעים סביבתיים;

בתא שטח 4 יותר השימוש לדרך כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 למעט מסילת ברזל.

תכנית מתאר 12222

שימושים המותרים: שימושי ספורט, חניה, פיקניק, אזורי ישיבה מוצלים, גשרי הולכי רגל, באזורים אלו תותר הצבת מתקני משחק, סככות צל, שולחנות פיקניק, שירותים, מסלולי אופניים והלכי רגל. נטיעת עצי יער ופארק.

המלצה:

אין מניעה לאשר.

יש לתקן עפ"י תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0455.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מח' שפ"ע עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל מוריה יעל
מתכנן השלד	מהנדס כהן עופר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ע. רינגלבלום 0, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30415	254	לא
30437	152	לא
30414	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11640	תחילת תוקף	01/08/2009	207	שטח צבורי פתוח	208.39
2490	תחילת תוקף	12/11/1978	1	דרך חדשה או הרחבה	400
ג30414	תחילת תוקף	16/07/1959	207	שטח צבורי פתוח	38850
ג30415	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30437	תחילת תוקף	16/07/1959	136	אזור מגורים 7	
ג30437	תחילת תוקף	16/07/1959	א136	שטח לבניין ציבורי	
ג30437	תחילת תוקף	16/07/1959	ב136	שטח צבורי פתוח	
334334	תחילת תוקף	29/07/2017	5	דרך מוצעת	
334334	תחילת תוקף	29/07/2017	6	דרך מוצעת	
409656	תחילת תוקף	08/06/2019	3	מגורים ד	1422
409656	תחילת תוקף	08/06/2019	4	דרך מוצעת	

תאור הבקשה

ת.ב. 00.4550/2320 – הקמת פארק ציבורי.

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.

מיקום התכנית: גו"ח: 30415/254, 30437/152, 30414/207 – שכונת עיר גנים, רחוב ד"ר רינגבלום.

תכנית החלה בתחום הבקשה : מתאר 62.

בעלויות:

בעלות רשות מקרקעי ישראל.

מבקשי הבקשה הינם מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

הקלות:

אין הקלות בבקשה , לא בוצע הליך פרסומי.

מידע קודם

מתאריך	
24/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה. בתחום הבקשה מוצע חדר מכוונות עבר תפעול הפארק. חדר המכוונות אינו עולה על גובה 1.8 מ', על כן אינו נחשב במניין שטחים ואין מניעה לאשרו.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה. תנאי הבקרה המרחבית יושלמו כתנאי להפצה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 409656 תחילת תוקף: 08/06/2019 ייעוד הקרקע: דרך מוצעת חוות דעת מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: טרם התקבל. חו"ד איכות הסביבה: טרם התקבל. חו"ד אגף שפ"ע: טרם התקבל. מח' מאור באגף שפ"ע: התקבל. לאשר את הבקשה. חו"ד תברואה: טרם התקבל. חו"ד אדריכל העיר: טרם התקבל.	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת רישוי: מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה. בתחום הבקשה מוצע חדר מכונות עבר תפעול הפארק. חדר המכונות אינו עולה על גובה 1.8 מ', על כן אינו נחשב במניין שטחים ואין מניעה לאשרו. ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה. במסגרת בחינת הבקשה נמצא כי בקשה זו לא הופנתה למחלקות הבאות: שפ"ע, האיכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, אדריכל העיר. תנאי הבקרה המרחבית יושלמו כתנאי להפצה לגורמים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	אישור משרד הבריאות	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מוצעת בקשה להקמת פארק ציבורי הכולל שבילים, שבילי אופניים, אגם מלאכותי, פינות ישיבה, נטיעות ושתילת צמחיה.

בתחום הבקשה מוצע חדר מכונות עבר תפעול הפארק. חדר המכונות אינו עולה על גובה 1.8 מ', על כן אינו נחשב במניין שטחים ואין מניעה לאשרו.

ע"פ הוראות תכנית המתאר, באזורים המוגדרים כשטחים פתוחים ציבוריים ניתן לעשות שימוש עבור גנים ציבוריים, מגרשי ספורט ושעשועים, בניינים הכרוכים בנ"ל באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית.

המוצע בתכנית עומד בהוראות תכנית מתאר 62 לעניין זה.

תנאי הבקרה המרחבית יושלמו כתנאי להפצה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2020/0169.01</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	614
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דוד פור אמיר מאיר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מיכלין 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	429	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3082	אזור מגורים 1..	
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3297	דרך קיימת או מאושרת	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965	136	דרך חדשה או הרחבה	
1506	תחילת תוקף	16/04/1970	1	דרך חדשה או הרחבה	
1506	תחילת תוקף	16/04/1970	82	אזור מגורים 1..	
436337	תחילת תוקף	15/09/2018			
436337	תחילת תוקף	15/09/2018			
436337	תחילת תוקף	15/09/2018	1	מגורים ד	617
436337	תחילת תוקף	15/09/2018	2	דרך מאושרת	108

תאור הבקשה

בבית וגן , רח' מיכלין 4

בניין מגורים חדש בן 6 קומות, מעל 3 קומת מרתף למחסנים וחנייה, בן 14 יח"ד ,
לאחר הריסת בניין קיים.

הבקשה כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך	
17/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/07/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת, ע"ב ביקש לשנות את מהות הבקשה להריסה ובניה מחדש לפי סעיף 13 לתמ"א 38. ע"כ הבקשה מובאת לוועדה לאישור גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38.
17/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 436337 תחילת תוקף: 15/09/2018 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/07/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת, ע"ב ביקש לשנות את מהות הבקשה להריסה ובניה מחדש לפי סעיף 13 לתמ"א 38. ע"כ הבקשה מובאת לוועדה לאישור גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38.		
בבית וגן , רח' מיכלין 4 בניין מגורים חדש בן 6 קומות, מעל 3 קומת מרתף למחסנים וחנייה, בן 14 יח"ד , לאחר הריסת בניין קיים. הבקשה כוללת מעלית לפי תב"ע נקודתית עם נספח בינוי מפורט. תוקף 2018 מבטלת תכנית מתאר אזור מגורים 'ד נספח בינוי מחייב לנושאים : גובה בניין , קווי בניין . סעיף סטייה ניכרת : 1. גובה בניין , 2. קווי בניין , 3. מספר קומות 4. כל סטייה מהוראות בינוי ו/או פיתוח כדלקמן : תותר הקמת מרפסות זיז בהתאם לעמודת המרפסות בטבלה 5 ובלבד שמרפסות הזיז לא יחרגו -מקווי הבניין המסומנים בתשריט .	30/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

1- תותר תוספת שטח של 10 מ"ר בממוצע לדירה עבור מרפסת מקורה. 1א- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב -מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 1ב- תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 1ג- תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל -המרפסות יוקמו בהינף אחד. 1ד- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. 1ה- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 1ו- כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. הקלות: אין לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי . אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : להציג תכנון חנייה מפורט בתכנית להיתר		
בבית וגן , רח' מיכלין 4 בניין מגורים חדש בן 6 קומות, מעל 3 קומת מרתף למחסנים וחנייה, בן 14 יח"ד , לאחר הריסת בניין קיים. הבקשה כוללת מעלית	18/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לפי תב"ע נקודתית עם נספח בינוי מפורט. תוקף 2018 מבטלת תכנית מתאר אזור מגורים 'ד נספח בינוי מחייב לנושאים : גובה בניין , קווי בניין . סעיף סטייה ניכרת : 1. גובה בניין , 2. קווי בניין , 3. מספר קומות 4. כל סטייה מהוראות בינוי ו/או פיתוח כדלקמן : תותר הקמת מרפסות זיז בהתאם לעמודת המרפסות בטבלה 5 ובלבד שמרפסות הזיז לא יחרגו -מקווי הבניין המסומנים בתשריט . 1- תותר תוספת שטח של 10 מ"ר בממוצע לדירה עבור מרפסת מקורה. 1-א. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב -מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. 1-ב. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. 1-ג. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל -המרפסות יוקמו בהינף אחד. 1-ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.		

1-ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 1-ו. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. הקלות: אין לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי . אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : להציג תכנון חנייה מפורט בתכנית להיתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 436337 תחילת תוקף: 15/09/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ד חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 436337 תחילת תוקף: 2018 אזור מגורים: ד התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	17/07/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: 1. גובה בניין , 2. קווי בניין , מספר קומות כל סטייה מהוראות בינוי ו/או פיתוח כדלקמן : תותר הקמת מרפסות זיז בהתאם לעמודת המרפסות בטבלה 5 ובלבד שמרפסות הזיז לא יחרגו מקווי הבניין המסומנים בתשריט . 1. תותר תוספת שטח של 10 מ"ר בממוצע לדירה עבור מרפסת מקורה. א. המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה. ב. תאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד. ג. תאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה לשטחים אחרים בבניין. כמו כן ייקבע שכל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין. ה. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. ו. כל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים: גובה בניין , קווי בניין . הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי		

פרסום הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 03/04/23 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, למעט חנייה מקורה במפלס -2,55 החריגה מעוגנת בתב"ע , לכן אין לראות בה סטייה ניכרת. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 6+3 מס' קומות מוצע: 6+3 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: 9,81 מ. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 14 מס' יח"ד מוצע : 14 לא נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 74,1174 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1175 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר.		

שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 1400,59 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: 1403 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים ממדים: בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני . הבקשה תואמת לנספח. התנגדויות אין תנאים טרם דיון בוצעו		
	03/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	10
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	11
כן	שפע: לאחר תוכניות תאורה במחלקת המאור	12

13	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
14	להציג תכנון חנייה מפורט בתכנית להיתר
15	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי
16	הצהרת עורך הבקשה

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 30/07/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת, ע"ב ביקש לשנות את מהות הבקשה להריסה ובניה מחדש לפי סעיף 13 לתמ"א 38.

ע"כ הבקשה מובאת לוועדה לאישור גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2024/0109.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ביטון אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

בר כוכבא 73 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30653	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	1	אזור מגורים 2	
1657	תחילת תוקף	24/09/1971			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה מדורג קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' בר כוכבא 73, הגבעה הצרפתית, גוש: 30653 חלקה: 9.

מצב מוצע:

קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30: מוצע תוספת בינוי וחדר מחוזק בחזית דרומית ל-4 יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת בניה מכח השלמת גג 5%"

"תוספת חדר מחוזק על הגג"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9, 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	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח 5% השלמת קומת גג וחדר מחוזק, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	מרפסת גג :
	קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30, חזית דרומית: מוצעות מרפסות גג בהמשך לתוספת המוצעת במסגרת קווי הבניין, המרפסות לא מחושבות כמוצעות - יש לחשב את המרפסות המוצעות בבקשה כמרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
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. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1541 א' ו-1657, סומן קו בניין כתום ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מהאושרים. שטח בניה: מוצע בבקשה: מוצע תוספת בינוי ל-4 יח"ד מכח 5% השלמת קומת גג.	12/09/2024	חוות דעת תכנונית

שטח המגרש הינו 28,056 מ"ר, $5\% = 1,402.8$ מ"ר, קיימים 68 דיירי גגות בחלקה, סה"כ 20.63 מ"ר לכל דירה. מוצע - יח"ד 15:20.12 מ"ר, יח"ד 16:19.42 מ"ר, יח"ד מס' 17:19.69 מ"ר, יח"ד מס' 18:20.74 מ"ר, המוצע עומד במותר, התקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג - אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30: מוצע תוספת ח. מחוזק ל-4 דירות הגג, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין המוצע - אין מניעה לאשר. מרפסת גג: קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30, חזית דרומית: מוצעות מרפסות גג בהמשך לתוספת המוצעת במסגרת קווי הבניין, המרפסות לא מחושבות כמוצעות - יש לחשב את המרפסות המוצעות בבקשה כמרפסות מוצע. אישורי גורמים: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי על גג משותף, הומצאו 8/12 חתימות בעלי הדירות בבנין זה - כנדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח 5% השלמת קומת גג וחדר מחוזק, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, יש לקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת גג המוצעת - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת בניה , מכוח השלמת גג 5% תוספת 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג מכח 5% השלמת קומת גג וחדר מחוזק, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת גג :

קומה ה', מפלסים +2.90, +4.30, חזית דרומית: מוצעות מרפסות גג בהמשך לתוספת המוצעת במסגרת קווי הבניין, המרפסות לא מחושבות כמוצעות - יש לחשב את המרפסות המוצעות בבקשה כמרפסות מוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0396.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה קיימת ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיגל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

מבוא פל"ים 33 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30653	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
1657	תחילת תוקף	24/09/1971			

תאור הבקשה

בשכונת הגבעה הצרפתית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 130

למבנה ניתן היתר בניה

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה בגין תוספת ממ"ד

הקלה בגין תוספת 6% שטח עיקרי, החלק היחסי (מבוקש באופן חלקי)

הקלה בדבר תוספת קומה תת קרקעית לשם ניצול זכויות קיימות.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 12.12.2023 לא הוגשה התנגדות

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 : אין צורך

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 27.12.2023

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקניה לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט
09/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 2.5.2024 הוחלט ע"י וועדת המשנה להוריד את הבקשה מסדר היום לצורך פגישה בין עורכת הבקשה , לבדיקה מקצועית נוספת . לאחר וועדה זו הוכח כי נותר שטח לניצול ולכן הוגשה תוכנית מתוקנת הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 4 מיוחד אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם 4d הכולל כ-18 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה למבנה הנמצא על רחוב החייל יובהר כי לפי תיק מידע קיימת תב"ע נוספת אשר חלה על החלקה והיא מספר 1657 אשר מתייחסת למבנה הציבור הקיים ברובע 4d סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת

. נספח בינוי: התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר הבינוי מתוכנן בתחום קוי בנין . מס' קומות: תב"ע 1541 א מתייחסת לחלקה 4d הכוללת בניה מדורגת וזאת בהתאם לסעיף 10.2.1 כאשר סעיף ו אומר שהאגף הקרוב לדרך לא יעלה על 2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש בחלל קיים מתחת לדירת המבקש כאשר קומה זו מהווה שימוש בחלל הצמוד לדירה הקיימת במפלס זה כאשר הבניין הקיים הינו בדרוג בינוי להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 130 - קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע כאשר קומה זו כוללת שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחי בניה והקלה של 6% וכן ממ"ד – עבור כך פורסמו ההקלות הבאות הקלה בגין תוספת ממ"ד הקלה בגין תוספת 6% שטח עיקרי, החלק היחסי (מבוקש באופן חלקי) הקלה בדבר תוספת קומה תת קרקעית לשם ניצול זכויות קיימות ניתן לראות כי ההקלה בדבר תוספת קומה לא נכונה ויש לעדכן הקלה זו להקלה בדבר "בניה בדרוג השונה מהוראות התוכנית" וזאת כי סעיף 10.2.1 (ה) להוראות התוכנית אומר "כל שליש קומה תשען על ציר ההליכה מהדרך הקרובה " וכן ייתר ההקלות מאושרות היות ועבור השטח עיקרי המבוקש הוכח שטחים לניצול והממ"ד המבוקש הוא בהתאם למדיניות מהנדס העיר האומר כי כאשר מדובר בבנין מדורג ניתן לאפשר פתרון מיגוני בחלל האדמה מה גם כי לייתר השכנים אושרו בקשו דומות .		

ניתן לראות כי אוורור הממ"ד ע"י חצר אנגלית אשר תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הצגת פרט וכן עבור הריסת התקרה של החצר יש לקבל אישור מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות המבנה . קומת קרקע מבקשים גישה מקומת זו לקומת המרתף החדשה וכן מבקשים פריצת חלון בחזית דרומית יש להציג בהרמוניקה כנדרש על מנת לראות אם החלון לא מהווה מפגע חזותי בפתחים הקיימים של המבנה וזאת כי אישורו מותנה באופן התואם לפתחים הקיימים שטחי בניה שטח עיקרי בבקשה זו מבקשים שטחים בגין ייתרת שטחים וכן 6% הקלה כמותית להלן פרוט שטחי הבניה הנותרים בחלקה 4d הכוללת 18 בנינים היות ובעבר ניתנו התרי בניה לחלק מהדירות כאשר החישוב כלל את החלק היחסי של הקלה כמותית כך שאין אפשרות לדעת מה החלק היחסי שאושר ונוצל בחלקה זו לכן החישוב כולל הקלה כמותית של 6% אשר מתחלק שווה בשווה לכל תתי החלקות המאושרות במתחם זה (יש לצין כי נרשמו בטאבו כ13 חלקות יותר מהמאושר כאשר עבור חלקות אלו אין חלוקה של ייתרת שטחים) מצורפת טבלה בה מפורטים הבנינים להן יש יותר תתי חלקות . לבקשה מצורפת טבלת שטחים מאושרת לכל בניין בתב"ע 1657 הכוללת התייחסות לשטח המאושר לכל הבנינים בחלקה והוא: 18,241.08 מ"ר . ניתן לראות כי שטח החלקה 4d הוא 28056 מ"ר ולכן אחוזי הבניה המותרים בחלקה זו כולל הקלה כמותית מהווים 76% והם 21322.56 מ"ר (21322.56=28056x76% מ"ר) משטח זה מורידים את השטח המאושר ומתקבל שטח של 3081.48 מ"ר . שטח זה מתחלק ל165 יחידות דיור המאושרות במתחם ולכן לכל דירה נותר לניצול 18.67 מ"ר		

(18.67=3081.48%165) בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 18.64 מ"ר כנדרש . שטח שרות מבקשים תוספת ממ,ד מותר +9 עובי קירות מוצע כנדרש כ 12 מ"ר תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקניה לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט התנגדויות : לא הוגשו .		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך פגישה בין עורכת הבקשה , ראש הצוות ובוחן/ת התיק לבדיקה מקצועית נוספת	02/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1541 א' הקובעת אזור מגורים 4 מיוחד אשר תוקפה מיום 7.9.1983 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי מדובר במתחם 4d הכולל כ-18 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספות בניה למבנה הנמצא על רחוב החייל יובהר כי לפי תיק מידע קיימת תב"ע נוספת אשר חלה על	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

החלקה והיא מספר 1657 אשר מתייחסת למבנה הציבור הקיים ברובע 4d סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר הבינוי מתוכנן בתחום קוי בנין . מס' קומות: תב"ע 1541א מתייחסת לחלקה 4d הכוללת בניה מדורגת וזאת בהתאם לסעיף 10.2.1 כאשר סעיף ו אומר שהאגף הקרוב לדרך לא יעלה על 2 קומות בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש בחלל קיים מתחת לדירה המבקש כאשר קומה זו מהווה חלל הצמוד לדירה הקיימת במפלס זה – הבינוי במפלס זה לא מהווה תוספת קומה היות וקומה זו כוללת מגורים . בינוי להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 130 - קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע . קומה זו לא מהווה תוספת קומה היות ומדובר בבניין מדורג אשר קיים לבניין זה מגורים בקומה זו . קומה זו כוללת שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחי בניה והקלה של 6% וכן ממ"ד – עבור כך פורסמו ההקלות הבאות הקלה בגין תוספת ממ"ד הקלה בגין תוספת 6% שטח עיקרי, החלק היחסי (מבוקש באופן חלקי) הקלה בדבר תוספת קומה תת קרקעית לשם ניצול זכויות קיימות. ניתן לראות כי ההקלה בדבר תוספת קומה לא נכונה ויש		

לעדכן הקלה זו להקלה בדבר "בניה בדרוג השונה מהוראות התוכנית" וזאת כי סעיף 10.2.1 (ה) להוראות התוכנית אומר "כל שליש קומה תשען על ציר ההליכה מהדרך הקרובה" אך בד בבד ניתן לראות שלא ניתן לאשר את ייתר ההקלות מהסיבות הבאות : 1. מבקשים בקומה זו שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו וזאת כי עורכת הבקשה הציגה פרוט חלקי של התרי הבניה שניתנו בחלקה ובכך השטח המוצג כנותר לא משקף את השטח הנכון הנותר לניצול לאחר שעורכת הבקשה תציג את שטחי הבניה באופן נכון יבחן הנושא בשנית . 2. קומה זו כוללת ממ"ד לפי הצהרת עורכת הבקשה מדובר בהכשרת מצב קיים ולכן עבור השינוי של הבינוי הקיים והכשרתו לצורך מיגון אין אפשרות לקבל תוספת שטחים לצורכי שרות אלא יש להציג בהרמוניקה הריסה של הקיים ובניה מחודשת של הממ"ד + אישור מהנדס שההריסה לא מערערת את יציבות הבנין והצגת אוורור נכון לממ"ד ע"י חצר אנגלית אשר תתוכנן לפי תקנות החוק - האוורור המוצג מהווה שטח קיים לכל דבר ועניין ונכלל בשטח הבניה והיות ואין עבורו שטחי בניה לניצול מציגים אותו כשטח המיועד לחצר אנגלית ולא מכלילים אותו בשטחי הבניה . קומת קרקע מבקשים גישה מקומת זו לקומת המרתף החדשה אך ניתן לראות כי בקומה זו קיימת תוספת בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורה וזאת כי בחזית צפונית לפי היתר מקורי קיים חצר משק אשר לא נכללה בשטחי הבניה עורכת הבקשה מציגה שטח זה כשטח עיקרי קיים ומתעלמת מכך שמדובר בשטח מוצע , כך שתוספת שטח זה גורמת לחריגה נוספת בשטחי הבניה - יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה באופן נכון וברור . וכן מבקשים פריצת חלון בחזית דרומית יש להציג בהרמוניקה כנדרש על מנת לראות אם החלון לא מהווה מפגע חזותי בפתחים הקיימים של המבנה וזאת כי אישורו מותנה באופן התואם לפתחים הקיימים שטח בניה: שטח עיקרי בבקשה זו מבקשים שטחים בגין ייתרת שטחים וכן 6% הקלה כמותית להלן התייחסות לייתר שטחים	

מדובר בחלקה המוצגת לפי תשריט 1657 כ 4d הכולל 18 בנינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה עבור בנין מספר 512 כפי שמוצג בתשריט המקורי של החלקה . השטח המותר לפי תכנית מתאר עבור מגורים 4 מיוחד הוא 70% משטח החלקה ומכיוון ובתכנית המדידה מוצג השטח הכולל יש לתת התייחסות לכל הבניינים הקיימים בחלקה ולהציג את השטח המאושר שלהם ורק אח"כ ניתן לראות מה השטח הנותר כאשר השטח הנותר מתחלק לכל הדיירים בחלקה . יובהר כי עורכת הבקשה הציגה טבלה הכוללת התייחסות לשטח הקיים אך טבלה זו לא מעודכנת ולא כוללת את כל היתרי בניה שניתנו בחלקה רק לאחר עדכון הטבלה ניתן לבחון באם נותר שטח לניצול להלן התייחסות ל6% הקלה כמותית ($1683.4 = 28056 \times 6\%$) השטח המותר מכוח הקלה זו הינו 1683.4 מ"ר כאשר שטח זה המחלק לכל תתי החלקות שהם 165 במספר ולכן יש להראות את החלק היחסי המותר לכל דירה . בבקשה הנוכחית מבקשים 18.64 מ"ר שטח עיקרי וכן 11.88 מ"ר שטח שרות כך שניתן לראות בהערות של שיטחי הבניה עורכת הבקשה צינה כי מדובר בהסדרת מצב קיים האומר שלא מדובר בממ"ד אלא חדר מחוזק ולכן יש להציג את הקיים להריסה + אישור מהנדס שההריסה לא תערער את יציבות הבניין והצגת זאת בהרמוניקה כנדרש וכן הצגת אורור לממ"ד באופן תיקני בכפוף לתקנות החוק . לסיכום : יש להציג פרוט מסודר המראה את השטח המאושר לכל הבניינים וכן את השטח הנותר לכל דירה כולל התייחסות להקלה כמותית ורק אח"כ ניתן לבחון את השטח הנותר בחלקה תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקניה לפי תקנות החוק וכן הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר לכל דירה וכן החלונות יתוכננו באופן התואם לפתחים הקיימים וכן הצגת כל שינוי מהיתר הבניה המקורי שניתן למבנה . התנגדויות : לא הוגשו .		

	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוכח ייתרת שטחים בחלקה המדוברת וזאת כי פרוט השטח המציין כמה נותר לכל דירה לא משקף את כל התרי הבניה אשר נתנו בחלקה ולכן לא מהווה אינדיקציה לשטח הנותר יש להציג טבלה מסודרת ומפורטת הכוללת את כל התרי הבניה שניתנו בחלקה . מבקשים ממ"ד כאשר מדובר בחיזוק של שטח קיים דבר שלא מהווה תוספת שטחים לצורך מיגון ובכך תוספת שטח זה גורם לחריגה נוספת בשטחי הבניה . קימות תוספות בניה השונות מהיתר בניה מקורי ולא הוכח עבורם היתר בניה אלא עורכת הבקשה הציגה זאת כקיים והתעלמה מכך שקיים שינוי מהיתר בניה . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקינה לפי תקנות החוק וכן הצגת טבלה מסודרת בה ניתן לראות מה השטח המותר לכל דירה וכן החלונות יתוכננו באופן התואם לפתחים הקיימים וכן הצגת כל שינוי מהיתר הבניה המקורי שניתן למבנה . להלן הבינוי המוצע לדירה מספר 130 - קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע . קומה זו לא מהווה תוספת קומה היות ומדובר בבניין מדורג אשר קיים לבניין זה מגורים בקומה זו . קומה זו כוללת שטח עיקרי מכוח ייתרת שטחי בניה והקלה של 6% וכן ממ"ד – עבור כך פורסמו ההקלות הבאות הקלה בגין תוספת ממ"ד הקלה בגין תוספת 6% שטח עיקרי, החלק היחסי (מבוקש באופן חלקי) הקלה בדבר תוספת קומה תת קרקעית לשם ניצול זכויות קיימות. ניתן לראות כי ההקלה בדבר תוספת קומה לא נכונה ויש		

לעדכן הקלה זו להקלה בדבר "בניה בדרוג השונה מהוראות התוכנית" וזאת כי סעיף 10.2.1 (ה) להוראות התוכנית אומר "כל שליש קומה תשען על ציר ההליכה מהדרך הקרובה" אך בד בבד ניתן לראות שלא ניתן לאשר את ייתר ההקלות מהסיבות הבאות : 1. מבקשים בקומה זו שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו וזאת כי עורכת הבקשה הציגה פשוט חלקי של התרי הבניה שניתנו בחלקה ובכך השטח המוצג כנותר לא משקף את השטח הנכון הנותר לניצול לאחר שעורכת הבקשה תציג את שטחי הבניה באופן נכון יבחן הנושא בשנית . 2. קומה זו כוללת ממ"ד לפי הצהרת עורכת הבקשה מדובר בהכשרת מצב קיים ולכן עבור השינוי של הבינוי הקיים והכשרתו לצורך מיגון אין אפשרות לקבל תוספת שטחים לצורכי שרות אלא יש להציג בהרמוניקה הריסה של הקיים ובניה מחודשת של הממ"ד + אישור מהנדס שההריסה לא מערערת את יציבות הבנין והצגת אוורור נכון לממ"ד ע"י חצר אנגלית אשר תתוכנן לפי תקנות החוק - האוורור המוצג מהווה שטח קיים לכל דבר ועניין ונכלל בשטח הבניה והיות ואין עבורו שטחי בניה לניצול מציגים אותו כשטח המיועד לחצר אנגלית ולא מכלילים אותו בשטחי הבניה . קומת קרקע מבקשים גישה מקומת זו לקומת המרתף החדשה אך ניתן לראות כי בקומה זו קיימת תוספת בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורה וזאת כי בחזית צפונית לפי היתר מקורי קיים חצר משק אשר לא נכללה בשטחי הבניה עורכת הבקשה מציגה שטח זה כשטח עיקרי קיים ומתעלמת מכך שמדובר בשטח מוצע , כך שתוספת שטח זה גורמת לחריגה נוספת בשטחי הבניה - יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה באופן נכון וברור . וכן מבקשים פריצת חלון בחזית דרומית יש להציג בהרמוניקה כנדרש על מנת לראות אם החלון לא מהווה מפגע חזותי בפתחים הקיימים של המבנה וזאת כי אישורו מותנה באופן התואם לפתחים הקיימים תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

הקלה בגין תוספת ממ"ד הקלה בגין תוספת 6% שטח עיקרי, החלק היחסי (מבוקש באופן חלקי) הקלה בדבר תוספת קומה תת קרקעית לשם ניצול זכויות קיימות.	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור

יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל העברת חתך דרך הממ"ד המבוקש והצגת חצר אנגלית תקניה לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	2017/0989.00
מספר סידורי	57

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות לבנין מגורים קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בלבישי חאלד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

א דבה 1, א-טור

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3085	תחילת תוקף	21/01/1993			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בשכונת אטור קיים מגרש הכולל שני מבנים ומבקשים כדלקמן:
-לבנין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש כאשר הוא כולל (קומות 3 ו יח"ד .
-ביין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 וכולל יח"ד 1 עבורו מבקשים הכשרה של עבירות בניה

פרסום הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות:

בפתיחת התיק פורסמו הקלות בדבר

1- הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.

2- הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות

כאשר התוכנית נדונה בוועדה ונדרשו לפרסם עוד הקלות משלימות עבור החריגות מקו בנין ועבור גובה המבנה כמפורט להלן :

3. חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים
4. חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים
5. חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי.
6. הקלה בגובה הבניין בשיעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים)

הבקשה הופצה לפרסום חוזר כאשר לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים ע"ג ההגשה .

תנאים טרם דיון:

הסדרי תנועה :

הוגש אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 1.8.2024 הכולל 3 מקומות חניה יש לקבל אישור חוזר וזאת כי תיקוני השטחים גורמים לדירה לה לא נתנו מענה לעלות על שטח של 85 מטר דבר המחייב מענה לחניה .

איכות סביבה : התקבל מיום 22.10.23.

אישור שפ"ע התקבל מיום 25.8.2021.

אישור תברואה : התקבל מיום 22.2.2023

אישור שימור : התקבל מיום 4.2.2024

אישור דרכים : התקבל מיום 8.11.2021

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור הפרסום ובכפוף להגשת תוכנית

מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן יש לבטל את הפתחים בחזית דרומית בכל הקומות בבניין 1 על מנת לשמור על החריגה המותרת בתקנות כן יש להתאים את החניות לאישור מחלקת הסדרי תנועה יובהר כי הוגש אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 1.8.2024 הכולל 3 מקומות חניה יש לקבל אישור חוזר וזאת כי תיקוני השטחים גורמים לדירה לה לא נתנו מענה לעלות על שטח של 85 מטר דבר המחייב מענה לחניה . וכן יש לבטל את הפתחים בבניין מספר 2 בחזית צפונית היות ושומרים על 30% חריגה רק כאשר מדובר בקיר ללא פתחים . וכן יש להסיר את ההקלה הכמותית בדבר תוספת שטחים לבניה היות והשטח המבוקש לא חורג ולכן הקלה זו מתייתרת . טרם היתר יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת מבנה מספר 1 כולל הסככה הקיימת וצמודה לגבול חלקה וכן עבור הבינוי הקיים למבנה מספר 2 בחזית מעברית וחורג מקו בנין קדמי .		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 13.9.2021 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת . בתאריך 9.2.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור ההקלות שלא פורסמו . להלן רשימת ההקלות אשר פורסמו 1. הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50% 2. הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות 3. חריגה מקו בנין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים 4. חריגה מקו בנין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

5. חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. 6. הקלה בגובה הבניין בשיעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים . ניתן לראות התייחסות להקלות אלו בגוף ההמלצה כאשר הקלה מספר 1 מתייגרת היות והשטח המבוקש אינו עולה על המותר . תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 22.3.2022 ולא הוגשו התנגדויות עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור הפרסום כאשר התוכנית נבחנה לפי תב"ע 3085 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד , תחילת תוקף 21.1.1993 בכפיפות למתאר 62 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת קוי בנין : החלקה כוללת 2 בניינים כאשר בנין מספר 2 מבוקש להכשרה וחורג מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי וכן בנין מספר 1 חורג מקו בנין ועבור כך ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה בניה לפי תב"ע מותר גובה של 9 מטר כאשר עבור בנין מספר 2 מבקשים תוספת המתיישרת עם הגובה הקיים כנדרש אך עבור בנין מספר 1 מבקשים גובה של 10.25 מטר ועבור כך פורסמה הקלה . מספר יחידות דיור התוכנית כפופה למתאר 62 ואין הגבלה למספר יחידות דיור החלקה כוללת 2 בנינים בנין 2 הקיים וכולל עבירות בניה , מבקשים להכשיר את היחידה הקיימת . ובנין מספר 1 מבקשים 3 יחידות דיור , סה"כ החלקה כוללת 4 יחידות דיור . בינוי רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בניינים בנין 1		

מבקשים להרוס את הבנין הקיים ולהקים בניין חדש הכולל 3 קומות ו3 יחידות דיור המבנה החדש חורג מקו בנין ובגובה של 10.25 מטר ממפלס ה+0.00 . להלן התייחסות למותר מכוח התב"ע לפי תב"ע ניתן לבנות 2 קומות ובגובה שלא יעלה על 9 מטר , בבקשה הנוכחית מבקשים לבנין זה 3 קומות בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות ובגובה העולה על 9 מ"ר ולכן פורסמה הקלה בדבר הקלה בגובה הבנין בשיעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים . ניתן לראות כי מבנה זה כולל 3 יחידות דיור כאשר תכנון המבנה חורג מקו בנין צפוני מזרחי ודרומי . קו בנין צפוני שומר על חריגה של 30% המהווה 1.2 מטר וזאת עבור קיר ללא פתחים – פורסמה הקלה כנדרש ניתן לאשר . קו בנין מזרחי שומר על חריגה של 10% עבור קיר עם פתחים המהווה חריגה של 35 ס"מ כנדרש ועבור כך פורסמה הקלה . קו בנין דרומי שומר על חריגה של 30% עבור קיר ללא פתחים המהווה חריגה של עד 120 ס"מ כנדרש ועבור כך פורסמה הקלה אך יש לבטל את הפתחים בחזית זו . יש לקבל דוח פיקוח טרם היתר בניה עבור הריסת מבנה מספר 1 כולל הסככה הקיימת בחזית מזרחית הקיימת עד גבול חלקה ולא ניתן לאשר אותה . בנין 2 בנין מגורים הקיים בחזית מערבית מלפני 79 וכולל יחידת דיור אחת – עבור הכשרת מבנה זה נדרשו לצרף צילום אויר על מנת לראות מה אכן היה קיים – צרפו צילום אוויר אשר ניתן לראות כי המבנה המרכזי קיים בצורה מלבנית והייתר נבנה אח"כ ללא היתר ולכן בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר מבנה זה . את המרפסת הקיימת כלפי חזית מזרחית מבקשים להפוך לתוספת בניה כאשר היא חורגת מקו בנין צפוני – יש לשמור על 30% חריגה לקיר ללא פתחים – יש להציג זאת כנדרש וכן ייתר הבינוי המבוקש הינו בתחום קו בנין ואין בעיה היות והוכח ייתרת שטחים לניצול . . קיים בינוי בחזית מערבית החורג מקו בנין קדמי היות ולא הוכח כי ניתן לאפשר חריגה מקו בנין קדמי בהתאם לייתר		

הבניינים מצומת לצומת לכן הבינוי סומן להריסה ויש לקבל דוח פיקוח טרם היתר עבור הריסה זו . שטחי בניה לפי תוכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 ניתן לבנות 50% משטח החלקה ולכן השטח המותר הינו 382 מ"ר שטח עיקרי . החלקה כוללת מבנה אחד בשטח של 70 מ"ר כך שנותר שטח בהיקף של 312 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 302 מ"ר כנדרש ולכן אין צורך בהקלה הכמותית אשר פורסמה בפתיחת התיק ויש להסיר מהבקשה . תיקון תוכניות : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a . וכן יש לבטל את הפתחים בחזית דרומית בכל הקומות בבניין 1 על מנת לשמור על החריגה המותרת בתקנות וכן יש לבטל את הפתחים בבניין מספר 2 בחזית צפונית היות ושומרים על 30% חריגה רק כאשר מדובר בקיר ללא פתחים . וכן יש להסיר את ההקלה הכמותית בדבר תוספת שטחים לבניה היות והשטח המבוקש לא חורג ולכן הקלה זו מתייתרת . טרם היתר יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת מבנה מספר 1 כולל הסככה הקיימת וצמודה לגבול חלקה וכן עבור הבינוי הקיים למבנה מספר 2 בחזית מעברית וחורג מקו בנין קדמי . התנגדויות : לא הוגש		
- הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.....(בוצע פרסום) - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות (בוצע פרסום)..... - חריגה מקו בנין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים	01/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

- חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות).		
לאחר פנית חבר הוועדה מר יהונתן יוסף, נעשתה בדיקה ונמצא כי הוגשו כל מסמכי הבעלות הנדרשים ע"י וועדת הבעלויות . יש לפרסם הקלות שלא פורסמו הבקשה נדחתה בעבר ועתה הגישו בקשה מתוקנת הושלמו תנאים טרם דיון. בקשה להריסה ובנייה של בניין 1 וקומה נוספת לבניין 2 וזאת באותו המתחם. עדיין יש תיקונים לבצע תב"ע: 3085. · הפקדה: לפני 1989 , · תחילת תוקף: 21/1/1993 , · יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד מקום: שכל' א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש שני מבנים ומבקשים כדלקמן: 1- לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש 3 קומות סה"כ 3 יח"ד מוצעות 2- ביין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 יח"ד 1 הקלות: 1- הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

(השלמת פרסום ביום 2/1/2018) - תבע לפני 89 : ניתן הקלה כמותית 2- הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות השלמת פרסום ביום 2/1/2018 - אין סטייה ניכרת לקומות במסגרת תקנות הקלה בקומה מתנגדים :אין. שכינים שלא חתמו: אין. א. החלטת ועדה משנה מיום 13/9/2021: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בדיקה: לא פורסמו כל ההקלות הנדרשות על פי המבוקש: - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). השלים תנאים טרם דיון: - לעניין חיזוק מבנים.....(אין צורך לא מבקשים בניה על בניין הקיים) - לעניין דרכים/חנייה.....(התקבל אישור ביום 8/11/2021) לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בדבר הבא: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50% - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות		

- חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). לאחר שיפורסמו ההקלות הנוספות הנדרשות הבקשה תבחן בשנית .		
מהות ההמלצה: יש לפרסם הקלות שלא פורסמו. הבקשה נדחתה בעבר ועתה הגישו בקשה מתוקנת. הושלמו תנאים טרם דיון. בקשה להריסה ובנייה של בניין 1 וקומה נוספת לבניין 2 וזאת באותו המתחם. עדיין יש תיקונים לבצע תב"ע: 3085. · הפקדה: לפני 1989 , · תחילת תוקף: 21/1/1993 , · יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד מקום: שכל' א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש שני מבנים ומבקשים כדלקמן: 1- לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש 3 קומות סה"כ 3 יח"ד מוצעות 2- ביין מס' 2 בניין	20/01/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קיים בן קומה 1 יח"ד 1 הקלות: 1- הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%. (השלמת פרסום ביום 2/1/2018) - תבע לפני 89 : ניתן הקלה כמותית 2- הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות השלמת פרסום ביום 2/1/2018 - אין סטייה ניכרת לקומות במסגרת תקנות הקלה בקומה מתנגדים :אין. שכינים שלא חתמו: אין. א. החלטת ועדה משנה מיום 13/9/2021: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת בדיקה: לא פורסמו כל ההקלות הנדרשות על פי המבוקש: - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). השלים תנאים טרם דיון: - לעניין חיזוק מבנים.....(אין צורך לא מבקשים בניה על בניין הקיים) - לעניין דרכים/חנייה.....(התקבל אישור ביום 8/11/2021) המלצה:		

לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בדבר הבא: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50% - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). לאחר שיפורסמו ההקלות הנוספות הנדרשות הבקשה תבחן בשנית .		
תב"ע: 3085. הפקדה: לפני 1989 , תחילת תוקף: 21/1/1993 , יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד מקום: שכל'א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש שני מבנים ומבקשים כדלקמן: - לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש(3 קומות סה"כ 3 יח"ד מוצעות - ביין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 יח"ד 1) פרטי הבניין 1 ו-2: סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע(בניין 1 ו-2): 353.69מ"ר (מותר 50% משטח המגרש נטו שהם 368.00מ"ר) סה"כ שטח שרות מעל ל- 0.00 (בניין 1): 66.87 מ"ר.....) סה"כ מס' קומות מוצע (בנין 1): 3 קומות.....(מותר 2 קומות)??? גובה הבניין מס' 1: 10.25 מ' מ'.....(מותר 9.00 מ')??? גובה אבסולוטי: 0.00 = 757.90 הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות הבאות: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.....(בוצע פרסום) - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות (בוצע פרסום).....	19/01/2022	חוות דעת תכנונית
	13/09/2021	דיון בועדת משנה

תב"ע: 3085. הפקדה: לפני 1989 , תחילת תוקף: 21/1/1993 , יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד 50% 2 קומות 9 מ' דובה מקום : שכ' א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש 2 מבנים ומבקשים כדלקמן: - לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש : 1. 3 קומות 2. סה"כ 3 יח"ד חדשות 3. 3 חניות - יש צורך באישור מח' חנייה והסדרי תנועה 4. מתקן אשפה - יש צורך באישור תברואה - בניין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 יח"ד 1 לא מבוקשים שינויים הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות כמצוין בהמלצה למטה: 1. אחוזי בנייה 2.2% מעל 50% המותרים - תבע לפני 89 : ניתן הקלה כמותי 2. קומות: 1 מעל המותר כלומר 3 במקום 2 - אין סטייה ניכרת לקומות במסגרת תקנות הקלה בקומה לא פורסמו כל ההקלות הנדרשות על פי המבוקש. מתנגדים: לא התקבלו שכינים שלא חתמו: אין. לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בדבר הבא: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.....(בוצע פרסום) - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות		: לדחות במתכונת המוצעת

.....(בוצע פרסום) - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). יש להשלים תנאים טרם דיון לעניין חיזוק מבנים ולעניין דרכים/חנייה לאחר שיפורסמו ההקלות הנוספות הנדרשות הבקשה תבחן בשנית . תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
תב"ע: 3085. הפקדה: לפני 1989 , תחילת תוקף: 21/1/1993 , יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד מקום: שכל' א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש שני מבנים ומבקשים כדלקמן: - לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש(3 קומות סה"כ 3 יח"ד מוצעות - ביין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 יח"ד 1) פרטי הבניין 1 ו-2: סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע(בניין 1 ו-2): 353.69מ"ר (מותר 50% משטח המגרש נטו שהם 368.00מ"ר) סה"כ שטח שרות מעל ל- 0.00 (בניין 1): 66.87 מ"ר.....) סה"כ מס' קומות מוצע (בנין 1): 3 קומות.....(מותר 2 קומות)??? גובה הבניין מס' 1: 10.25 מ'.....(מותר 9.00 מ')??? גובה אבסולוטי: 0.00 = 757.90 הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.....(בוצע פרסום) - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות (בוצע פרסום) - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות).	23/08/2021	חוות דעת תכנונית

מתנגדים :אין. שכינים שלא חתמו: אין.		
תב"ע: 3085. הפקדה: לפני 1989 , תחילת תוקף: 21/1/1993 , יעוד: אזור מגורים 5 מיוחד 50% 2 קומות 9 מ' דובה מקום : שכ' א-טור, ים. מהות הבקשה: קיים במגרש 2 מבנים ומבקשים כדלקמן: - לבניין מס' 1 כמצוין בתכנית מבקשים הריסת הבניין הקיים ובנייתו מחדש : 1. 3 קומות 2. סה"כ 3 יח"ד חדשות 3. 3 חניות - יש צורך באישור מח' חנייה והסדרי תנועה 4. מתקן אשפה - יש צורך באישור תברואה - בניין מס' 2 בניין קיים בן קומה 1 יח"ד 1 לא מבוקשים שינויים הקלות: במסגרת הבקשה נרשמו הקלות כמצוין בהמלצה למטה: 1. אחוזי בנייה 2.2% מעל 50% המותרים - תבע לפני 89 : ניתן הקלה כמותי 2. קומות: 1 מעל המותר כלומר 3 במקום 2 - אין סטייה ניכרת לקומות במסגרת תקנות הקלה בקומה עם זאת, לא פורסמו כל ההקלות הנדרשות על פי המבוקש. מתנגדים :אין. שכינים שלא חתמו: אין.	23/08/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המלצה: מומלץ לפרסם לפי סעיף 149 לחוק בדבר הבא: - הקלה באחוזי הבניה בשיעור של 2% מעל למותר 50%.....(בוצע פרסום) - הקלה במספר הקומות 3 קומות במקום 2 קומות המותרות.....(בוצע פרסום) - חריגה מקו בניין צפוני צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה מקו בניין דרומי צדי בשעור עד 30% ללא פתחים - חריגה עד 10% עם פתחים בקו בניין אחורי מזרחי. - הקלה בגובה הבניין בשעור של 10.25 מ' במקום 9.0 מ' המותרים(בחזית הדרומית באזור חדר המדרגות). כן גם, יש להשלים תנאים טרם דיון לעניין חיזוק מבנים ולעניין דרכים/חנייה לאחר שיפורסמו ההקלות הנוספות הנדרשות, ניתן יהיה לבדוק בשנית אם יש מתנגדים אחרת אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים		

תנאים – 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
כן	אישור חברת החשמל	8
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	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 להיטל סלילה	13
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	14
	אישור הסדרי תנועה על החנייה	15
	אישור רישום תצ"ר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור הפרסום ובכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן יש לבטל את הפתחים בחזית דרומית בכל הקומות בבניין 1 על מנת לשמור על החריגה המותרת בתקנות כן יש להתאים את החניות לאישור מחלקת הסדרי תנועה

יובהר כי הוגש אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 1.8.2024 הכולל 3 מקומות חניה יש לקבל אישור חוזר וזאת כי תיקוני השטחים גורמים לדירה לה לא נתנו מענה לעלות על שטח של 85 מטר דבר המחייב מענה לחניה .

וכן יש לבטל את הפתחים בבניין מספר 2 בחזית צפונית היות ושומרים על 30% חריגה רק כאשר מדובר בקיר ללא פתחים .

וכן יש להסיר את ההקלה הכמותית בדבר תוספת שטחים לבניה היות והשטח המבוקש לא חורג ולכן הקלה זו מתייתרת .

טרם היתר יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת מבנה מספר 1 כולל הסככה הקיימת וצמודה לגבול חלקה וכן עבור הבינוי הקיים למבנה מספר 2 בחזית מעברית וחורג מקו בנין קדמי .

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0473.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב + ממ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ששון מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 25/01/2024 תיק בניין מספר: 2005/0543.10

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת :

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב

בדבר תוספת בנייה בקומת המר

ת

ף בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בקרית משה רח' גת 14	
בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות.	

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2 נספח בינוי 115ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים		

התנגדויות אין המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת - ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב. - לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב. - יש לשמור אחידות הפתחים - לא להמשיך חדר מדרגות משותף - לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22% - לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3588 תחילת תוקף: 19/06/1988 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין	11/09/2024	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		

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"מ בדבר תוספת בנייה בקומת המרפ בשונה מהמאושר בנספח	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"מ בדבר תוספת בנייה בקומת המרפ בשונה מהמאושר בנספח	17/03/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
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
הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	10
הצהרת עורך הבקשה	11

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

בקרית משה רח' גת 14

בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1991 , אזור מגורים 2

נספח בינוי 115ב מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר
בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

התנגדויות

אין

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת

- ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב.

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

- יש לשמור אחידות הפתחים

- לא להמשיך חדר מדרגות משותף

- לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות .

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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2016/1229.03</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיאט אסתר
עורך הבקשה	מר גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980	1	אזור מגורים 1..	
א2215	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין טורי מרובה כניסות קיים ברח' זאב חקלאי 4 בשכונת בית וגן בירושלים, גוש: 30164, חלקה: 218.

מצב מוצע:

קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים"

"הקלה לבינוי שלא בהינף אחד"

"הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 30.07.2024, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218, בוצע הליך פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון.
	קווי בניין :
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:
	חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי,

החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה : עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', $40\% = 2.32$ מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות. תנאים טרם דיון : שימור - 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: 2215 א תחילת תוקף: 31/10/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *2215, תחילת תוקף 28.08.1980, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. תוכנית 2215 א' הינה תוכנית תקנונית של שינוי סעיף 8 בתוכנית 2215. סטיה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 2215 קיים נספח בינוי, מס' 1, נספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה: עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע. ממ"ד: קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית: מוצע תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי, החדר המחוזק המוצע הינו בהתאם למבוקש בבקשה בתיק מס' 91/650.14, המוצע בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול המגרש, מוצעת חריגה של כ-86 ס"מ מקו הבניין, המרווח הנותר הינו 4.89 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז: קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', $40\% = 2.32$ מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות.		

שלביות ביצוע: תוכנית 2215א' ביטלה את סעיף שלביות ביצוע בתוכנית 2215 ולכן ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים הקלה לבינוי שלא בהינף אחד הקבלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2.00 מ" במקום 1.50 מ" המותרים.	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
	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, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:

חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר.

מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד)

שטחי בניה :

עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד.

מוצע בבקשה: תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע.

מרפסת זיז :

קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', 40% = 2.32 מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות.

תנאים טרם דיון :

שימור - 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 לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2016/1229.02</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיז נורית
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980	1	אזור מגורים 1..	
א2215	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין טורי מרובה כניסות קיים ברח' זאב חקלאי 4 בשכונת בית וגן בירושלים, גוש: 30164, חלקה: 218.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע תוספת בינוי וממ"ד בחזית דרומית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים"

"הקלה מקו בניין מאושר לכיוון חזית דרומית לשם בניית ממ"ד בתוך עמודה קיימת"

"הקלה לבינוי שלא בהינף אחד"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 04.06.2024, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218, בוצע הליך פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,
	חריגה מקווי הבניין המותרים
	וחוסר באישור מח' השימור
	קווי בניין :
	חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומות מעל בינוי בחריגה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10%, עומק המרווח הינו 6 מ', 10% = 60 ס"מ, מוצעת חריגה של כ-67 ס"מ, החריגה המוצעת גדולה מהמותר, כמו"כ במידה ותוצע חריגה מקו הבניין תהא

חריגה בשטח הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגה למותר ולהוכיח שטחים למוצע. שטחי בניה : עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לקומת הקרקע בשטח כולל של 83 מ"ר ל-7 יח"ד, 19.17 מ"ר לדירת המבקש. מוצע בבקשה: תוספת בניה בגודל הגדול מהמאוסר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 33.32 מ"ר, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר או להוכיח שטחים לבקשה. תנאים טרם דיון : שימור - 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: א2215 תחילת תוקף: 31/10/1985 ייעוד הקרקע:	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1 *2215, תחילת תוקף 28.08.1980, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. תוכנית 2215 א' הינה תוכנית תקנונית של שינוי סעיף 8 בתוכנית 2215. סטיה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 2215 קיים נספח בינוי, מס' 1, נספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי גדול מהמאוסר בנספח הבינוי לקומת הקרקע, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומות מעל בינוי בחריגה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10%, עומק המרווח הינו 6 מ', 10% = 60 ס"מ, מוצעת חריגה של כ-67 ס"מ, החריגה המוצעת גדולה מהמותר, כמו"כ במידה ותוצע חריגה מקו הבניין תהא חריגה בשטח הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגה למותר ולהוכיח שטחים למוצע. חזית דרומית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי - (ראה סעיף ממ"ד)		

שטחי בניה: עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לקומת הקרקע בשטח כולל של 83 מ"ר ל-7 יח"ד, 19.17 מ"ר לדירת המבקש. מוצע בבקשה: תוספת בניה בגודל הגדול מהמאוסר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 33.32 מ"ר, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר או להוכיח שטחים לבקשה. ממ"ד: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד, הצטרפות לעמודת ממ"ד קיימת מאושרת בהיתרים 16/1229 ו-91/650.12, הממ"ד המוצע חורג מקו בניין צידי בכ-3.1 מ', עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, הממ"ד המוצע עומד במדיניות, פורסמה הקלה כנדרש ואין מניעה לאשרו. שלביות ביצוע: תוכנית 2215א' ביטלה את סעיף שלביות ביצוע בתוכנית 2215 ולכן ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, התוספת המוצעת גדולה מהמאוסר בנספח הבינוי ולכן המוצע חורג משטחי הבניה המותרים, יש להוכיח שטחים למוצע ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית דרומית לשם בניית ממ"ד בתוך עמודה קיימת הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגה בשטחי הבניה המותרים,

חריגה מקווי הבניין המותרים

וחוסר באישור מח' השימור

קווי בניין :

חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומות מעל בינוי בחריגה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 10%, עומק המרווח הינו 6 מ', $10\% = 60\text{ ס"מ}$, מוצעת חריגה של כ- 67 ס"מ, החריגה המוצעת גדולה מהמותר, כמו"כ במידה ותוצע חריגה מקו הבניין תהא חריגה בשטח הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגה למותר ולהוכיח שטחים למוצע.

שטחי בניה :

עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לקומת הקרקע בשטח כולל של 83 מ"ר ל-7 יח"ד, 19.17 מ"ר לדירת המבקש.

מוצע בבקשה: תוספת בניה בגודל מהמאושר בנספח הבינוי, בשטח כולל של 33.32 מ"ר, המוצע חורג מהמותר - יש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים למותר או להוכיח שטחים לבקשה.

תנאים טרם דיון :

שימור - 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2016/0414.03</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קופרמן גדעון
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב מנחם מנדל משקלוב 22, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	155	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
14199	תחילת תוקף	09/05/2015			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספת בניה עבור דירה מספר 15 משפחת קופרמן .

כאשר למבקש קיים היתר בניה קודם בבקשה 16.414 לתוספת המותרת לפי תב"ע

פרסום הקלות – פורסמה ההקלה הבאה

הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת

השטחים המאושרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 25.7.202

כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 23.11.2023

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 10.8.2023

אישור חיזוק מבנים : נדרשו ולא הוגש

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבור הוכח שטחים לניצול לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכניתם כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות אשר יוצגו בהרמוניקה . להלן הבינוי המבוקש מפלס 12.24 +: עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינוי וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר , ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה . להלן התייחסות לתוספות המבוקשות : מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית

המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים בחזית צפונית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים להגדיל את שטח הכניסה לבית וזאת ע"י צמצום מבואת הכניסה – הוכח שטחים ניתן לאשר רק יש לצמצם את אורך המעבר ל1.6 מטר . מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – לא הוכח שטחים יש להציג סגירה להריסה . מפלס +15.30 : מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב. 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר . מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס +12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס +12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . מבקשים תוספת בניה מעל המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית מזרחית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 8.5.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוכח שטחי בניה והוגשה תוכנית המובאת לוועדה	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 14199 הקובעת אזור מגורים ג' תחילת תוקף 9.5.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בנין , מספר יחידות דיור גובה בניה ומספר קומות . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים" על סמך הקלה זו ניתן לאשר חלק מהבינוי , ניתן לאות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קו הבנין כאשר רק שטח שהוכח עבורו זכויות יאושר. .בינוי מפלס + 12.24 : עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינוי וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר , ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה . להלן התייחסות לתוספות המבוקשות : מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים בחזית צפונית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים להגדיל את שטח הכניסה לבית וזאת ע"י צמצום מבואת הכניסה – הוכח שטחים ניתן לאשר רק יש לצמצם את אורך המעבר ל1.6 מטר . מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – לא הוכח שטחים יש להציג סגירה להריסה .		

מפלס +15.30 : מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר . מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס +12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש . מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס +12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . מבקשים תוספת בניה מעל המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית מזרחית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס . שטח בניה : מבקשים שטחי בניה עיקרים כאשר ניתן לראות שתב"ע 14199 כוללת נספח מפורט המאפשר 185 מ"ר שטח עיקרי במפלס +15.3 ל 2 דירות הגג . משטח זה נוצל בבקשה 16/414 166.71 מ"ר עבור 2 דירות הגג כך שנותר כ 18.3 מ"ר אשר מתחלק בין 2 הדירות ולכן לכל דירה נותר 9.2 מ"ר . מעיון בהיתרי בניה הנוספים אשר התקבלו לדירות אלו עולה כי ניתן היתר לתוכנית שינויים בת.ב 2018.199 אשר כללה צמצום של תוספת הבניה מעיון בצילומי אוויר נראה כי לא צמצמו את הבינוי ולכן לא ניתן להתייחס להיתר זה אלא להיתר שניתן בת.ב 2016/414. כך שבהיתר שניתן בת.ב 2016.414 אושר שטח עיקרי לכל דירה בהיקף של 83.3 מ"ר . לפי תב"ע 14199 עבור כל יחידת דיור ניתן לבנות בקומה זו 92.5 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים לממש את יתרת השטח המותר כאשר התוכנית אשר הוגשה כוללת שינוי מיקום גרם המדרגות וכן שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שהשטח העיקרי הקיים הינו 76 מ"ר כך שניתן לראות כי קיים שטח לניצול בהיקף של 16.5 מ"ר . מבקשים שימוש בשטח הנותר במפלס +12.24 . בכפוף להקלה שפורסמה וזאת כי את השטח המבוקש במפלס		

15.53 לא ניתן לאשר היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה והינו מתבסס על השטח בקומה 12.24 ולכן יש להסירו מהבקשה . מעבר לשטח המותר לפי תב"ע ניתן להוסיף שטח לממ"ד בהיקף של 12+ עובי קירות בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את מיקום הממ"ד בשטח המותר לפי התקנות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות אשר יוצגו בהרמוניקה . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל עמודה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד . המבקשים מימשו את המותר להם מכוח התב"ע בבקשה 16.414 ולכן עמדו בשלביות הביצוע עכשיו מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי על סמך שטחים נותרים כך שסעיף זה לא מתיחס למה ששונה מהנספח ואין צורך בהקלה . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
לא הוגש אישור חיזוק מבנים, מבדיקה נוספת במעמד הוועדה הוחלט כי אין צורך בכך. לא הוכח מקור זכויות עבור השטחים העיקרים המבוקשים ולכן קיימת חריגה מהשטח המאושר . וכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה וזאת טרם קבלת היתר הבניה. להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 15 מפלס 12.24 +:	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס +15.30 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינוי – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 בנוסף הוחלט בוועדה כי יש להציג בתכנית צל בינוי סימטרי לשכן. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 14199 הקובעת אזור מגורים ג' תחילת תוקף 9.5.2015 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין קו בנין , מספר יחידות דיור גובה בניה ומספר קומות . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי המבוקש וכן לא הוכח שטחים לתוספות המבוקשות ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קווי הבנין אך לא ניתן לאשר את התוספות היות ולא הוכח מקור זכויות . בינוי	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

מפלס 12.24 +: עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס 15.30 +: עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 . שטח בניה: מבקשים שטחי בניה עיקריים אשר לא הוכח מקור הזכויות עבורם וזאת מכיוון והתב"ע כוללת נספח מפורט המאפשר 185 מ"ר שטח עיקרי במפלס 15.3 + ל 2 דירות הגג כאשר שטח זה נוצל בבקשה 16/414 ועכשיו מבקשים שטח עיקרי נוסף בהיקף של 56.36 מ"ר. לא הוכח מקור זכויות ולכן לא ניתן לאשר את השטח המבוקש . וכן מבקשים לשנות את מיקום החדר המחוזק כך שהדבר לא מהווה תוספת שטח אלא שינוי מיקום תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה שנרשו להרוס טרם קבלת היתר הבניה במפלס 12.24 + . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה בכל עמודה תהיה בהינף אחד וכן תוספת הקומה העליונה תהיה בהינף אחד . המבקשים מימשו את המותר להם מכוח התב"ע בבקשה 16.414 ולכן עמדו בשלביות הביצוע עכשיו מבקשים בינוי שלא מאושר היות ואין שטחים עבור כך ולכן סעיף זה ל.ר . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לוועדה לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגש אישור חיזוק מבנים . לא הוכח מקור זכויות עבור השטחים העיקרים המבוקשים ולכן קיימת חריגה מהשטח המאושר . וכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצויות על גבי תכנית a וכן יש לבטל את השטח המבוקש והחורג מהמותר בתב"ע ולקבל דוח פיקוח עבור ההריסה שנרשו להרוס טרם קבלת היתר הבניה במפלס +12.24 . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 15 מפלס + 12.24 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המבוקש להכשרה בחזית צפונית ומערבית לפי נספח מיועד להריסה כך שהיה צריך להרס טרם קבלת היתר בניה בת.ב 16/414 וזאת לפי סעיף 4.1.2 (י"ב). מפלס +15.30 : מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינו – לא הוכח מקור זכויות ולא ניתן לאשר מה גם שהבינוי המותר לפי נספח מומש בבקשה 16/414 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מנספח הבינוי - תוכנית מס' 14199 בדבר תוספת במפלסים +12.24 , +15.30 ובמסגרת השטחים המאושרים	25/06/2023	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	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי רק עבור הבינוי אשר עבורו הוכח שטחים לניצול

לאחר וועדה יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית כולל ביטול השטח המבוקש והחורג מהשטח הנותר לניצול וכן יש להציג את השטח הנותר לניצול לפי חוות דעת מפורטת וטרם תחילת עבודות יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות אשר יוצגו בהרמוניקה .

להלן הבינוי המבוקש

מפלס + 12.24 :

עבור דירה מספר 15 מבקשים תוספות בניה בשונה מנספח הבינוי וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר ,

ניתן לאשר את השטחים אשר עבורם הוכח שטחים לניצול וכן עבור השטחים המתאפשרים למימוש אצל הדירה הצמודה וזאת כי ניתן לראות שמדובר בבינוי זהה .

להלן התייחסות לתוספות המבוקשות :

מבקשים סגירת החלק של המרפסת בחזית מערבית המתיישר עם הבינוי הקיים בחזית דרומית – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש .

מבקשים בחזית צפונית סגירת המרפסת – ניתן לאשר הוכח שטחים לניצול וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש .

מבקשים להגדיל את שטח הכניסה לבית וזאת ע"י צמצום מבואת הכניסה – הוכח שטחים ניתן לאשר רק יש לצמצם את אורך המעבר ל1.6 מטר .

מבקשים סגירה של המרפסת הקיימת בחזית מזרחית – לא הוכח שטחים יש להציג סגירה להריסה .

מפלס + 15.30 :

מבקשים שינויים בתוספת הבניה שאושרה בת.ב. 2016.414 כולל שינוי מיקום החדר מחוזק והמדרגות הפנימיות – ניתן לאשר .

מבקשים מרפסת מעל התוספת אשר מבוקשת בבקשה זו במפלס + 12.24 ואשר לה הוכח שטחים לניצול – ניתן לאשר וכן יש להציג לשכן דירה 16 תוכנית צל זהה ברת מימוש .

מבקשים תוספת בניה מעל הבינוי המבוקש בחזית צפונית במפלס +12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס .

מבקשים תוספת בניה מעל המרפסת המבוקשת לסגירה בחזית מזרחית במפלס + 12.24 - אין שטחים לניצול ויש להציג להריסה בבקשה זו וכתנאי להיתר ידרשו לקבל דוח פיקוח שאכן נהרס

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2015/0780.07</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מדר מאירה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

שטרן אברהם 39 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	233	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים , 4 עמודות בן 8 קומות, מעל 1 קומות מרתף ומחסנים, בן 34 יח"ד קיימות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה וממ"ד

בניית מרפסות זיז

מעטפת עבור 2 דירות

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך		
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	
בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39		
מבוקשת:		
תוספת בניה וממ"ד		
בניית מרפסות זיז		
מעטפת עבור 2 דירות		
בחלקה חלה תכנית 1648 ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפוס 1), להלן התאמה למותר:		
תוספת בניה- מבוקש בשטחים לפי נספח בינוי וכן תוספת 6% הקלה. כמותר.		
מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. מאחר והוסבר הצורך בקבלת היתר למרפסות סוכה ובשל מורכבות המבנה, ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות.		
מרפסת זיז פנימית בחזית צידית מזרחית, מבוקשת מעל מרפסות קיימות, המרפסת כלואה בין 3 קירות וע"כ דרשנו פרט ניתוק שהוגש בתכנית המתוקנת. נדרש להציג הסבר לשטחי המרפסות החורגות מעבר ל12 מ"ר.		
ממ"ד – מבוקש מעל עמודה קיימת ומוצע גם בניית 2 מעטפות ממ"ד, ניתן לאשר.		
בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1648ג תחילת תוקף: 18/04/1990 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 1 תכניות כפופות: 1648ה האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: רקע לבקשה התיק שובץ לדיון בוועדה שתוכננה ליום 1/7/2024 אך מסדר יום זאת לצורך קבלת תכנית מתוקנת. לאחר וועדה התקיימה פגישה בין ראש צוות לעורכת הבקשה, בפגישה דנו בעניין התיקונים והשטחים. כמו כן התקבלו הבהרות ממנהל האגף לתכנון המוצע, כדלקמן: יש להציג את השטח בהתאם לנספי השטחים – עיקרי ומרפסת בהתאם לנספח בינוי וסגירת אלומיניום כנדרש. ניתן להציע מרפסת זיז כהמשך למרפסת זו, מאחר ולא מדובר במרפסת שירות אלא במרפסת סגורה כהגדרתה בתב"ע. התקבלה תכנית מתוקנת כאמור. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן. מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז שאינן מופיעים בנספח תוספת בניה- מבוקש במעט שונה מנספח זאת בשל תוספת 6% הקלה כמותית ואילוצים מהתוספת הבנויה בקומות מתחת. אין חריגה מקווי בניין בעקבות כך. מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. מאחר והוסבר הצורך בקבלת היתר למרפסות סוכה ובשל מורכבות המבנה, ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות. ממ"ד מבוקש מעבר לנספח, יפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/9/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: תוספת בניה והממ"ד אינן חורגות מקווי בניין, מבוקש בתוך קווי בניין שבתיק מידע. מרפסת זיז חורגת מקו בניין, פורסמה הקלה בנושא, יפורט. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 2100 מ"ר ובהתאם לנספח בינוי נספח בינוי טיפוס 1 קבע: שטח עיקרי 29.47 מ"ר ושטח מרפסת סגורה: 11.76 מ"ר. שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 32.44 מ"ר פורסמה הקלה כמותית 6%, שטח החלקה 1687 מ"ר, 6% מהווה 101.22 עבור 34 תתי חלקות. סך לדייר 2.97 מ"ר, סך השטח העיקרי המותר :		

29.47 מ"ר מכוח נספח 2.97 מ"ר מכוח 6% הקלה כמותית סה"כ מותר עיקרי: 32.44 מ"ר, התואם למותר. בנוסף מבוקשת מרפסת סגורה בהתאם לנספח בשטח של 11.76 מ"ר. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי – ניתן לאשרה בכפוף להתאמת שטחים למותר. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה קיימים 34 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 11 דיירים לא נמצאו הסכמות, יש להציג 1/3 בחלקה כאשר 2/3 מהעמודה יידרשו לחתום גם. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידיית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית קדמית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם" הממ"ד חורג בכ-1.01 מ' מקו הבניין כמותר פורסמה הקלה: "הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד" ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש מעל עמודה ומעל בניית מעטפות. מרפסת זיז – בחזית אחורית:		

שטחה: שטח מוצע לדירה 15 מ"ר, החורג מהמותר, זאת בנוסף לשטח מרפסת זיז נוספת מוצעת, כך שסך שטח כל המרפסות הינו 19.28 מ"ר החורג מהמותר. קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך: עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה: קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן". פורסמה הקלה: חריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מקו בניין כמותר - מרווח קו הבניין בחלק הקטן ביותר בחזית קדמית הינו כ-10 מ', המרפסת חורגת עד ל-2.85 מ' מקו בניין החורג מהמותר. עומקה: פירוט התאמת העומק להנחיות המסמך: עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים". פורסמה הקלה: "הקלה בדבר בנית מרפסת זיז בעומק 2.00 מ במקום 1.50 מ" יצוין כי בתיק רישוי 15/780.3 אושרה תכנית צל מסודרת למרפסת לכלל הדיירים, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. מאחר והוסבר הצורך בקבלת היתר למרפסות סוכה ובשל מורכבות המבנה, ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות. התנגדויות		

האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/3/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
לבדיקת הבקשה מול ר"צ, הבקשה תבוא לדיון בתוך 60 יום .	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39 מבוקשת: תוספת בניה וממ"ד בניית מרפסות זיז מרפסת שירות מעטפת עבור 2 דירות בחלקה חלה תכנית 1648 ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפול 1), להלן התאמה למותר:	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוספת בניה- מבוקש בשונה מנספח הבינוי ובשטח גדול מהנספח, יש לצמצם את השטח העיקרי כאמור, ולהיצמד לנספח בינוי. מרפסת זיז- מבוקש שטח כולל של כ-20 מ"ר עבור מרפסות זיז, זאת ועוד היא מבוקשת בניגוד לתכנית צל שאושרה בתיק קודם ומבוקשת בשטח גדול מהמאושר לדיירים האחרים. לא ניתן לאשר באופן זה ואף לא את ההקלה המבוקשת, יש לתקן בהתאם. מרפסת שירות - מבוקשת בחריגה מקו בניין ובשטח של כ-4 מ"ר, עפ"י ההנחיות ניתן לאשר מרפסת שירות רק כאשר חלה תכנית מתאר "טהורה", מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת שקבעה הוראות בינוי, המוצע אינו עומד בהוראה זו וע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות. ממ"ד – מאחר וחלקו מבוקש בשטח משותף יש להציג הסכמות כנדרש במסך רוב קנייני נדרש. בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים. תידרש הסכמה נוספת לתכנית העדכנית שתוגש. בנוסף, יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג1648 תחילת תוקף: 18/04/1990	18/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן. מבוקשת תוספת בניה ומרפסת זיז שאינן מופיעים בנספח תוספת בניה- מבוקש בשונה מנספח הבינוי ובשטח גדול מהנספח, יש לצמצם ולהיצמד לנספח. מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. יש לצמצם את המרפסת בהתאם למאושר ולתכנית צל. ממד מבוקש מעבר לנספח, יפורט. מבוקשת מרפסת שירות שאינה מופיעה בנספח, לא ניתן לאשר מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת מעבר למתאר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/9/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: תוספת בניה והממ"ד אינן חורגות מקווי בניין, מבוקש בתוך קווי בניין שבתיק מידע. מרפסת זיז חורגת מקו בניין, פורסמה הקלה בנושא, יפורט. שטחי בניה – שטחים עיקריים		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 2100 מ"ר ובהתאם לנספח בינוי נספח בינוי טיפוס 1 קבע שטח עיקרי 29.47 מ"ר שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 45.98 מ"ר פורסמה הקלה כמותית 6%, שטח החלקה 1687 מ"ר, 6% מהווה 101.22 עבור 34 תתי חלקות. סך לדייר 2.97 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר, וע"כ נדרש לצמצם בהתאם. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי – ניתן לאשרה בכפוף להתאמת שטחים למותר. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה קיימים 34 תתי חלקות, כאשר 1/3 מתוכם מהווה 11 דיירים לא נמצאו הסכמות, יש להציג 1/3 בחלקה כאשר 2/3 מהעמודה יידרשו לחתום גם. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית קדמית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם" הממ"ד חורג בכ-1.01 מ' מקו הבניין כמותר פורסמה הקלה: "הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד" ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לתיקון יתר הסעיפים הנדרשים.		

מרפסת שירות מבוקשת מרפסת שירות בחריגה מקו בניין ובשטח של כ-4 מ"ר, עפ"י ההנחיות ניתן לאשר מרפסת שירות רק כאשר חלה תכנית מתאר "טהורה", מאחר ובחלקה זו חלה תכנית נוספת שקבעה הוראות בינוי, המוצע אינו עומד בהוראה זו וע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות. מרפסת זיז – בחזית אחורית: שטחה: שטח מוצע לדירה 15. מ"ר, החורג מהמותר, זאת בנוסף לשטח מרפסת זיז נוספת מוצעת, כך שסך שטח כל המרפסות הינו 19.28 מ"ר החורג מהמותר. קו בניין ומרווח: פירוט התאמת המרווח להנחיות המסמך: עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בתכנית בהן אין הוראת סטייה נכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכני נקודתית, יחולו ההוראות הבאות בכפוף לפרסום הקלה: קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן". פורסמה הקלה: חריגת מרפסת מקו בניין אחורי דרומי ב-2 מקו בניין כמותר - מרווח קו הבניין בחלק הקטן ביותר בחזית קדמית הינו כ-10 מ', המרפסת חורגת עד ל-2.85 מ' מקו בניין החורג מהמותר. עומקה: פירוט התאמת העומק להנחיות המסמך: עפ"י הנחיות המחלקה לעניין פרסות, ובהתאם לתקנות סטייה נכרת: "בקשות עליהם חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ', ועומק של מעל 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים". פורסמה הקלה: "הקלה בדבר בנית מרפסת זיז בעומק 2.00 מ במקום 1.50 מ"		

יצוין כי בתיק רישוי 15/780.3 אושרה תכנית צל מסודרת למרפסת לכלל הדיירים, מאחר ומדובר במבנה מורכב בו תוכננה תכנית הצל כך שתותאם לכל הדיירים באופן שיוני, המוצג מבוקש בצורה שאינה שיויונית ונוגדת את תכנית הצל המאושרת. יש לתכנן בהתאם לתכנית צל כאמור. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 27/3/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה למרפסת בעומק 2 מ" החורגת מקו בניין. הקלה לחריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד הקלה לשינוי מנספח בינוי. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31. שינוי מתכנית צל למרפסות מהיתר 780.3/15 הקלה משלביות הביצוע. הקלה למרפסת שרות מעבר לקו הבנין.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 39

מבוקשת:

תוספת בניה וממ"ד

בניית מרפסות זיז

מעטפת עבור 2 דירות

בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי (טיפוס 1), להלן התאמה למותר:

תוספת בניה- מבוקש בשטחים לפי נספח בינוי וכן תוספת 6% הקלה. כמותר.

מרפסת זיז- פורסמה הקלה, ומבוקש מתחת מרפסות שאושרו בהיתר בתיק 15/780.2, עם זאת מבוקשת מרפסת גדולה מימה שאושר לדיירים אחרים ובתכנית צל. מאחר והוסבר הצורך בקבלת היתר למרפסות סוכה ובשל מורכבות המבנה, ניתן לאשר את המרפסות המבוקשות.

מרפסת זיז פנימית בחזית צידית מזרחית, מבוקשת מעל מרפסות קיימות, המרפסת כלואה בין 3 קירות וע"כ דרשנו פרט ניתוק שהוגש בתכנית המתוקנת. נדרש להציג הסבר לשטחי המרפסות החורגות מעבר ל12 מ"ר.

ממ"ד – מבוקש מעל עמודה קיימת ומוצע גם בניית 2 מעטפות ממ"ד, ניתן לאשר.

בניית 2 מעטפות- התקבלה הסכמתם של הדיירים הנעטפים

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2014/0293.02</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת, פרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סטרנברג יונתן דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מדבר סיני 11 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1012798	תחילת תוקף	07/01/2023	1	מגורים ב	382

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת המבתר קיימת חלקה הכוללת בית מגורים דו משפחתי

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה למשפחת סטרנברג המתגוררת בחצי מדו הפונה לחזית מערבית.

התרי בניה קודמים

לדירת השכן ניתן היתר בניה בת.ב 2014.293

פרסום הקלות –

הקלה בדבר תוספת גובה מ 9.60 מ"מ המותרים ל 10.09 מ "

הקלה בדבר תוספת 5% עבור שיפור נגישות

הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית ממ"ד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 9.4.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות אך ההקלות בדבר נגישות והממ"ד נדחות ניתן לראות סעיף בינוי .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 17.7.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 6.8.2024

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל

אישור חניה : נדרש ולא התקבל .

מידע קודם

מתאריך	
24/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות	
אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 ו להוראות התוכנית יש להגיש אישור בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ולא הוגש	
חריגה מקו בנין קיימת חריגה מקו בנין למעלית המבוקשת בחזית צפונית	

לא ניתן לאפשר מעלית החורגת מקו בנין היות וכל חריגה מהווה סטיה ניכרת יובהר כי מבנים אשר להם אושרה תב"ע לאחר 2008 לקחו בחשבון את נגישות המבנה כך שהתב"ע החלה על החלקה אושרה בשנת 2023 והיה צריך לקחת בחשבון את נושא המעלית . מתכננים שינוי בפיתוח שטח החורג מגבולות החלקה לפי תב"ע כל החורג מגבולות החלקה ייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה ואי הריסתו מהווה סטיה ניכרת - לכן יש להציג את האלמנטים החורגים מהחלקה בחזית הדרומית יוצג להריסה ויידרש אישור פיקוח טרם קבלת היתר בניה שאכן נהרסו כל האלמנטים החורגים ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת – לא הציגו את הנדרש בתוכניות להריסה וכן יש לתחום את החלקה בחזית זו על מנת למנוע השתלטות חוזרת על שטח זה . קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבנוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית ממ"ד נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר הקלה בדבר תוספת 5% עבור שיפור נגישות נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות . וכן השטח המוצע הוצג באופן אשר לא תואם את המותר לפי תב"ע וגורם לשטח עיקרי מבוקש לעלות על המותר . במידה ותוגש תוכנית מתוקנת לאחר וועדה היא תיבחן שוב אך תכלול את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת כל האלמנטים החורגים מגבולות החלקה להריסה וכן מבקשים שינוי בפתחים מהנספח הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת אך ידרשו להתאים את הפתחים בין הקומות על מנת להוות מראה סימטרי וכן יש להציג את הדירה הצמודה בהתאם לקיים בשטח על מנת לבחון את ההקלה שפורסמה בדבר הגובה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1012798 הקובעת אזור מגורים ב אשר תוקפה מיום 7.1.2023. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 ג להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין מספר הקומות , מספר יחידות דיור , קוי הבנין והריסת האלמנטים המסומנים להריסה . נספח בינוי: התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה אך בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח זה הכולל ניוד שטחי בינוי מקומה לקומה והדבר גורם לשינוי מהותי מהנספח דבר זה מחייב פרסום הקלה לבניה משונה מנספח הבינוי וכן נדרשים לפרסם הקלה לניוד שטחים מקומה לקומה ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי יובהר כי לא פורסמה הקלה בנושאים אלו . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה לממ"ד המבוקש בחזית דרומית וכן למעלית ולמעבר המקשר בין דירת המבוקש למעלית מקו בנין צפוני , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . יובהר כי כל חריגה מהווה סטייה ניכרת ולכן נדרשו לבטל את המעלית (מדובר בתב"ע חדשה אשר הייתה אמורה לכלול מענה לכך) וכן נדרשו לבטל את הממ"ד היות ויש פתרון מיגוני לדירה . מס' קומות: לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות 3 קומות מעל הכניסה הקובעת הדירה לה מבקשים תוספת כוללת קומה לצורכי שרות ו3 קומות למגורים	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בכל הקומות כאשר בקומת המרתף מבקשים גישה למעלית בלבד כך שנכון לתכנון המוצג בתוכנית שנדונה בוועדה אין חריגה במספר הקומות גובה מבנה מותר 9 מטר לא כולל מעקה תיקני בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 9.54 מטר וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר הקלה בדבר תוספת גובה מ 9.60 מ"מ המותרים ל 10.09 מ"מ יש להציג את גובה המבנה הצמוד בהתאם לקיים בשטח ורק לאחר מכן תיבחן ההקלה . בינוי להלן הבינוי המבוקש קומת מרתף לפי תב"ע אין בינוי בקומה זו כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית צפונית – קדמית תוספת מעלית . מעלית זו חורגת מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 ג כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר את המעלית במיקום המוצע וכן המעלית מבוקשת בשונה מנספח הבינוי דבר המחייב הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי . מה גם שתוספת שטח עבור מעלית בבית מגורים פרטי מהווה תוספת שטח לכל דבר ועניין ולכן היות ולא הוכח שטח לניצול אזי יש חריגה בשטחי הבניה עוד יצוין כי ההקלה אשר פורסמה בדבר " תוספת 5% לשיפור נגישות " מתייחסת לתוספת שטח עבור נגישות בבנין גבוהה המחייב לפי תקנות החוק התקנת מעלית . וכן יש להציג באופן ברור כל שינוי מהיתר הבניה הקיים כמוצע בבקשה זו יש לשים לב כי קיימת חניה מאושרת סגורה בחזית הקדמית אשר מוצגת באורך הקטן מהמאושר ועבור כך יש לקבל אישור חניה . קומת כניסה מבקשים בחזית דרומית בינוי קיים להכשרה תואם נספח ניתן לאשר אך יש להציג נכון את השטח המבוקש היות ומצמצמים את המוצע על מנת לנייד שטח גדול יותר . בחזית הדרומית מבקשים גם ממ"ד הפונה לחזית מערבית – הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה בדבר הקלה מקו		

בנין לצורך בניית ממ"ד", לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא ניתן לאפשר תוספת ממ"ד כבונס בשטחי הבניה כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים . וכן מבקשים בחזית צפונית מעלית החורגת מקו בניין כאשר הגישה מהמעלית לבית הינו ע"י מעבר המבוקש ע"י תוספת שטחים לנגישות לא ניתן לאפשר את המעלית החורגת מקו בנין היות וכל חריגה מהווה סטיה ניכרת וכן לא ניתן לאפשר את שטח המעלית והמעבר מכוח נגישות לבית פרטי ולכן יש לתכנן את המעלית בתחום הבית הקיים במידה ויוכח שטח לניצול ניתן להצמיד את המעלית לבית ובתחום קו בנין . וכן יש להתאים את הקומה להיתר הבניה . קומה א' . מבקשים מעלית בחזית צפונית ניתן לראות התייחסות בקומת הכניסה . וכן מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת קיימת ולהפוך את שטחה לשטח עיקרי בשונה מנספח הבינוי – לא הוכח ייתרת שטחים לניצול ולא פרסמו הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי ולכן לא ניתן לאשר . בחזית דרומית מבקשים מרפסת גג מעל הבינוי המבוקש בקומת הכניסה וזאת בשונה מנספח הבינוי ועל מנת לניד את השטח לקומת הגג – לא ניתן לאשר את ביטול הבינוי היות ולא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי וכן יש לוודא שעומדים בשלביות הביצוע בביטול בינוי זה . וכן בחזית זו קיימת תוספת להריסה וכתנאי להיתר יש להרוס אי הריסה מהווה סטיה ניכרת . קומה ב' . לפי נספח קיימת תוספת שהתב"ע מכשירה בקומה זו כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשונה מהנספח לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מהנספח וכן לא הציגו באופן ברור את ההריסה הקיימת בקומה זו . הבינוי המבוקש כולל שטח המבוקש מניוד בקומה א' ועבור כך גם לא פורסמה הקלה בנושא לכן על מנת לבחון בניה בשונה מנספח יש להציג שטח מותר בהתאם לנספח התב"ע ולוודא שלא חורגים וכן להציג את ההריסה באופן ברור היות ותנאי להיתר הינו קבלת דוח פיקוח עבור ההריסה ואי הריסה טרם היתר מהווה סטיה ניכרת . וכן המעלית והמעבר המבוקשים בחזית צפונית מבוטלים ניתן לראות התייחסות בקומת הכניסה .		

הערה : יש לתכנן את הפתחים ואת חיפוי המבנה בהתאם למבנה הקיים . שטח בניה: שטח עיקרי – לפי תב"ע ניתן לבנות בקומת קרקע כ-34.58 מ"ר , בקומה א' 32.10 מ"ר ובקומה ב' 26.81 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים לניד את הבינוי מקומה לקומה כאשר סה"כ השטח העיקרי המבוקש הינו :88 מ"ר אך שטח זה לא כולל את השטח הקיים בקומת הכניסה חזית דרומית ומוצג כקיים במקום כמוצע ולא כולל את שטח הממ"ד וזאת כי היות ומבקשים כפל מרחבים מוגנים השטח נחשב כעיקרי וכן יש לחשב את שטח פיר המעלית בקומה הראשונה כעיקרי וזאת כי מדובר בבית פרטי כך שסה"כ השטח חורג מהמותר . עוד יצוין כי לא פרסמו הקלה לניוד ולכן נדרשים לפרסם הקלה בדבר " ניוד שטחי בניה " שטח שרות בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח עיקרי שטח שרות הכולל 5% נגישות בשל מעלית וממ"ד לא ניתן לאפשר תוספת שטחי שרות אלו היות ולדירת המבקש יש מרחב מוגן ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים ולדירה פרטית לא ניתן לבקש 5% לנגישות היות ונגישות זה לבניין גבוהה בלבד . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a. כולל הצגת כל האלמנטים החורגים מגבולות החלקה להריסה וכן מבקשים שינוי בפתחים מהנספח הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת אך ידרשו להתאים את הפתחים בין הקומות על מנת להוות מראה סימטרי וכן יש להציג את הדירה הצמודה בהתאם לקיים בשטח על מנת לבחון את ההקלה שפורסמה בדבר הגובה אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 ו להוראות התוכנית יש להגיש אישור בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ולא הוגש הריסה		

השטח של המבקש חורג מגבולות החלקה כאשר ניתן לראות כי לפי תב"ע כל החורג מהחלקה בחזית הדרומית יוצג להריסה ויידרש אישור פיקוח טרם קבלת היתר בניה שאכן נהרסו כל האלמנטים החורגים ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת – לא הציגו את הנדרש בתוכניות להריסה וכן יש לתחום את החלקה בחזית זו על מנת למנוע השתלטות חוזרת על שטח זה . שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד – מבקשים בינוי השונה מנספח התב"ע והיות ולא הוצג האם מנצלים את כל השטח המותר לא ניתן לבחור עמידות בשלכיות הביצוע – הנושא יבחן שוב כאשר תוגש תוכנית מתקנת לוועדה . התנגדויות : לא הוגשו .		
הקלה בדבר תוספת גובה מ 9.60 מ"מ המותרים ל 10.09 מ"מ הקלה בדבר תוספת 5% עבור שיפור נגישות הקלה מקו בניין המאושר לשם בניית ממ"ד	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , 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 מכון התקנים	12

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

אישור חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2 ו להוראות התוכנית יש להגיש אישור בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה ולא הוגש

חריגה מקו בנין קיימת חריגה מקו בנין למעלית המבוקשת בחזית צפונית

לא ניתן לאפשר מעלית החורגת מקו בנין היות וכל חריגה מהווה סטיה ניכרת

יובהר כי מבנים אשר להם אושרה תב"ע לאחר 2008 לקחו בחשבון את נגישות המבנה כך שהתב"ע החלה על החלקה אושרה בשנת 2023 והיה צריך לקחת בחשבון את נושא המעלית .

מתכננים שינוי בפיתוח שטח החורג מגבולות החלקה לפי תב"ע כל החורג מגבולות החלקה ייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה ואי הריסתו מהווה סטיה ניכרת - לכן יש להציג את האלמנטים החורגים מהחלקה בחזית הדרומית יוצג להריסה ויידרש אישור פיקוח טרם קבלת היתר בניה שאכן נהרסו כל האלמנטים החורגים ואי הריסה מהווה סטיה ניכרת – לא הציגו את הנדרש בתוכניות להריסה וכן יש לתחום את החלקה בחזית זו על מנת למנוע השתלטות חוזרת על שטח זה .

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבנוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר הקלה מקו בנין המאושר לשם בניית ממ"ד נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות

וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר הקלה בדבר תוספת 5% עבור שיפור נגישות נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות .

וכן השטח המוצע הוצג באופן אשר לא תואם את המותר לפי תב"ע וגורם לשטח עיקרי מבוקש לעלות על המותר .

במידה ותוגש תוכנית מתוקנת לאחר וועדה היא תיבחן שוב אך תכלול את ההערות המוצגות על גבי תוכנית a .

כולל הצגת כל האלמנטים החורגים מגבולות החלקה להריסה וכן מבקשים שינוי בפתחים מהנספח הנושא יבחן שוב לאחר הגשת תוכנית מתוקנת אך ידרשו להתאים את הפתחים בין הקומות על מנת להוות מראה סימטרי

וכן יש להציג את הדירה הצמודה בהתאם לקיים בשטח על מנת לבחון את ההקלה שפורסמה בדבר הגובה

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2011/0378.02</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה והוספת ממ"מ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלפא אלקי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן ברכה
מתכנן השלד	לוי שמוליק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הציונות 16, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	146	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2761	תחילת תוקף	11/10/1981	1	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 116544 בתיק רישוי מס' 01.378/2011

מידע קודם

מתאריך	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש היתר בנייה בתנאים:		

תוקף ההיתר פג ביום 2024/12/20 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116544 בתיק רישוי מס' 01.378/2011 שהופק בתאריך 2021/12/20 היות ותמו 3 שנים ולא הוחל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2027/12/20		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2761 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד לחדש היתר בנייה בתנאים: תוקף ההיתר פג ביום 2024/12/20 מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116544 בתיק רישוי מס' 01.378/2011 שהופק בתאריך 2021/12/20 היות ותמו 3 שנים ולא הוחל בעבודות. ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 2027/12/20	17/09/2024	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 2024/12/20

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116544 בתיק רישוי מס' 01.378/2011 שהופק בתאריך 2021/12/20 היות ותמו 3 שנים ולא הוחל בעבודות.

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

אין מניעה לאשר עד ליום 2027/12/20

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1992/0460.05</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרבר מרוין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מיכלין 23, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	401	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13010	תחילת תוקף	09/03/2013	1	מגורים ג	852

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת מחסנים, ברח' מיכלין 23, בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 401.

מצב מוצע:

קומה ד', מפלס +12.00: מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית ודרומית מערבית, הגדלת מרפסת גג קיימת בחזית מזרחית ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010"

"שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 06.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנוס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 401, 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	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, קיים יתרת זכויות בחלקה, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע.
	נספח בינוי :
	לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת.
	שטח בניה :
	ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים:

956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 27.91 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר. המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13010 תחילת תוקף: 09/03/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג *התכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה.	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 13010 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה בנוסף למאושר בנספח הבינוי. הבינוי והמרפסת המוצעים בבקשה הינו בינוי היושב על 2 קירות קיימים בציד המבנה, מקרה במקצת מרפסת גג קיימת לקומה מתחת, היות וקיימים קירות בציד המבנה, והמוצע פונה לחזית האחורית שאינה נצפית לא נראה כי המוצע מהווה פגיעה ואין מניעה לאשר. לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13010 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 27.91 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות		

בבניין קיימות למבקש ההיתר. המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע. שלביות ביצוע: "תוספת הקומה האחרונה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", מוצעת תוספת בניה מכח שטחים עודפים, ל"ר לבקשה. מרפסת זיז: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה היוצאת ממרפסת גג, עפ"י נוהל מחלקתי לא ניתן לאשר את המוצע, אך היות וקיימם קירות ב-2 צידי המרפסת המוצעת והמרפסת המוצעת בחזית האחורית ואינה נצפית - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי על מרפסת גג קיימת, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/07/2024	הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010 שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.
הכנת נוסח פרסום	09/06/2024	הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010 שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר	

תנאים – 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 ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, קיים יתרת זכויות בחלקה, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע.

נספח בינוי :

לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת.

שטח בניה :

ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר.

מוצע: 27.91 מ"ר.

עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר.

המוצע מהווה קירווי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1991/0650.14</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסות וממדי"ם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבני יהושע
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980			
א2215	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

תוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 02/05/2024 תיק בניין מספר: 01991/0650.1

מהות הבקשה:

הרחבות ל 5 דירות קיימות , כולל הפיכת המעטפת המאושרת לשטח עיקרי. מרפסות , ממ"ד.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות:

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:

2215א		
תחילת תוקף:		
31/10/1985		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		

תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בבית וגן , רח' חקלאי 4	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות , 8 כניסות , בן 78
יח"ד קיימות.

תב"ע

- נספח בינוי מפורט שותק.

- בתוקף מ 1985 ,

- כפופה למתאר,

- אזור מגורים 1

- 1.0.0 : אין הקלות: הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : 1.ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים		

הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. 2. לתעודת גמר: -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר -הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות ב. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה. הסכמות וסימוכין קנייניים הבקשה חתומה ע"י 20 בעלי זכויות בנכס. אין מתנגדים. בממוצע 8 דירות בכניסה. 8 כניסות , סה"כ 78 יח"ד קיימות.		

הבקשה מתייחסת ל 5 כניסות. מוכח קיום הרוב הקנייני כ 75% לכניסה אחת בלבד מחמש. הסכמה כללית בחלקה עומדת על 25,6% לכן לא ניתן לאשר את הבקשה מחוסר הרוב הקנייני. המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת מפאת חוסר הרוב הקנייני. לאחר השלמת כל הסכמות עד לפחות 1/3 דיירי הבניין והצגת הסכמת 2/3 עבור כל כניסה בפני עצמה ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: בהתאם לה ע רות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה. להוכיח קיום יתרת זכויות המכסות חריגה מנספח הבינוי. לצמצם עומק מרפסות זיז עד 40% מרווח אחורי להציג הסכמה מפורשת בכתב של 2/3 דיירי כניסה 'א לריצוף גינה משותפת לטובת דירת משפ' אליאס 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		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

תנאים – 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

בבית וגן, רח' חקלאי 4

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 8 כניסות, בן 78 יח"ד קיימות.

תב"ע

- נספח בינוי מפורט שותק.

- בתוקף מ 1985 ,

- כפופה למתאר,

- אזור מגורים 1

- 1.0.0 : אין

הקלות:

הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית :

היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר :

1.ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע.

פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

2.לתעודת גמר:

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

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

ב. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה.

הסכמות וסימוכין קנייניים

הבקשה חתומה ע"י 20 בעלי זכויות בנכס.

אין מתנגדים.

בממוצע 8 דירות בכניסה. 8 כניסות , סה"כ 78 יח"ד קיימות.

הבקשה מתייחסת ל 5 כניסות.

מוכח קיום הרוב הקנייני כ 75% לכניסה אחת בלבד מחמש. הסכמה כללית בחלקה עומדת על 25,6%

לכן לא ניתן לאשר את הבקשה מחוסר הרוב הקנייני.

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת מפאת חוסר הרוב הקנייני.

לאחר השלמת כל הסכמות עד לפחות 1/3 דיירי הבניין והצגת הסכמת 2/3 עבור כל כניסה בפני עצמה ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים:

בהתאם לה ע רות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

להוכיח קיום יתרת זכויות המכסות חריגה מנספח הבינוי.

לצמצם עומק מרפסות זיז עד 40% מרווח אחורי

להציג הסכמה מפורשת בכתב של 2/3 דיירי כניסה 'א' לריצוף גינה משותפת לטובת דירת משפ' אליאס

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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1991/0472.04</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדי"ם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גודלי משה
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אלעשה 4, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	165	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א8760	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, משמש למגורים, ברח' אלעשה 4, סנהדריה, גוש: 30099, חלקה: 165.

מצב מוצע:

חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי בקומות קרקע, א' ו-ב' ובקומה ג' מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין עבור שיפור מיגון"

"הקלה לריצוף גג הממ"ד בחריגה מקו בניין"

"הקלה למרפסת זיז בעומק של 1.5 מ' בחריגה מקווי בניין, עבור סוכה לדירת המבקש"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 165, 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	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המרפסות שהוצעו הוסרו מהבקשה, כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
22/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8760 א תחילת תוקף: 15/09/2011

ייעוד הקרקע: מגורים ג' דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וחלק מהמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין וכן נדרש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית, כעת, התקבלה תוכנית מתוקנת והתקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין, המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה. נספח בינוי: בתכנית 8760 א' חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 8760 א' ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) שטח בניה: בבקשה מוצע ממ"ד ומרפסות.		

ממ"ד: חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: תותר חריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע: ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 2.95 מ' עד לקו אפס, מבדיקת נתוני השטח נראה כי אין אלטרנטיבה אחרת למיקום הממ"ד, הממ"ד המוצע הינו לעמודה שלימה, לא התקבלו התנגדויות במוצע, התקבל אישור מנהל האגף - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית, יח"ד מס' 1: המרפסת המוצעת הוסרה מהבקשה. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", ל"ר לבקשה, מוצע ממ"ד בלבד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ל-3 יח"ד, עמודה שלמה, נדרש 1/3 חתימות שכנים, הוצגו 3/6 חתימות. תנאים טרם דיון: סביבה- אושר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר, בקרה הנדסית - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המרפסות שהוצעו הוסרו מהבקשה, כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: המרפסת המוצעת בחזית מזרחית ומרפסת הגג בחזית מערבית מהוות סטיה ניכרת מקווי הבניין ולא ניתן לאשר. יש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית, יח"ד מס' 1: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ציד, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז סגורות בקומות קרקע ו- א', המרפסות המוצעות אושרו בהיתר מס' 91/472.1 - יש להציג את המרפסות כקיימות בהיתר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +10.20, חזית מערבית: לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין היות וקווי הבניין הינם סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8760א תחילת תוקף: 15/09/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ג' סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין, מוצע מרפסות וממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג) נספח בינוי: בתכנית 8760א' חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) קווי בניין:	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 8760א' ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת גג) חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: בבקשה מוצע ממ"ד ומרפסות. ממ"ד: חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: תותר חריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע: ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 2.95 מ' עד לקו אפס, מבדיקת נתוני השטח נראה כי אין אלטרנטיבה אחרת למיקום הממ"ד, הממ"ד המוצע הינו לעמודה שלימה, לא התקבלו התנגדויות במוצע, התקבל אישור מנהל האגף - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית, יח"ד מס' 1: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין עפ"י תכנית 8760א' מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז סגורות בקומות קרקע ו-א', המרפסות המוצעות אושרו בהיתר מס' 91/472.1 - יש להציג את המרפסות כקיימות בהיתר. מרפסת גג:		

קומה ג', מפלס +10.20, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי מעל ממ"ד מוצע, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין היות וקווי הבניין הינם סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", ל"ר לבקשה, מוצע ממ"ד ומרפסות. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ל-3 יח"ד, עמודה שלמה, נדרש 1/3 חתימות שכנים, הוצגו 3/6 חתימות. תנאים טרם דיון: סביבה- אושר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג, המרפסת המוצעת בחזית מזרחית ומרפסת הגג בחזית מערבית מהוות סטיה ניכרת מקווי הבניין ולא ניתן לאשר, יש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת:	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: המרפסת המוצעת בחזית מזרחית ומרפסת הגג בחזית מערבית מהוות סטיה ניכרת מקווי הבניין ולא ניתן לאשר. יש להשלים אישור נוהל בקרה הנדסית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית, יח"ד מס' 1: מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי, קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית צפונית - מוצעות מרפסות זיז סגורות בקומות קרקע ו- א', המרפסות המוצעות אושרו בהיתר מס' 91/472.1 - יש להציג את המרפסות כקיימות בהיתר. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +10.20, חזית מערבית: לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין היות וקווי הבניין הינם סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית :		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקווי בניין עבור שיפור מיגון. הקלה לריצוף גג הממ"ד בחריגה מקווי בניין. הקלה למרפסת זיז בעומק עד 1.50 מ' בחריגה מקווי בניין, עבור סוכה לדירת המבקש		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המרפסות שהוצעו הוסרו מהבקשה, כמו"כ הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1969/0519.04</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת גג ושינויים בפיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שיפמן אילה
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ששת הימים 29 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת המבתר מבקשים תוספת בניה למשפחת שיפמן.

התרי בניה קודמים

לדירת המבקש ניתנו מספר היתרי בניה האחרון ניתן בת.ב 1969.519.3 עבור קירוי חניה וכן בת.ב 1969.519.2 עבור תוספת בניה .

פרסום הקלות –

בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ
תוספת מעלית חיצונית

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 7.5.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות אך הקלות אלו נדחות ניתן לראות סעיף בינוי .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : לא נדרש שטח מבוקש קטן מ80 מ"ר

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 22.7.2024

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות	
קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבונוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות	
וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר תוספת מעלית חיצונית נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות	
לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש	
מתכננים שינוי בפיתוח בשונה מתקנות החוק והחורג מגבולות החלקה	
המידה ויוכח שטח לניצול אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת	

הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 . יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבניין סימטרי וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח . וכמובן להשלים את התנאים שנדרשו להגיש טרם דיון כגון שפ"ע . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1424 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תוקפה מיום 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה לממ"ד המבוקש בחזית צפונית , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי .	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

מס' קומות: לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות ב2 קומות בהיקף של 50% משטח המגרש . בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 3 קומות כאשר הקומה הראשונה משלבת שטח עיקרי ושטחי שרות . בינוי להלן הבינוי המבוקש למשפחת שיפמן קומת מרתף מאושרת קומה הכוללת צורכי שרות ושטח עיקרי בת.ב. 1969.519.2 הכוללת מקלט , מחסן כאשר מתוך מחסן זה יש גישה לשטח עיקרי אשר אושר בגובה של שטחי השרות . בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית צפונית תוספת ממ"ד כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ" הקלה זו נדחת היות ולדירת המבקש קיים מרחב מוגן בקומה זו ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים ולכן היות ומבקשים את שטח הממ"ד בנוסף לשטח העיקרי המותר יש להוכיח לשטח המבוקש לממ"ד יתרת שטחי בניה עיקרים לניצול . וכן מבקשים בחזית מערבית פיר מעלית בצמוד למבנה הקיים כאשר מעלית זו כוללת פתח יציאה בכל אחת מהקומות של דירת המבקש . המעלית מבוקשת בתחום קו בנין והינה זכוכית חלבית עם קונסטרוקציית ברזל וחדר מכונות במפלס מתחת לקומת המרתף . . עבור תוספת המעלית פורסמה הקלה בדבר "תוספת מעלית חיצונית " ניתן לראות כי המעלית המבוקשת גורמת לתוספת שטח בניה היות ומדובר בבית מגורים פרטי ושטח המעלית מחושב כעיקרי ובמידה והוא מבוקש לצורכי שרות בקומת המרתף הוא מוצג שרות אך על חשבון שטח עיקרי נותר לניצול היות ולא הכוח ייתרת שטחי בניה לניצול יש לתכנן את המעלית בשטח הקיים והמאושר . כך שהכוונה היא לבקש שטח למעלית מכוח " תוספת 5% שיפור נגישות " הקלה זו נדחת היות ולפי תקנות החוק הקלה זו היא לצורכי הנגשה של מבנה בו אין מעלית ומספר הקומות מחייב התקנת מעלית והתבע החלה על החלקה		

אושרה לפני 1.8.1989 - אזי ניתן לאפשר תוספת של 5% לצורכי שיפור נגישות היות ומדובר בחצי מדו משפחתי לא ניתן לאפשר תוספת שטחים בגין הנגשה ויש להוכיח ייתרת שטחי בניה לניצול כאשר כל שטחי הבניה נוצלו בהיתר שניתן בת.ב. 1969.519.2 . מבקשים שינוי בפיתוח שטח בשונה מתקנות החוק המאפשר שינוי בפיתוח השומר על 1.5 מטר בין מפלס למפלס ועבור שינוי זה יש לקבל את הסכמת השכן היות ומדובר בשטח משותף במידה ויוצג תשריט המחלקת את השטח בין הדירות לא תידרש הסכמה . יובהר כי יש לתחום את החלקה על מנת שלא תהיה חריגה מהגבולות וזאת כי לא ניתן לחרוג מגבולות החלקה . קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית מרפסת מעל הממ"ד אשר ביקשו בקומת המרתף – הממ"ד לא אושר ולכן יש לבטל מרפסת זו וכן מבקשים המשך למעלית עם יציאה בקומה זו ויציאה בקומה א' – לא ניתן לאשר מעלית במיקום המוצע היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול ולכן יש לבטל את המעלית במיקום המוצע ולתכנן בשטח קיים . הערה : לא הציגו תוכנית צל לשכן וזאת נדרשים להציג מענה זהה מכיוון ומדובר במבנה סימטרי . וכן יש שינוי בפתחים מהמאוסר בהיתר בניה קודם כאשר לא הציגו שינוי זה ולכן לא נבחן הנושא יש להציג כנדרש ורק לאחר מכן יבחן הנושא יש לחדד כי על הפתחים להיות תואמים למאוסר וזהים בגודלם בין הקומות ובין 2 הדירות וזאת כי מדובר בבניין סימטרי . שטח בניה: שטח עיקרי – לפי תב"ע ניתן לבנות 50% ב2 קומות. כך שניתן לראות כי עבור כל יחידת דיור בחלקה זו מותר כ186.75 מ"ר כאשר המבקש מימש שטח זה בת.ב. 1969.519.2 ולכן אין שטח נותר לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח זה שטח שרות ל 5% נגישות בשל מעלית וממ"ד לא ניתן לאפשר תוספת שטחי שרות אלו היות ולדירת המבקש יש מרחב מוגן ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים ולדירה פרטית לא ניתן לבקש 5% לנגישות היות ונגישות זה לבניין גבוהה בלבד .	

תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a. כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 . יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבניין סימטרי וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח . התנגדויות : לא הוגשו .		
בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ תוספת מעלית חיצונית	16/04/2024	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	אישור שירותי הכבאות	

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות

קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבונוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות

וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר תוספת מעלית חיצונית נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות

לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש

מתכננים שינוי בפיתוח בשונה מתקנות החוק והחורג מגבולות החלקה

המידה ויוכח שטח לניצול אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית

a . כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 .

יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבניין סימטרי

וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח .

וכמובן להשלים את התנאים שנדרשו להגיש טרם דיון כגון שפ"ע .

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0424.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז בעומק 2.1 מ'.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד ינובסקי דוד ע"י יפוי כח
עורך הבקשה	שטיין מנחם
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שמואל הנביא 65, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	155	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3138	תחילת תוקף	05/11/1989			
7375	תחילת תוקף	01/04/2004			
7375	תחילת תוקף	01/04/2004			
7375	תחילת תוקף	01/04/2004	6	אזור מסחרי מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חנויות המשמש למגורים ומסחר, ברח' שמואל הנביא 65, גוש: 30085 חלקה: 155.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +4.40, חזית צפונית: מוצעות צמד מרפסות זיז ליח"ד מס' 1 ו-2, המרפסות מוצעות מעל דרך.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה:

"הקלה בגין מרפסת בעומק 0.20 מ' מעל דרך"

"הקלה מהוראות תוכנית 3138 סעיף ד' 9 בדבר בניית מרפסות זיז מעבר לקווי בנין ולכיוון רחוב שמואל הנביא (אושרו מרפסות לכיון זה בבנינים סמוכים)"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 155, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות לצורך השלמת תנאים:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מבואת לדחיה לצורך השלמת תנאים.
	מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית, פורסמו הקלות כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, הבקשה מובאת לדחיה בעקבות חוסר באישור מח' השימור.
	אישור גורמים :

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, להלן עיקרי טענות המתנגד: *תוכנית הצל מציעה מרפסת זיז לשכן בקיר השייך לדירתנו *היות ואנו אנשים מבוגרים אנו זקוקים למרפסת סובה לצד זה של הבניין בסמוך למטבח, בנוסף מרפסת הסוכה הקיימת קטנה מאד, עוד מציין שלמבקש ישנה חצר גדולה בחלק האחורי ששם הוא בונה את סוכתו (כ-30 מ"ר)		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7375 תחילת תוקף: 01/04/2004 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי מיוחד *3138 תחילת תוקף 05.11.1989, אזור מסחרי מיוחד *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	12/09/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +4.40, חזית צפונית: מוצעות צמד מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +4.40, חזית צפונית: מוצעות צמד מרפסות זיז ליח"ד מס' 1 ו-2 בחריגה מקו בניין קדמי מעל דרך, עומק המרפסות 1.20 מ' ושטח של 9.79 מ"ר ליח"ד מס' 1 ו-8.36 מ"ר ליח"ד מס' 2, עפ"י הוראות תוכנית 3138 סעיף 9(ד)(1): לא תותר הקמת מרפסות החורגות מקו בניין המסומן בתוכנית, המרפסות יתוכננו בחזית הדרומית" המרפסות המוצעות הינן בחריגה מקו בניין לכיוון רח' שמואל הנביא, פורסמה הקלה בגין מרפסת בחריגה מקו בניין קדמי מעל דרך, וכן הקלה מהוראות התוכנית האוסרת מרפסות זיז לכיוון זה. בהיתר 2007/674 אושרו מרפסות זיז מעל דרך בבניין הצמוד בקיר משותף, המרפסות המוצעות עומדות בתקנות בניה במרווחים, עומד בצמד הנדרש, ולכן - אין מניעה לאשר. אישור גורמים: שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית, פורסמו הקלות כנדרש,		

קיים צמד מרפסות בחזית, הבקשה מובאת לדחיה בעקבות חוסר באישור מח' השימור - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *תוכנית הצל מציעה מרפסת זיז לשכן בקיר השייך לדירתנו *היות ואנו אנשים מבוגרים אנו זקוקים למרפסת סובה לצד זה של הבניין בסמוך למטבח, בנוסף מרפסת הסוכה הקיימת קטנה מאד, עוד מציין שלמבקש ישנה חצר גדולה בחלק האחורי ששם הוא בונה את סוכתו (כ-30 מ"ר) המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים.		
הקלה בגין מרפסת בעומק 1.2 מעל דרך. הקלה מהוראות תכנית 3138 סעיף ד9 בדבר בניית מפרסות זיז מעבר לקווי בנין ולכיוון רחוב שמואל הנביא (אושרו מרפסות לכיוון זה בבניינים סמוכים)	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות לצורך השלמת תנאים:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מבואת לדחיה לצורך השלמת תנאים.

מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית, פורסמו הקלות כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, הבקשה מובאת לדחיה בעקבות חוסר באישור מח' השימור.

אישור גורמים :

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, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*תוכנית הצל מציעה מרפסת זיז לשכן בקיר השייך לדירתנו

*היות ואנו אנשים מבוגרים אנו זקוקים למרפסת סובה לצד זה של הבניין בסמוך למטבח, בנוסף מרפסת הסוכה הקיימת קטנה מאד, עוד מציין שלמבקש ישנה חצר גדולה בחלק האחורי ששם הוא בונה את סוכתו (כ-30 מ"ר)

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0062.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה יח"ד חדשה בבניין שיש בו חיזוק לפי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולך שרה מלכה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

מ.ד. קאסוטו 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	516	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
986570	תחילת תוקף	19/07/2022			

תאור הבקשה

ת הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות למגורים מעל קומת מחסנים, המבנה עבר חיזוק מבנים ע"י תמ"א 38, ברח' קאסוטו 7 בשכונת בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 516.

מצב מוצע:

קומה ו', מפלס +18.00: מוצעת תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה ומרפסת גג לא מקורה ופרגולה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 516, 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	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
	רקע : הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 330/08/202

כעת התקבלה בקשה לשינוי המבקש עקב שינוי בעלות. הוצג חוזה מכירה והצהרת מוכר ורוכש. פרטי הבעלים החדשים: שרה וולך ת.ז. 326237872		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 986570 תחילת תוקף: 19/07/2022 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	10/09/2024	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		

בבית וגן, רח' קאסוטו 7 בבניין בן 6 קומות בן 10 יח"ד מוצעת בבקשה תוספת יח"ד וקומה בהתאם לתוכנית 986570, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן ולדחות את ההתנגדות שהתקבלה והוקראה בפני הוועדה שכן לא העלו בה טענות תכנוניות : להציג חישוב שטחי הבניה כנדרש יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a לאשר את הפרגולה בשטח המבוקש ובלבד שתישמר נסיגה של 1.5 מר מקונטור הבניין הקיים . על המבקשים לסדיר תשלום לכופר לחניה אחת כתנאי להוצאת ההיתר שטח בניה : בבקשה לא מחושב שטח פודסט חדר מדרגות ושטח הממ"ד אינו חושב כנדרש - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כנדרש בתב"ע ותקנות התכנון והבנייה. פרגולה : מוצע בבקשה: פרגולת אלומיניום, בעלת מרווחים שווים בשטח של 70 מ"ר המהווה 49% משטח המרפסת - ניתן לאשר תנאים טרם דיון : בוצעו	30/08/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	03/08/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 986570 תחילת תוקף: 19/07/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ג סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית 986570 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה. מוצע בהתאם לנספח: תוספת קומה חדשה, קומה ו' בהתאם לנספח הבינוי. מוצע בשונה מנספח: קומה ו', מפלס +18.00: מוצעת פרגולה במרפסת הגג בנוסף למאושר בנספח הבינוי. מוצע העלאת חדר מדרגות לגג בשונה מנספח, המדרגות המוצעות לא מקורות. הנספח מנחה לעניין שינויים אלה ולכן אין צורך בפרסום הקלה.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 986570 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי מוצע עפ"י תב"ע: 132 מ"ר, מוצע: 125.53 מ"ר. שרות מוצע עפ"י תב"ע: 12 מ"ר, מוצע בבקשה: 9 מ"ר. בבקשה לא מחושב שטח פודסט חדר מדרגות ושטח הממ"ד אינו חושב כנדרש - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כנדרש. מס' יח"ד: מותר: 11 יח"ד, קיים: 10 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בהתאמה מלאה לתכנית 986570. גובה בניה: מותר: גובה של +22.10 מ', מוצע: תוספת קומה עד לגובה של +22.10 מ'. מרפסת גג: קומה ו', מפלס +18.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי במסגרת קווי הבניין בשטח של 141.14 מ"ר. פרגולה: מוצעת פרגולה אלומיניום במרפסת הגג המוצעת בקומה ו'. עפ"י תקנות: תותר פרגולה מחומרים קלים, המרווחים בין המצללות שווים, שטח המצללה 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג. מוצע בבקשה: פרגולת אלומיניום, בעלת מרווחים שווים בשטח של 70 מ"ר המהווה 49% משטח המרפסת - יש		

לצמצם את שטח הפרגולה המוצעת ל-50 מ"ר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", 7, המוצע בהינף אחד - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - - ל"ר לבקשה , תברואה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצעת בבקשה תוספת יח"ד וקומה בהתאם לתוכנית 986570, שטחי הבניה לא חושבו כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: "לאחר 3-4 שנות סבל של עבודות תמא 38, שבענו מטרדות בניה" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה תואמת תב"ע ולא הועלו טענות תכנוניות .		
בבית וגן, רח' קאסוטו 7 בבניין בן 6 קומות בן 10 יח"ד	03/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצעת בבקשה תוספת יח"ד וקומה בהתאם לתוכנית 986570, המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלקמן: להציג חישוב שטחי הבניה כנדרש יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a לצמצם את שטח הפרגולה המוצעת ל-50 מ"ר לא לזמן את המתנגד היות והבקשה היות והבקשה תואמת תב"ע ולא הועלו טענות תכנוניות . שטח בניה : בבקשה לא מחושב שטח פודסט חדר מדרגות ושטח הממ"ד אינו חושב כנדרש - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כנדרש בתב"ע ותקנות התכנון והבנייה. פרגולה : מוצע בבקשה: פרגולת אלומיניום, בעלת מרווחים שווים בשטח של 70 מ"ר המהווה 49% משטח המרפסת - יש לצמצם את שטח הפרגולה המוצעת ל-50 מ"ר. להציג פרט מוגדל לאישור עיצובי. תנאים טרם דיון : בוצעו חוות דעת תכנונית :		

הכנת נוסח פרסום	01/02/2023	- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.

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
	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	תשלום כופר חניה, וקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה על תשלום הכופר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

רקע :

הבקשה אושרה בועדת משנה בתאריך 330/08/202

כעת התקבלה בקשה לשינוי המבקש עקב שינוי בעלות. הוצג חוזה מכירה והצהרת מוכר ורוכש.

פרטי הבעלים החדשים:

שרה וולך ת.ז. 326237872

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1972/1393.03</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גרז יעקב
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

קדיש לוז 10 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	t15		

תאור הבקשה

מדובר בחלקה גדולה עליה בנויים 2 מסנים טוריים.

המבוקש הינו בבניין מגורים טורי קיים, 4 עמודות בן 7 קומות, מעל קומת מרתף.

28 דיירים בכל כניסה

168 תתי חלקות בחלקה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בניית 18 מרפסות זיז, ו-10 קורות למרפסות דמי

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : 18 מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10 מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית ובניית 9 קורות למרפסות דמי – 5 בחזית מזרחית, ו- 5 בחזית מערבית המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית. (מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי) מרפסת זיז בחזית קדמית, בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, החריגה מבוקשת מעבר ל-40% המותר בתקנות סטייה נכרת. עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע

רחוב, בין שני צמתים; מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו וללא סטייה נכרת מהמותר. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת. מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר. פורסמו הקלת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ' בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיקי רישוי 93/550.1 התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים. נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי. לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות. לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל. לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא		

התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה. יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה. מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור. יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 1269, 1269ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 18/3/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן חריגת מרפסות בחזית קדמית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-2.40 מ'- המרפסת בולטת בכ-1.70 מ' המהווה כ-70% מהמרווח. חורג מהמותר. מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת. חריגת מרפסות בחזית אחורית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן		

מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-16 מ' - המרפסת בולטת בכ-2 מ' בחלק הקצר המהווה כ-12% מהמרווח. עומד בתנאים. פורסמה הקלה: הקלה בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בפחות ממרווח של 40% בחזית קדמית. - ע"מ לשמור על חזית אחידה בכל המרפסות הקיימות ברחוב.. עומק: עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.50 מ', ניתן לתכנן עד 2 מ' בפרסום הקלה, עומק מרפסת מוצעת 1.50 מ' ועד 2 מ'. פורסמה הקלה: הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בחזית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ מותרים. - בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ. אין מניעה לאשר את ההקלה, מבוקש בהתאם למרפסות שאושרו בהיתרים קודמים בכניסות הסמוכות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: אין רוב קנייני לא התקבל כתב שיפוי פגיעה חזותית ופגיעה באחידות הבניין החשכת הדירות פגיעה באיכות המרחב הציבורי פגיעה באפשרות לבניית ממ"דים בעתיד.		

מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא נדרשו אישורים טרם דיון.		
בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10 מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית ובניית 9 קורות למרפסות דמי - 5 בחזית מזרחית, ו-5 בחזית מערבית המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית. (מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי) מרפסת זיז בחזית קדמית, בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, החריגה מבוקשת מעבר ל-40% המותר בתקנות סטייה נכרת. עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת. מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר. פורסמו הקלת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ' בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיקי רישוי 93/550.1 התקבלה התנגדות אחת, טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים. נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי. לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות. לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל.		

לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה. יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה. מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור. יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a		
הבקשה ירדה לבדיקה נוספת	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 1269, 1269ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 18/3/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן חריגת מרפסות בחזית קדמית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-2.40 מ'- המרפסת בולטת בכ-1.70 מ' המהווה כ-70% מהמרווח. חורג מהמותר. מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר. עפ"י תקנות סטייה נכרת : בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו. בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת.		

חריגת מרפסות בחזית אחורית: עפ"י תקנות סטייה נכרת והנחיות המחלקה, ניתן לתכנן מרפסות בחריגה מקווי בנין בכפוף לפרסום הקלה ובמגבלות הבאות: קו בנין קדמי ואחורי – ניתן לחרוג עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח (לפי הקטן מבניהם). קו הבניין בחזית זו בחלקה הקצר ביותר הינו כ-16 מ' - המרפסת בולטת בכ-2 מ' בחלק הקצר המהווה כ-12% מהמרווח. עומד בתנאים. פורסמה הקלה: הקלה בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בפחות ממרוח של 40% בחזית קדמית. - ע"מ לשמור על חזית אחידה בכל המרפסות הקיימות ברחוב. עומק: עומק מרפסת זיז לא יעלה על 1.50 מ', ניתן לתכנן עד 2 מ' בפרסום הקלה, עומק מרפסת מוצעת 1.50 מ' ועד 2 מ'. פורסמה הקלה: הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בחזית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ מותרים. - בנית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ. אין מניעה לאשר את ההקלה, מבוקש בהתאם למרפסות שאושרו בהיתרים קודמים בכניסות הסמוכות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: אין רוב קנייני לא התקבל כתב שיפוי פגיעה חזותית ופגיעה באחידות הבניין		

החשכת הדירות פגיעה באיכות המרחב הציבורי פגיעה באפשרות לבניית ממ"דים בעתיד. מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: לא נדרשו אישורים טרם דיון.		
הקלה בדבר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין, בפחות ממרוח של 40% בחזית קדמית. - ע"מ לשמור על חזית אחידה בכל המרפסות הקיימות ברחוב.. הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' מותרים. - בניית מרפסות זיז בעומק 2.00 מ'.	20/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת רמת שרת, רחוב קדיש לוז 10

מבוקשת בניית 18 מרפסות זיז בעמודות - 9 מרפסות בחזית מזרחית, ו-9 מרפסות בחזית מערבית

ובניית 9 קורות למרפסות דמי – 5 בחזית מזרחית, ו- 5 בחזית מערבית

המרפסות מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית.

(מבקש אחד הוסר בפועל מהבקשה והפך למרפסת דמי)

מרפסת זיז בחזית קדמית,

בעניין חריגת מרפסות בחזית קדמית הפונה לחזית קדמית, החריגה מבוקשת מעבר ל-40% המותר בתקנות סטייה נכרת.

עפ"י תקנות סטייה נכרת :

בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;

(ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;

מאחר ומדובר בחריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל, יש לצמצם ו/או לתכנן מרפסות שלא תחרוגנה מעבר למותר.

אמנם אושרו מרפסות דומות בעמודות בתיקים קודמים, אך לא בעמודה זו וללא סטייה נכרת מהמותר.

בניית מרפסות בעמודה זו מהווה חריגה מעבר למותר בתקנות סטייה נכרת וע"כ לא ניתן לאשר במתכונת המבוקשת.

מרפסות בחזית אחורית- מוצעת חריגה של כ-12% מהמרווח, כמותר.

פורסמו הקלת לעניין חריגת מרפסת מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ'

בכניסות הסמוכות אושרו מרפסות זהות בתיקי רישוי 18/350 ובתיק רישוי 93/550.1

התקבלה התנגדות אחת,

טענות המתנגד הן לרוב קנייני, פגיעה חזותית, פגיעה באור הדירות, פגיעה במרחב הציבורי ופגיעה בממ"דים עתידיים.

נציין כי עבור מרפסות לא נדרש חתימות רוב קנייני, זאת ועוד בבקשה זו מבוקשים 18 מרפסות מהכניסה זאת בנוסף לקורות דמי.

לעניין פגיעה חזותית, המרפסות מבוקשות בעמודות כמעט מלאות ובחלקן קורות דמי כך שנשמרת חזות אחידה. עוד יצוין כי מרפסות דומות אושרו בכניסות הסמוכות.

לעניין הפגיעה באור, מדובר בדירות קטנות יחסית כך שבניית מרפסת תאפשר כניסה של אור ואוויר לבית שעד כה לא היתה בו מרפסת כלל.

לעניין הממ"דים, בבדיקה במערכת הרישוי עד כה לא התקבלה בקשה לממ"דים לא בטווח הזמן הקודם ולא זה.

יצוין כי רוב הכניסה הינם המבקשים וככל הנראה הם העדיפו את בניית המרפסת בשלב זה.

מאחר והתכנית מובאת לדחייה ותידרש לתיקונים, טענות המתנגד ייבחנו בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור.

יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1971/0040.05</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה וחידוש הבית ברחוב בודנהיימר 3
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אילוז אבי
עורך הבקשה	גברת שטאובר מרגיט
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יצחק מ. בודנהיימר 3 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
970699	תחילת תוקף	15/04/2023	1	מגורים א	496

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בית דו משפחתי בן 2 קומות ברח' בודנהיימר 3, קרית יובל, גוש: 30412 חלקה: 72.

מצב מוצע:

קומת מרתף, 2.65-: מוצע תוספת ממ"ד בחזית הדרומית ותוספת שטח עיקרי, שימוש במילוי קיים בחזית הצפונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

קומה א', מפלס +3.20: מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסת גג לא מקורה בחזית הדרומית.

קומת גג, מפלס +5.80: מוצע חלל רעפים ללא שימוש.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הגבהה למבנה"

"מרפסות זיז".

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' 72, 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	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:
	נדרש להסדיר את שטחי הבניה,
	לצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין,

לא הושלמו תנאים טרם דיון. שטח בניה : עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 352 מ"ר, קיים: 200.44 מ"ר, מוצע: 102.39 מ"ר, סה"כ: 302.83 מ"ר עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 20.2 מ"ר, מוצע: 13.58 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 120 מ"ר, קיים: 100.7 מ"ר, מוצע: 27.5 מ"ר, סה"כ: 128.2 מ"ר. בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית. ממ"ד : חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד, בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג		

בחריגה מקו בניין וכן קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. אישו רי גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים: *"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 970699 תחילת תוקף: 15/04/2023	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים א *970699 תחילת תוקף 15.04.2023, אזור מגורים א'. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' קומות וקווי בניין. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתב"ע 970699 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה, מוצע בבקשה תוספת בהתאם לנספח הבינוי למעט הממ"ד בקומת המרתף, נספח הבינוי מנחה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 970699 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית: מוצעים 2 ממ"דים בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו בניין מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף - (ראה סעיף מרפסת גג) שטח בניה: עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 352 מ"ר, קיים: 200.44 מ"ר, מוצע: 102.39 מ"ר, סה"כ: 302.83 מ"ר		

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 20.2 מ"ר, מוצע: 13.58 מ"ר. שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 120 מ"ר, קיים: 100.7 מ"ר, מוצע: 27.5 מ"ר, סה"כ: 128.2 מ"ר. בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית. ממ"ד: חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד, בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ושימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי. מרפסת גג: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין וכן קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבניין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבניין המותרים. קומה א', מפלס +3.20, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי, במסגרת קווי הבניין, המרפסת בשטח כולל של 83.37 מ"ר.		

מס' קומות: מותר: 2 קומות, קיים: קומה אחת, מוצע: תוספת קומה על הגג ושימוש בקומת המרתף בחלקה כעיקרי, חתך הבינוי המוצע עומד ב-2 הקומות המותרים. גובה בניה: מותר: 8.54 מ', מוצע: תוספת קומה וחלל רעפים בהתאם לנספח הבינוי עד לגובה של 8.54 מ' - כמותר. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל יח"ד בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים: מדובר בבית דו-משפחתי, 2 הבעלים הינם מבקשים, יש 100% חתימות. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון, נדרש להסדיר את שטחי הבניה, ולצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים:		

"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הגבהה למבנה מרפסות זיז	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:

נדרש להסדיר את שטחי הבניה,

לצמצם את המרפסת החורגת מקו הבניין,

לא הושלמו תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 352 מ"ר, קיים: 200.44 מ"ר, מוצע: 102.39 מ"ר, סה"כ: 302.83 מ"ר

עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 20.2 מ"ר, מוצע: 13.58 מ"ר.

שרות מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 120 מ"ר, קיים: 100.7 מ"ר, מוצע: 27.5 מ"ר, סה"כ: 128.2 מ"ר.

בבקשה מחושב השרות הקיים בקומת המרתף כעיקרי קיים - יש לחשב את המחסנים הקיימים בקומת המרתף כשרות, בהתאם לנספח התוכנית.

ממ"ד :

חזית דרומית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בנין אחורי,

עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישאר מרווח של 1 מ' לפחות, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בנין אחורי בשונה מנספח הבינוי, עפ"י נספח הבינוי הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבנין, הממ"ד אכן שומר על מרחק של כ-1.6 מ' - 2 מ' מגבול המגרש, נדרש להציע קיר אטום בכיוון החלקה הגובלת, לא פורסמה הקלה בגין החריגה עבור הממ"ד,

בנוסף, התקבלה התנגדות לממ"ד המוצע מאת השכן בחלקה הגובלת בחזית זו, מהות ההתנגדות הינה הבניה המוצעת בסמוך לגבול החלקה, לטענת המתנגד המוצע פוגע בפרטיות ובשימוש הגינה וגורם לצפיפות בניה - יש להציע ממ"ד בהתאם למאושר בנספח הבינוי.

מרפסת גג :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 36.20 מ"ר, התואמת חלקית את נספח הבינוי, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בנין אחורי מעל הממ"ד המוצע בקומת המרתף, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בנין וכן קווי הבנין מהווים סטיה ניכרת, נדרש להסיר את השטח החורג מקו הבנין - יש לצמצם את המרפסת המוצעת למסגרת קווי הבנין המותרים.

אישו רי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים:

*"תוכנית הבניה מגיעה עד למרחק של 1 מ' מהגדר המשותפת, מהווה פגיעה גדולה בפרטיות, הגבר גורם לצפיפות בניה ומשנה את אופי השכונה והרחוב".

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2020/0278.01</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, שינוי מקום ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיטבון בועז
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

אל סלודור 22, גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30427	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2935א	תחילת תוקף	19/04/1991			
2935ב	תחילת תוקף	17/10/1991	35	אזור מגורים 2 מיוחד	3093
5/67/01	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק שובץ לדיון לתאריך 31.7.24 והבקשה ירדה מסדר יום בהתאם לבקשת המבקש,

כעת, התקבלה פניה מעורך הבקשה המבקש לסגור את התיק היות ולא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר רגיל והם מתחילים בהליך של שינוי תב"ע, ולכן התיק מובא לסגירה.

מידע קודם

	מתאריך	
לסגור את תיק הבניין דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 31.7.24 והבקשה ירדה מסדר יום בהתאם לבקשת המבקש, כעת, התקבלה פניה מעורך הבקשה המבקש לסגור את התיק היות ולא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר רגיל והם מתחילים בהליך של שינוי תב"ע, ולכן התיק מובא לסגירה.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/67/01 תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: דברי הסבר לתוכנית: התיק שובץ לדיון לתאריך 31.7.24 והבקשה ירדה מסדר יום בהתאם לבקשת המבקש, כעת, התקבלה פניה מעורך הבקשה המבקש לסגור את התיק היות ולא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר רגיל והם מתחילים בהליך של שינוי תב"ע, ולכן התיק מובא לסגירה.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה ירדה על פי בקשת המבקשים	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה ביטול ממ"ד ומחסן קיימים ויצירת מדרגות חדשות, ומוצע מחסן וממ"ד במקום המאושר, כמו"כ מוצע 5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: לא ניתן לבטל את הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר בינוי בחריגה מקו בניין לא ניתן לאשר תוספת 5% השלמת גג במקום שטח ממ"ד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע מחסן וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולא ניתן לאשר את החריגה המוצעת - (ראה סעיף מחסן וממ"ד) שטח בניה : ש.עיקרי: מותר עפ"י 2935ב': 2640 מ"ר מאושר בהיתר מקורי:	22/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

2639.4 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה: תוספת מכח 5% השלמת קומת גג, התוכנית הקיימת אינה מבטלת את תוכנית המתאר ואושרה בשנת 91, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר דיירי דירות הגג בחלקה. שטח המגרש: 3196 מ"ר, 5% = 159.8 מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 26.63 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 5% מכח השלמת גג בשטח של 17.61 מ"ר לכל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש וחתימת השכנים למוצע או ביצוע משלוח הודעות כנדרש. מוצע בבקשה: ביטול ממ"ד קיים המאושר בהיתר המקורי של הבניין, מס' 95/895, ומוצע כשטח עיקרי מכח יתרת שטח השלמת קומת הגג, השטח המוצע אינו עומד בהגדרת השלמת קומת גג ובנוסף אין אפשרות לבטל ממ"ד מאושר בהיתר מקורי ולהציע ממ"ד אחר תחתיו בחריגה מקו בניין - יש להסיר את שטח זה מהבקשה ולהשאיר את הממ"ד כפי שאושר בהיתר המקורי של הבניין. ש. שרות: מוצע בבקשה שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) בנוסף מוצע בבקשה מדרגות ומבואת כניסה למחסן וממ"ד ללא חישוב שטחים כנדרש, לא נמצאו שטחים נותרים בבקשה - יש להסיר את המוצע מהבקשה. ממ"ד : קומת מפלס -3.38, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע מכח ביטול של ממ"ד קיים במפלס +0.00 בקומה קיימת של הדירה, היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד ליח"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. מחסן : קומת ממפלס -3.38, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת היות ואינו עומד בחריגה המותרת מכח תקנות בחזית קדמית, כמו"כ היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד בקיים במפלס +0.00 לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות		

במיקום הממ"ד הקיים במפלס +0.00 ובמיקום המחסן הקיים במפלס -3.38, המחסן הקיים נשאר כפי שאושר בהיתר המקורי ואין אפשרות להוסיף שטח עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, ההתנגדות הינה באמצעות עו"ד מייצג, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "אין הצדקה שבעלי הקומות העליונות יקבלו את שטחי הבניה המוצעים" "מתנגדים לכל שימוש בשטח משותף" "כוללת השתלטות על שטחים משותפים" "הבקשה כוללת חריגה מקו בניין" "הבקשה אינה מציגה את החריגות הרבות הקיימות, לרבות בדירות המבקשים ובדירות נוספות בבניין" קיימים טענות נוספות, הפרוט המלא מתויק בארכיב האופטי. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	22/07/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2935ב' תחילת תוקף: 17.10.1991 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד *2935א' תחילת תוקף 19.04.1191, אזור מגורים כללי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 2935ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע מחסן וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הקדמי מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, המוצע אינו עומד בהגדרה זו ולא ניתן לאשר את החריגה המוצעת - (ראה סעיף מחסן וממ"ד) שטח בניה: ש.עיקרי: מותר עפ"י 2935ב': 2640 מ"ר מאושר בהיתר מקורי: 2639.4 מ"ר, לא נותר שטח לניצול. מוצע בבקשה: תוספת מכח 5% השלמת קומת גג, התוכנית הקיימת אינה מבטלת את תוכנית המתאר ואושרה בשנת 91, התקבל אישור מנהל האגף למוצע בכפוף להצגת תוכנית צל ליתר דיירי דירות הגג בחלקה.		

שטח המגרש: 3196 מ"ר, $5\% = 159.8$ מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 26.63 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 5% מכח השלמת גג בשטח של 17.61 מ"ר לכל יח"ד - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תוכנית צל כנדרש וחתימת השכנים למוצע או ביצוע משלוח הודעות כנדרש. מוצע בבקשה: ביטול ממ"ד קיים המאושר בהיתר המקורי של הבניין, מס' 95/895, ומוצע כשטח עיקרי מכח יתרת שטח השלמת קומת הגג, השטח המוצע אינו עומד בהגדרת השלמת קומת גג ובנוסף אין אפשרות לבטל ממ"ד מאושר בהיתר מקורי ולהציע ממ"ד אחר תחתיו בחריגה מקו בניין - יש להסיר את שטח זה מהבקשה ולהשאיר את הממ"ד כפי שאושר בהיתר המקורי של הבניין. ש. שרות: מוצע בבקשה שטחי שרות עבור ממ"ד ומחסן - (ראה סעיף ממ"ד ומחסן) בנוסף מוצע בבקשה מדרגות ומבואת כניסה למחסן וממ"ד ללא חישוב שטחים כנדרש, לא נמצאו שטחים נותרים בבקשה - יש להסיר את המוצע מהבקשה. ממ"ד: קומת מפלס -3.38, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע מכח ביטול של ממ"ד קיים במפלס +0.00 בקומה קיימת של הדירה, היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד הקיים לא ניתן לאשר תוספת ממ"ד ליח"ד - יש להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה. מחסן: קומת ממפלס -3.38, חזית מערבית: מוצע תוספת מחסן בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר את החריגה המוצעת היות ואינו עומד בחריגה המותרת מכח תקנות בחזית קדמית, כמו"כ היות ולא ניתן לאשר את ביטול הממ"ד בקיים במפלס +0.00 לא ניתן לאשר את המדרגות המוצעות במיקום הממ"ד הקיים במפלס +0.00 ובמיקום המחסן הקיים במפלס -3.38, המחסן הקיים נשאר כפי שאושר בהיתר המקורי ואין אפשרות להוסיף שטח עבור מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.		

אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה ביטול ממ"ד ומחסן קיימים ויצירת מדרגות חדשות, ומוצע מחסן וממ"ד במקום המאושר, כמו"כ מוצע 5% השלמת קומת גג, ניתן לאשר את 5% השלמת גג בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, ההתנגדות הינה באמצעות עו"ד מייצג, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"אין הצדקה שבעלי הקומות העליונות יקבלו את שטחי הבניה המוצעים" *"מתנגדים לכל שימוש בשטח משותף" *"כוללת השתלטות על שטחים משותפים" *"הבקשה כוללת חריגה מקו בניין" *"הבקשה אינה מציגה את החריגות הרבות הקיימות, לרבות בדירות המבקשים ובדירות נוספות בבניין" קיימים טענות נוספות, הפרוט המלא מתויק בארכיב האופטי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חריגה בקו בנין לשם בנית ממ"ד הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ותוספת 5% להשלמת קומת גג הקלה בגין תוספת שטח עבור בנית ממ"ד	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין**

לסגור את תיק הבניין

דברי הסבר לתוכנית:

התיק שובץ לדיון לתאריך 31.7.24 והבקשה ירדה מסדר יום בהתאם לבקשת המבקש,

כעת, התקבלה פניה מעורך הבקשה המבקש לסגור את התיק היות ולא ניתן לאשר את הבקשה במסגרת היתר רגיל והם מתחילים בהליך של שינוי תב"ע, ולכן התיק מובא לסגירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1983/0641.06</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התאמה לבינוי שכן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וגנר גלעד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטובר מרגיט
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הנטיקה 68 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30399	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3121	תחילת תוקף	30/06/1983	10	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' הנטיקה 68, קרית יובל, גוש: 30399 חלקה: 22.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +5.80: מוצע תוספת בינוי וחדר מחוזק בחזית מזרחית.

קומה ג', מפלס +8.70: מוצעת תוספת קומה, הכוללת מרפסת גג בחזית המזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 27.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22 בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	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 בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	ישנה חריגות מקווי הבניין,
	חריגות משטחי הבניה,
	נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוזק,
	חסר חתימות שכנים למוצע.

קווי בניין : קומה ג', מפלס +8.70: חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'. חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש. שטח בניה : שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות. מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים. שיפוע גג : עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2): שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן, כמו"כ יש להציג פתרון דודים וקולטים לבקשה. חדר מחוזק : קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית: מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוזק בחריגה מקו בניין. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר		

מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור. מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: *מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוזק, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 3121 תחילת תוקף: 30/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין ושטחי בניה, פרוט בהמשך. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תכנוני מיום 28.08.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ב', מפלס +5.80: חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) קומה ג', מפלס +8.70: חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטייה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטייה	12/09/2024	חוות דעת תכנונית

ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'. חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש. שטח בניה: שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות. מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים. חדר מחוזק: קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית: מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי, בבחינת המוצע ניתן לראות כי השכן בקומת הקרקע הוציא היתר לממ"ד בקומת המרתף בתיק מס' 83/641.3 ולכן אין אפשרות להציע ממ"ד. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין במרפסת גג מאושרת בהיתר 83/641.3, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוזק בחריגה מקו בניין. שיפוע גג: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2): שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן. מרפסת גג: קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאושר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת		

למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג משותף עפ"י נספח הבינוי ושימוש בחדר מדרגות משותף, מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף. אישורי גורמים: ל"ר, אין בניה בקרקע. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, ישנה חריגות מקווי הבניין, חריגות משטחי הבניה, נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוזק, חסר חתימות שכנים למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור. מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש: מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחוזק, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה		

ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים. תגובת המחלקה: הבניה מוצעת אמנם על גג משותף, אך אינה נדרשת בהסכמות שכנים היות ומוצע תואם נספח בינוי, לעניין עומס על המבנה, הבניה תבוצע בליווי ובהתאם להוראות מהנדס, לעניין דודי השמש, ע"ב נדרש לציין מיקום דודי שמש בבקשה. 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

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 בקומה ב' הקיימת ובקומה המוצעת, הבקשה מובאת לדחיה

במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגות מקווי הבניין,

חריגות משטחי הבניה,

נדרש לפרסם לעניין חריגה מקווי הבניין לחדר מחוזק,

חסר חתימות שכנים למוצע.

קווי בניין :

קומה ג', מפלס +8.70: חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י הוראות התוכנית הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת, החריגה המוצעת מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את הבינוי החורג מקו בניין אחורי בקומה ב'.

חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג מעל חדר מחוזק מוצע בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, לא ניתן לאשר מרפסת גג בחריגה מקו בניין - יש להציע את גג חדר המחוזק החורג מקו בניין כגג ללא שימוש.

שטח בניה :

שטחי הבניה הינם עפ"י נספח, פועל יוצא של קווי הבניין ומס' קומות.

מוצע בבקשה תוספת בניה בקומה ב' בחריגה מקו בניין ומכח זה חריגה בשטחי הבניה המותרים - יש לצמצם את החריגות המוצעות ושטחי הבניה המוצעים.

שיפוע גג :

עפ"י הוראות התוכנית סעיף 12(ד)(ה)(2): שיפוע הגגות יהיה 30 מעלות, השיפוע המוצע הינו 17 מעלות - יש להציג גג בשיפוע של 30 מעלות בהתאם להוראות התוכנית ולבינוי המאושר לשכן, כמו"כ יש להציג פתרון דודים וקולטים לבקשה.

חדר מחוזק :

קומה ב', מפלס +5.80, חזית מזרחית: מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין - יש לפרסם הקלה לחדר מחוזק בחריגה מקו בניין.

מרפסת גג :

קומה ג', מפלס +8.70, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה הגדולה מהמאוסר עפ"י נספח וחורגת מקו בניין קדמי, קו בניין בתוכנית מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו הבניין - יש לצמצם את שטח המרפסת למסגרת קווי הבניין המותרים עפ"י נספח הבינוי.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה הרחבת הבית הקיים לחדר מדרגות משותף, ההרחבה המוצעת הינה מדרגות מהקומה הקיימת לקומת הגג המוצעת, בעבר יצא היתר בתיק מס' 83/641.3 לגשר גישה לדירות בקומה ב', קיימת כניסה פרטית ליתר הדירות ועפ"י הסבר ע"ב חדר המדרגות המשותף יצא מכלל שימוש, יש להמציא 66% חתימות שכנים לשטח המוצע, ע"ב לא הציג כלל חתימות שכנים למוצע - יש להציג 2/3 חתימות שכנים לבניה בשטח משותף.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

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

*הבניה מוצעת על גג משותף השייך לכל הבניין, אין התייחסות בהיתר למיקום דודים, הבניין ישן מאד ולא ניתן להעמיס, המתנגדת מציינת שהיא לקויית ראייה ונושאת תעודת עיוור.

מתנגד נוסף, דר תחת דירה המבקש*:מבקשים לבנות על גג הבניה שלנו, עליהם להשתתף ביסודות, סרבו לשלם בעבר, מבקשים לבנות חדר מחזק, לא ברור משמעות הבטיחות לבינוי הקיים, לא ברור היכן ימוקמו דודי השמש בזמן הבניה ולאחריה, טוענים לנזקים בעבר מהשכנים ומעוניינים הבטיח שהבניה לא תגרום נזקים נוספים.

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

יודגש כי 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 - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2023/0310.00</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית פנימית, תוספת בניה, ממ"דים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלול אלנתן יעקב
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	75

כתובת האתר

קרל נטר 5 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12558	תחילת תוקף	23/07/2010			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			

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:

חזית דרומית מזרחית: קומה א', מפלס +2.63: מוצעות 2 מרפסות ובינוי.

קומה ב', מפלס +5.96: מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג ומרפסת זיז.

קומה ג', מפלס +8.23: מוצע תוספת בינוי ומרפסות גג.

קומה ד', מפלס +11.03: מוצע תוספת בינוי.

קומה ה', מפלס +13.81: מוצע תוספת בינוי.

חזית צפונית מערבית: מוצע תוספת בינוי וממ"ד בקומות א', ב', ג' ו-ד', בקומה ה' מוצע בינוי ומרפסת גג.

מוצעת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי".

"הקלה בדבר בניה מעבר לקוי בנין בתוך גבול מגרש לצורך ממ"דים".

"הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז מעבר לקוי בניין צידי העומד בתקנות בניה במרווחים"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז מעל דרך בחזית מערבית עומק של 1.80 מ' במקום 1.50 מ' המותרים, ובשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 134, 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	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד:
	המתנגד הינו בעלים של חנות קיימת בקומת הקרקע, מתנגד

לחסימה של הכניסה לחנות שבבעלותו. יצויין שהבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, למעט המרפסות המוצעות בחזית מערבית ודרומית. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, צומצמו החריגות, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגה תוכנית צל לממ"ד ובוצע משלוח הודעות כנדרש, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ויש להציג תוכנית צל לממ"ד המוצע ולבצע משלוח הודעות, להשלים תנאים טרם דיון ולצמצם את החריגות המוצעות, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, תום מועד להתנגדויות 27.06.2024, לא התקבלה התנגדות נוספת מעבר להתנגדות אחת שהקבלה בפתיחת התיק. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי". המתנגד הינו בעלים של חנות קיימת בקומת הקרקע, מתנגד לחסימה של הכניסה לחנות שבבעלותו. יצויין שהבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, למעט המרפסות המוצעות בחזית מערבית ודרומית. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	06/08/2024	חוות דעת תכנונית

12558 תחילת תוקף: 23/07/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד' *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ויש להציג תוכנית צל לממ"ד המוצע ולבצע משלוח הודעות, להשלים תנאים טרם דיון ולצמצם את החריגות המוצעות, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, תום מועד להתנגדויות 27.06.2024, לא התקבלה התנגדות נוספת מעבר להתנגדות אחת שהקבלה בפתיחת התיק. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: הקטנת מרווחים, מס' יח"ד, גובה בנין ושלביות ביצוע, המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה בגדר סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 12558 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומס' יח"ד. מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, משולב ממ"ד בבינוי המוצע ומוצעות מרפסות זיז בנוסף למאושר בנספח, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 12558 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית קדמית, מזרחית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, מוצע תוספת בעומק 3.80 מ' במקום 3.40 מ' המותרים, החריגה צומצמה למסגרת קווי הבניין המותרים - אין מניעה לאשר. מרפסות - מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית החורגות מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: יח"ד מס' 65: מותר: 23.51 מ"ר, מוצע: 14.54 מ"ר. יח"ד מס' 66: מותר: 29.21 מ"ר, מוצע: 19.40 מ"ר. יח"ד מס' 67: מותר: 43.94 מ"ר, מוצע: 20.25 מ"ר. יח"ד מס' 68: מותר: 48.39 מ"ר, מוצע: 43.57 מ"ר. יח"ד מס' 69: מותר: 42.51 מ"ר, מוצע: 28.23 מ"ר. יח"ד מס' 70: מותר: 47.75 מ"ר, מוצע: 34.33 מ"ר. יח"ד מס' 71: מותר: 71.18 מ"ר, מוצע: 69.18 מ"ר. יח"ד מס' 72: מותר: 88.23 מ"ר, מוצע: 64.84 מ"ר. המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים. ממ"ד: חזית מזרחית: מוצעות 2 עמודות ממ"ד ליח"ד בכניסה המבוקשת, הממ"ד מוצע בחזית קדמית עד לקו אפס של המגרש, בחריגה חלקית מקו בניין קדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 50% או 3 מ' הנמוך מביניהם. הממ"ד מוצע ברובו במסגרת קווי הבניין במקום בינוי מאושר עפ"י תב"ע, מיקום הממ"ד הינו המיקום האפשרי היחיד		

מבחינת תנאי השטח, התקבל אישור ר"צ למוצע, הוצגה תוכנית צל ליתר הכניסות ובוצע משלוח הודעות כנדרש ללא התנגדות לתוכנית הצל - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומות א' ו-ב', חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית, המרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש אחורי ומוצעות מעל דרך, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מרפסות מעל דרך בעומק 1.20 מ', עומק המרפסות המוצעות צומצם ל-1.20 מק כנדרש - אין מניעה לאשר. קומה ג', מפלס +8.23, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 10.37 מ"ר, עומק המרפסת צומצם ל-1.20 מ' המותרים - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - מוצע מרפסות דמי למוצע. תוכנית צל - מוצעות מרפסות לכלל הדירות בכניסה. מרפסת גג: מוצעות מרפסות גג בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ה' ליח"ד מס' 69, 70, 71, 72, המרפסות במסגרת קווי הבניין. שלביות ביצוע: "כל עמודה תיבנה בהינף אחד" המוצע הינו בהינף אחד. מעלית: מוצעת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים. תימוכין קניינים: מוצע תוספת בינוי בהתאם לספח הבינוי, לא נדרש. אישורי גורמים:		

נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, צומצמו החריגות, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגה תוכנית צל לממ"ד ובוצע משלוח הודעות כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי". המתנגד הינו בעלים של חנות קיימת בקומת הקרקע, מתנגד לחסימה של הכניסה לחנות שבבעלותו. יצוין שהבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, למעט המרפסות המוצעות בחזית מערבית ודרומית. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.		
המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לצמצם חריגות מקווי בניין, להציג תוכנית צל לממ"דים לכלל הבניין, להביא אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. קווי בניין : חזית קדמית, מזרחית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין. שטח בניה : בקומה ב', חזית מערבית מוצג בתוכנית בינוי כקיים - יש להוכיח היתר למוצע או להציע כמוצע בבקשה כעת. ממ"ד : הממ"ד מוצע ברובו במסגרת קווי הבניין במקום בינוי מאושר עפ"י תב"ע - יש לקבל אישור ר"צ לממ"ד המוצע. לא הוצגה תוכנית צל ליתר הכניסות בבניין - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', חזית מערבית - יש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית זו מהבקשה. קומה ג', מפלס +8.23, חזית דרומית - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לקווי הבניין המותרים. תוכנית צל - יש להציג תוכנית מרפסות ליח"ד קומות א' ו-ב'. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי".		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לצמצם חריגות מקווי בניין, להציג תוכנית צל לממ"דים לכלל הבניין, להביא אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : חזית קדמית, מזרחית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין. שטח בניה : בקומה ב', חזית מערבית מוצג בתוכנית בינוי כקיים - יש להוכיח היתר למוצע או להציע כמוצע בבקשה כעת. ממ"ד : הממ"ד מוצע ברובו במסגרת קווי הבניין במקום בינוי מאושר עפ"י תב"ע - יש לקבל אישור ר"צ לממ"ד המוצע. לא הוצגה תוכנית צל ליתר הכניסות בבניין - יש להציג תכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז : קומות א' ו-ב', חזית מערבית - יש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית זו מהבקשה. קומה ג', מפלס +8.23, חזית דרומית - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לקווי הבניין המותרים. תוכנית צל - יש להציג תוכנית מרפסות ליח"ד קומות א' ו-ב'. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12558 תחילת תוקף: 23/07/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ד' *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, מס' יח"ד, גובה בניה ושלביות ביצוע, המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתב"ע 12558 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומס' יח"ד. מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, משולב ממ"ד בבינוי המוצע ומוצעות מרפסות זיז בנוסף למאושר בנספח, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

31.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 12558 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית קדמית, מזרחית: מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, מוצע תוספת בעומק 3.80 מ' במקום 3.40 מ' המותרים, המוצע מהווה חריגה מקווי בניין ומהווה סטיה ניכרת מקווי הבניין - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין. מרפסות - מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית החורגות מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) ממ"ד - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: יח"ד מס' 65: מותר: 23.51 מ"ר, מוצע: 16.27 מ"ר. יח"ד מס' 66: מותר: 29.21 מ"ר, מוצע: 21.61 מ"ר. יח"ד מס' 67: מותר: 43.94 מ"ר, מוצע: 21.84 מ"ר. יח"ד מס' 68: מותר: 48.39 מ"ר, מוצע: 29.52 מ"ר. יח"ד מס' 69: מותר: 42.51 מ"ר, מוצע: 29.82 מ"ר. יח"ד מס' 70: מותר: 47.75 מ"ר, מוצע: 32.17 מ"ר. יח"ד מס' 71: מותר: 71.18 מ"ר, מוצע: 70.45 מ"ר. יח"ד מס' 72: מותר: 88.23 מ"ר, מוצע: 50.03 מ"ר. בקומה ב', חזית מערבית מוצג בתוכנית בינוי כקיים - יש להוכיח היתר למוצע או להציע כמוצע בבקשה כעת. ממ"ד: חזית מזרחית: מוצעות 2 עמודות ממ"ד ליח"ד בכניסה המבוקשת, הממ"ד מוצע בחזית קדמית עד לקו אפס של המגרש, בחריגה חלקית מקו בניין קדמי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה לא תעלה על 50% או 3 מ' הנמוך מביניהם. הממ"ד מוצע ברובו במסגרת קווי הבניין במקום בינוי מאושר עפ"י תב"ע - יש לקבל אישור ר"צ לממ"ד המוצע.		

לא הוצגה תוכנית צל ליתר הכניסות בבניין - יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות כנדרש. מרפסת זיז: קומות א' ו-ב', חזית מערבית - מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית, המרפסות מוצעות בחריגה מגבול מגרש אחורי ומוצעות מעל דרך, עפ"י תקנות בניה במרווחים לא ניתן לאשר מרפסות מעל דרך בחזית אחורית - יש להסיר את מרפסות הזיז המוצעות בחזית זו מהבקשה. קומה ג', מפלס +8.23, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 10.37 מ"ר, המרפסת חורג מקו בניין בכ-30 ס"מ ומהווה סטיה ניכרת - יש לצמצם את המרפסת המוצעת לקווי הבניין המותרים. צמד מרפסות - מוצע מרפסות דמי למוצע. תוכנית צל - מוצעות מרפסות לכלל הדירות בכניסה, אך המרפסות המוצעות בקומות א' ו-ב' מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר - יש להציג תוכנית מרפסות ליח"ד קומות א' ו-ב'. מרפסת גג: מוצעות מרפסות גג בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ה' ליח"ד מס' 69, 70, 71, 72, המרפסות במסגרת קווי הבניין. שלביות ביצוע: "כל עמודה תיבנה בהינף אחד" המוצע הינו בהינף אחד. מעלית: מוצעת מעלית בחלל חדר מדרגות קיים. תימוכין קניינים: מוצע תוספת בינוי בהתאם לספח הבינוי, לא נדרש.		

אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, יש לצמצם חריגות מקווי בניין, להציג תוכנית צל לממ"דים לכלל הבניין ולהביא אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי. הקלה בדבר בניה מעבר לקוי בנין בתוך גבול מגרש לצורך ממ"דים. הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז מעבר לקו בניין צידי העומד בתקנות בנה במרווחים. הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז מעל דרך בחזית מערבית עומק של 1.80 מ" במקום 1.50 מ" המותרים, ובשונה מנספח הבינוי	28/08/2023	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	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	אישור שירותי הכבאות	
9	אישור פיקוד העורף הג"א	
10	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
11	שפ"ע	

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד:

המתנגד הינו בעלים של חנות קיימת בקומת הקרקע, מתנגד לחסימה של הכניסה לחנות שבבעלותו.

יצוין שהבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, למעט המרפסות המוצעות בחזית מערבית ודרומית.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תב"ע וממ"דים, התוכנית תוקנה כנדרש, צומצמו החריגות, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגה תוכנית צל לממ"ד ובוצע משלוח הודעות כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ויש להציג תוכנית צל לממ"ד המוצע ולבצע משלוח הודעות, להשלים תנאים טרם דיון ולצמצם את החריגות המוצעות, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, תום מועד להתנגדויות 27.06.2024, לא התקבלה התנגדות נוספת מעבר להתנגדות אחת שהקבלה בפתיחת התיק.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד:

*"הבניה המבוקשת חוסמת את הכניסה לחנות שבבעלותי".

המתנגד הינו בעלים של חנות קיימת בקומת הקרקע, מתנגד לחסימה של הכניסה לחנות

שבבעלותו.

יצוין שהבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, למעט המרפסות המוצעות בחזית מערבית ודרומית.

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2018/0775.01</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, מרפסת ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברהם יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

מקוה ישראל 14, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	131	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	10	אזור מגורים 3 מיוחד	3500
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	9	אזור מגורים 3 מיוחד	2800
380956	תחילת תוקף	03/03/2018			
380956	תחילת תוקף	03/03/2018	1	מגורים ג	2054
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978	118	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

בחלקה קיים מבנה בן 4 כניסות ו- 4 קומות מעל קומת מחסנים.

בבקשה מוצע בקומת המחסנים לבנות מחסן אחד ו-2 מעטפות למחסנים.

בקומה ראשונה בחזית מערבית מוצעת תוספת בניה לדירה, ובחזית מזרחית מוצעת תוספת, מעטפת למעלית, ומרפסת במיקום של הממ"ד בתב"ע.

בקומה שניה מוצעת מעטפת ללא תקרה של הבינוי.

מידע קודם

מתאריך		
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת שרובה עפ"י תב"ע, לא ניתן לאשר אותה מאחר וישנו סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות הביצוע, כאשר נדרש לבנות בעמודות שלמות בלבד, ובבקשה- אחד השכנים בעמודה מתנגד אפילו לבניית מעטפת, כך שלא ניתן לאשר כלל את המוצע. גם המעלית מוצעת כמעטפת- לא ניתן לאשר מעלית כמעטפת. כמו"כ מוצע לא לבנות ממ"ד אלא מרפסת זיז במקומו, לא ניתן לאשר זאת, מאחר ונדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד, וכן- הבקשה לא תאושר ע"י הג"א ללא ממ"ד הנדרש עפ"י התב"ע. תיקון תכנית a
16/09/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 380956 תחילת תוקף: 03/03/2018 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1439 א', 5/20/01 התכנית מחליפה את תכנית מתאר

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין שלביות הביצוע נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית לעניין קווי הבניין. המחסנים מוצעים לפי נספח הבינוי, אולם הכניסה אליהם לא לפי הנספח אלא חיצונית- יש להתאים. הבינוי בקומה הראשונה מוצע לפי הנספח, למעט הממ"ד שמוצע במקומו מרפסת. לא ברור מדוע מוצע כך, מכיון שהג"א לא יאשרו בניה של כל התוספת ללא ממ"ד, במיוחד בעיצומה של מלחמה, ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי את כלל הבינוי. מוצעת מעטפת למעלית. מכיוון שהדיירים לא זקוקים כעת למעלית לא ברור מדוע הם מציעים מעטפת – לכשירצו מעלית, שיבקשו אותה, וכעת נדרש להסיר אותה. קווי בניין הוגשו קווי בניין ע"י המחלקה למידע תכנוני. התוספות מוצעות בתוך קווי הבניין.		

מספר קומות		
לא מוצעות קומות חדשות		
גבהים		
לא מוצע גובה לבניין		
מספר יחידות דיור		
לא מוצעות יח"ד חדשות		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
מוצע שטח עיקרי בסך: 28.04 מ"ר, השטח המוצע תואם לנספח הבינוי, החישוב לא מדויק- יש לחשבו במדויק.		
שטחי שרות:		
לא מוצע שטח שרות בבקשה.		

ממדים לא מוצע ממ"ד למרות שבתב"ע נדרש לתת ממ"ד, ע"ב מציע במקום מרפסת. הג"א לא יאשרו תוספת ללא ממ"ד כפי הנדרש, וכן ישנו סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות ביצוע לפיו נדרש עמודות של חזיתות- צפונית- מזרחית, ודרומית- מערבית להבנות כל העמודה יחד, ולכן לא ניתן להציע רק חלק מהבינוי בחזית זו. נדרש להתאים את הבינוי המוצע לתב"ע במדויק. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות		

מוצעת מרפסת זיז במקום ממ"ד שמותר לדירה בתב"ע, מאחר ונדרש ממ"ד על פי תקנות הג"א, וכן ישנו סעיף סטיה נכרת לעניין בניית עמודות וחסרון הממ"ד מהעמודה מהווה סטיה נכרת. מחסן מוצע מחסן אחד, כאשר שני מחסנים נוספים מוצעים כמעטפת, אין מניעה לאשר- תואם את נספח הבינוי, נדרש לתת את הפתח של המחסן מחדר העגלות ולא מבחוץ. שלביות הביצוע ישנו סעיף סטיה נכרת, לפי כל עמודה תבנה בהינף אחד, והיתר הבניה ינתן על סמך תכנית המציגה בניה אחידה לכל העמודה. ע"ב מציג תוספת לקומה ראשונה כאשר רק לקומה מעליו מוצעת מעטפת. ראשית לא מדובר בעמודה שלמה, גם אם בחתך נעשה נסיון להציג זאת כך. שנית לא מדובר במעטפת מקובלת וראויה, מעטפת ניתנת בדרך כלל כאשר מעונינים לבנות בקומה מעל, ולא ניתנת לכל גובה העמודה, כאן מוצעת רק קומה אחת של מעטפת שבכל מקרה לא תעזור כי נדרש לבנות את כל העמודה, מה גם שלא ניתן לבנות מעטפת של יותר מקומה אחת, בטח לא של 3 כפי שנדרש כאן, ומוצע גם ללא תקרה. לסיכום: הבינוי המוצע לא רלוונטי לאור העובדה שמדובר בסטיה נכרת, רק דייר אחד מעוניין מתוך ארבעה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף מאחר והתוספות תואמות תב"ע לא נדרשות חתימות, אולם מאחר ומוצעת מעטפת- נדרשות חתימות השכנים ע"ג המעטפות, מה שלא הוגש. ומאחר ולא ניתן לאשר זאת כעת- לא נדרשות חתימות נוספות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י בצלאל אורטל מתאריך 26/06/2024. התקבל אישור ע"י מחלקת שפ"ע מתאריך 2706/2024 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה: המתנגד הינו השכן בקומה מעל שהוצגה בניה של מעטפת לדירתו, הוא מתנגד לבינוי- כי הוא לא מעוניין כרגע לבנות, וכן מתנגד למעטפת כי היא תחסום לו את האור והאוויר. תגובת המחלקה: לא ניתן לאשר את המוצע מאחר ונדרשת בנית כל העמודה, ובכל מקרה מר שמח לא יוכל להצטרף לבדו- נדרשת כל העמודה, מה גם שאם מר שמח לא מוכן לחתום- כל הבקשה נפסלת מעיקרה כיוון שהוא נמצא בקומה מעל המבקש.		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת שרובה עפ"י תב"ע, לא ניתן לאשר אותה מאחר וישנו סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות הביצוע, כאשר נדרש לבנות בעמודות שלמות בלבד, ובבקשה- אחד השכנים בעמודה מתנגד אפילו לבניית מעטפת, כך שלא ניתן לאשר כלל את המוצע. גם המעלית מוצעת כמעטפת- לא ניתן לאשר מעלית כמעטפת. כמו"כ מוצע לא לבנות ממ"ד אלא מרפסת זיז במקומו, לא ניתן לאשר זאת, מאחר ונדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד, וכן- הבקשה לא תאושר ע"י הג"א ללא ממ"ד הנדרש עפ"י התב"ע.		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר הקלה בדבר שינויים בפתחים.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת שרובה עפ"י תב"ע, לא ניתן לאשר אותה מאחר וישנו סעיף סטיה נכרת לעניין שלביות הביצוע, כאשר נדרש לבנות בעמודות שלמות בלבד, ובבקשה- אחד השכנים בעמודה מתנגד אפילו לבניית מעטפת, כך שלא ניתן לאשר כלל את המוצע.

גם המעלית מוצעת כמעטפת- לא ניתן לאשר מעלית כמעטפת.

כמו"כ מוצע לא לבנות ממ"ד אלא מרפסת זיז במקומו, לא ניתן לאשר זאת, מאחר ונדרש לבנות את כל העמודה בהינף אחד, וכן- הבקשה לא תאושר ע"י הג"א ללא ממ"ד הנדרש עפ"י התב"ע.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>1977/0469.05</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת הנגשה ובניית פיר מעלית לבי"ס "ליד האוניברסיטה" (ת.ר. 1977/469.3)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס אופיר ירון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פרופ' מנשה הראל 1 , גבעת רם

גוש	חלקה	בשלמות
30147	198	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1012	תחילת תוקף	18/05/1962	zl47		

תאור הבקשה

בגבעת רם רחוב פרופ' מנשה הראל 1, גוש 30147 חלקה 198, קיים מבנה בית ספר תיכון בן 5 קומות ,

"ליד האוניברסיטה".

למבנה 3 אגפים מהם אגף מרכזי מקשר.

2 אגפים בני 4 קומות והאגף המרכזי בן 5 קומות

הכניסה למתחם הינה מצידה הדרומי של החלקה.

גם הכניסה לבנין בצידו הדרומי, באגף המרכזי, במפלס 0.00.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבנין, בצידו הצפוני, בחצר הפנימית.

בגלל אילוצי שטח ומפלסים, מוצעים מעברים מקורים לגישה למעלית .

המעלית מגשרת ממפלס הכניסה 0.00 למפלס -12.86

וממפלס הכניסה 0.00 למפלס +3.45

שטחים:

מוצע שטח שירות: 113.31 מ"ר

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בקשה לתוספת מעלית חיצונית לתיכון "ליד האוניברסיטה"
	על המקום חלה תכנית 1012 משנת 1962 , (תכנית מתאר 62) .
	התכנית קבעה שטח לתיכון.
	המבנה מורכב משני אגפים צפוניים – בני 4 קומות
	ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00 בן 5 קומות.
	לא נמצא היתר מקור.
	במקביל הוגשה בקשה לתוספת אגף בצידה המערבי של החלקה בת.ב . 2023/111.

המעלית המוצעת ממוקמת בצידו הצפוני של האגף המרכזי, בחצר הפנימית. בגלל אילוצי שטח ומפלסים, מוצעים מעברים מקורים לגישה למעלית . המעלית מגשרת ממפלס הכניסה 0.00 למפלס -12.86 וממפלס הכניסה 0.00 למפלס +3.45 באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 . המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש . אין חריגה מקווי בניין. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1012 תחילת תוקף: 18/05/1962 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 5	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה : שטחי שרות מוצעים: 113.31 מ"ר בעלות התקבלה חתמת מח' הנכסים התקבלו תנאים טרם דיון : איכות סביבה , שפ"ע חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית חיצונית לתיכון "ליד האוניברסיטה" על המקום חלה תכנית 1012 משנת 1962 , (תכנית מתאר 62) . התכנית קבעה שטח לתיכון. המבנה מורכב משני אגפים צפוניים – בני 4 קומות ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00 בן 5 קומות. לא נמצא היתר מקור. במקביל הוגשה בקשה לתוספת אגף בצידה המערבי של החלקה בת.ב. 2023/111. המעלית המוצעת ממוקמת בצידו הצפוני של האגף המרכזי, בחצר הפנימית. בגלל אילוצי שטח ומפלסים, מוצעים מעברים מקורים לגישה למעלית . המעלית מגשרת ממפלס הכניסה 0.00 למפלס -12.86 וממפלס הכניסה 0.00 למפלס +3.45 באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס		

הכניסה 0.00 . המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש . אין חריגה מקווי בניין. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	תשלום אגרת בניה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן	9
כן	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	10
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית לתיכון "ליד האוניברסיטה"

על המקום חלה תכנית 1012 משנת 1962 , (תכנית מתאר 62) .

התכנית קבעה שטח לתיכון.

המבנה מורכב משני אגפים צפוניים – בני 4 קומות

ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00 בן 5 קומות.

לא נמצא היתר מקור.

במקביל הוגשה בקשה לתוספת אגף בצידה המערבי של החלקה בת.ב. 2023/111.

המעלית המוצעת ממוקמת בצידו הצפוני של האגף המרכזי, בחצר הפנימית.

בגלל אילוצי שטח ומפלסים, מוצעים מעברים מקורים לגישה למעלית.

המעלית מגשרת ממפלס הכניסה 0.00 למפלס -12.86

וממפלס הכניסה 0.00 למפלס +3.45

באגף המקשר, מחוץ למבנה, בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00.

המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש.

אין חריגה מקווי בניין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי: "מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.

סדר יום לועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2024/0224.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת מעלית לבי"ס " ישל"צ - רננה " (ת.ר. 1989/551)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב קוסובסקי 7 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959	36	אזור מגורים 2	1920
5022א	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

בקרית משה רחוב הרב קוסובסקי 7, גוש 30153 חלקה 36, קיים מבנה בית ספר בן 2 אגפים.

אגף צפוני דו קומתי ואגף דרומי בן 3 קומות וביניהם אגף כניסה מקשר.

הכניסה למתחם הינה מצידה המזרחי של החלקה.

והכניסה לבנין בצידו המזרחי במפלס 0.00

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבנין, בצידו המערבי.

בגלל אילוצי שטח ומפלסים, הכניסה הנגישה למתחם הינה מצידו הצפוני. במפלס 0.00 = 808.65

לגישה למפלס 3821.42 לשיפור הנגישות.

שטחים: שטח קיים: עיקרי 1452.07 מ"ר, שירות 195.54 מ"ר. סה"כ 1647.61 מ"ר

מוצע שטח שירות: 25.23 מ"ר

סה"כ שטח: 1672.84 מ"ר.

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבי"ס ישל"צ- רננה, קרית משה, לצורך נגישות .
	על המקום חלה תכנית 5022 א משנת 2000 , תכנית 30153 ג' (תכנית מתאר 62) .
	התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.
	המבנה מורכב משני אגפים צפוני- דו קומתי, דרומי בן 3 קומות.
	ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00.
	נמצא היתר מקור רק לאגף הדרומי.
	לא נמצא היתר מקור לאגף הצפוני.
	המעלית המוצעת ממוקמת באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 .

המעלית ממקמת בתחום גבולות הבניין הקיים. אין חריגה מקווי בניין. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : "מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5022א תחילת תוקף: 14/02/2000 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 3 שטחי בניה : שטחים עיקריים קיימים: 1452.07 מ"ר שטחי שרות מוצעים: 25.23 מ"ר בעלות התקבלה חתמת מח' הנכסים התקבלו תנאים טרם דיון : איכות סביבה , שפ"ע חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבי"ס ישל"צ- רננה, לצורך	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

נגישות . על המקום חלה תכנית 5022א משנת 2000 , תכנית 30153ג' (תכנית מתאר 62) . התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה. המבנה מורכב משני אגפים צפוני- דו קומתי, דרומי בן 3 קומות. ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00. נמצא היתר רק לאגף הדרומי. לא נמצא היתר מקור לאגף הצפוני. המעלית המוצעת ממוקמת באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 . המעלית ממוקמת בתחום גבולות הבניין הקיים. אין חריגה מקווי בניין. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	אישור משרד הבריאות	
11	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן	
12	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	
13	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית לבי"ס ישל"צ- רננה, קרית משה, לצורך נגישות .

על המקום חלה תכנית 5022א משנת 2000 , תכנית 30153ג' (תכנית מתאר 62) .

התכנית לא קבעה שימושים ולא קבעה זכויות בניה.

המבנה מורכב משני אגפים צפוני- דו קומתי, דרומי בן 3 קומות.

ביניהם אגף כניסה מקשר. במפלס 0.00.

נמצא היתר מקור רק לאגף הדרומי.

לא נמצא היתר מקור לאגף הצפוני.

המעלית המוצעת ממוקמת באגף המקשר, מחוץ למבנה , בצידו המערבי, במפלס הכניסה 0.00 .

המעלית ממוקמת בתחום גבולות הבניין הקיים.

אין חריגה מקווי בניין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 29/09/2024 - כו אלול תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/19
מספר בקשה	<u>2024/0289.00</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, מבנה ארעי / מנ"ד
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי
מהות בקשה	שני מבנים יבילים וממ"מ עבור קידום נוער.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"ח
עורך הבקשה	הנדסאי צייזלר מיכל
מתכנן השלד	מהנדס מילוא אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יצחק טבנקין 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30634	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
1978ב	תחילת תוקף	04/09/1980			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
א6513	תחילת תוקף	05/02/2010			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

מוצע שני מבנים יבילים וממ"מ עבור מרכז העברה
לגן

מידע קודם

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	מתאריך	
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/07/2024	יידוע הציבור בדבר תוספת שני מבנים יבילים וממ"מ עבור קידום נוער

בהיקף של כ-175 מ"ר שיבנו במגרש הציבורי.		
בהתאם לתכנית בינוי 482ב שאושרה 15/05/2024		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	אישור רשות העתיקות	16
	אישור נכסים סופי	17
	לתקן מס' גוש בטופס 1: 30643	18

המלצת האגף