

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0136.00</u>
מספר סידורי	<u>1</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש בן 2 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פּוּאָקָה אִיאָד
עורך הבקשה	חמאד מוסא
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 14 , צור באהר ירושלים צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
851790	תחילת תוקף	21/08/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרי בנייה קודמים מוצע בנייה חדשה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

לא קיימת בניה בשטח זה מדובר בבניה חדשה.

מצב מוצע :

מוצעת בנייה חדשה הכוללת 2 קומות חדשות מעל הקרקע ו - 2 קומות מתחת לקרקע למחסנים וחניה, 4 יח"ד וגג

שטוח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה לעניין שבליות הביצוע.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/07/2022

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית בתצ"ר כשר מס' : 2020/870

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 ב חוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות

במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן יש לאשר אך יש להוסיף לחישוב השטחים את המעברים הצמודים לגרם המדרגות היוצא מגג. קיים תנאי אשר לא נפתח בפתיחת התיק ונדרש, לכן יש להוסיף כתנאי להעברה לגורמים : 1. "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – בקרה מרחבית" – קליטת בקשה לקראת המלצה 2. " תנאי לקבלת תעודת גמר אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – מתן תעודת גמר" – תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר .
11/04/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 851790 תחילת תוקף : 21/08/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 8/11/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון" להלן החלטת הוועדה : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה לא בהינף אחד, בשלביות פורסמה הקלה לעניין זה. -כנדרש מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות המותר הינו 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לקומה הקובעת=סה"כ 6 קומות. מבוקשות 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת= סה"כ 4 קומות. סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת. מס' הקומות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. - כנדרש מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 6 יח"ד בבקשה מבוקשות 4 יח"ד חדשות.		

מס' היחידות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. - כנדרש גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.48 מ', זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 00.0 שהוא 00.632 מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניין המוצע 8.54 מ', כולל חדר מדרגות יציאה לגג. המוצע עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע- כנדרש שטחי בניה : ש.עיקרי : הסבר : מתוכננות 2 קומות חדשות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת התואמות את נספח הבינוי במדויק. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 851790 לעניין שטחי בניה עיקריים : מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי מותר : 517 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 335.58 מ"ר סה"כ שטח נותר : 517 מ"ר (מותר) – 335.58 מ"ר (מוצע) = 181.42 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע- כנדרש ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 108 מ"ר		

שטח שירות מוצע : 97.75 מ"ר סה"כ שטח נותר : 108 מ"ר (מותר) – 97.75 מ"ר (מוצע) = 10.25 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע- כנדרש מתחת הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 448 מ"ר שטח שירות מוצע : 444.16 מ"ר סה"כ שטח נותר : 448 מ"ר (מותר) – 444.16 מ"ר (מוצע) = 3.84 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע- כנדרש מרפסות : עבור הקומות החדשות מבוקשות מרפסות זיז בחזית צפונית ודרומית. מרפסות לחזית דרומית- המרפסות תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. מרפסת לחזית צפונית- המרפסת תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. כמו כן חישוב המרפסות חושב בקוד של מרפסות זיז מקורות – לפי ההרמוניקה שהוצגה לא ברור שהמרפסות הזיז מקורות יש לתקן זאת ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש סה"כ שטח מרפסות מותר מכח התב"ע : 60 מ"ר סה"כ שטח מרפסות מוצע : 23.93 מ"ר סה"כ שטח מרפסות נותר : 36.07 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. תנאי להיתרי אכלוס : - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. -יש לפתח מעבר ציבורי להולכי רגל לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. -יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה		

מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע. על ע"ב להשלים את התנאים הנ"ל. תנאי למתן היתר בניה : (תב"ע 851790 סעיף 6.5) א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות . ד. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה עם זכות מעבר לרכב . ה. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה . ו. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית . ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. חניה : מוצע בבקשה 6 חניות חדשות עבור 4 יח"ד חדשות התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה.		

"נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת." - התקבל אישור בתאריך 26/02/2024 ע"י שעיו גאולה שפ"ע: התקבל אישור שפ"ע בתאריך 17/04/2023 ע"י שניר קהת, אך ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. ע"פ ה-gis לא נטעו כלל עצים בחלקה. יש להשלים את התנאי מול מחלקת שפ"ע- התקבל אישור מחלקת שפ"ע ב- 17/04/2023 תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 12/06/2023 ע"י חמארשה דאנא. נוספה הערה- " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים הכניסה למקומות חניה תהיה משביל קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולת חלקה חוקים " אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 20/06/2023- התקבל אישור ב- 7/12/2023 ע"י מזרחי שני. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a- כל התיקונים תוקנו כנדרש.		
שלביות ביצוע:	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה לא בהינף אחד, בשלכיות פורסמה הקלה לעניין זה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכיות הבניה : מספר הקומות המותר הינו 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לקומה הקובעת=סה"כ 6 קומות. מבוקשות 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת= סה"כ 4 קומות. סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת. מס' הקומות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלכיות הביצוע. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 6 יח"ד בבקשה מבוקשות 4 יח"ד חדשות. מס' היחידות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלכיות הביצוע. גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.48 מ', זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 00.0 שהוא 00.632 מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניין המוצע 8.54 מ', כולל חדר מדרגות יציאה לגג. המוצע עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלכיות הביצוע. שטחי בניה : ש.עיקרי :		

הסבר : מתוכננות 2 קומות חדשות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת התואמות את נספח הבינוי במדויק. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 851790 לעניין שטחי בניה עיקריים : מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי מותר : 517 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 335.58 מ"ר סה"כ שטח נותר : 517 מ"ר (מותר) – 335.58 מ"ר (מוצע) = 181.42 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 108 מ"ר שטח שירות מוצע : 97.75 מ"ר סה"כ שטח נותר : 108 מ"ר (מותר) – 97.75 מ"ר (מוצע) = 10.25 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מתחת הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 448 מ"ר שטח שירות מוצע : 444.16 מ"ר סה"כ שטח נותר : 448 מ"ר (מותר) – 444.16 מ"ר (מוצע) = 3.84 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מרפסות : עבור הקומות החדשות מבוקשות מרפסות זיז בחזית צפונית ודרומית.		

מרפסות לחזית דרומית- המרפסות תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. מרפסת לחזית צפונית- המרפסת תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. כמו כן חישוב המרפסות חושב בקוד של מרפסות זיז מקורות – לפי ההרמוניקה שהוצגה לא ברור שהמרפסות הזיז מקורות יש לתקן זאת ע"ג תכנית a סה"כ שטח מרפסות מותר מכח התב"ע: 60 מ"ר סה"כ שטח מרפסות מוצע: 23.93 מ"ר סה"כ שטח מרפסות נותר: 36.07 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. תנאי להיתרי אכלוס: - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. -יש לפתח מעבר ציבורי להולכי רגל לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. -יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע. על ע"ב להשלים את התנאים הנ"ל. תנאי למתן היתר בניה: (תב"ע 851790 סעיף 6.5) א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק,		

במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות . ד. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה עם זכות מעבר לרכב . ה. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה . ו. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית . ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. חניה : מוצע בבקשה 6 חניות חדשות עבור 4 יח"ד חדשות התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה. "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת." שפ"ע : התקבל אישור שפ"ע בתאריך 17/04/2023 ע"י שניר קהת, אך ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. ע"פ ה-gis לא נטעו כלל עצים בחלקה. יש להשלים את התנאי מול מחלקת שפ"ע. תנאים לדיון :		

מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 12/06/2023 ע"י חמארשה דאנא. נוספה הערה-" אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים הכניסה למקומות חניה תהיה משביל קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולת חלקה חוקים " אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 20/06/2023. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 851790 תחילת תוקף : 21/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 851790 תחילת תוקף 21/08/2021 מגורים ב סטייה ניכרת : ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 4.1.2 ג : " קו י הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטי ה ניכרת " "מספר הקומות כמצויין בטבלה 5 הנו מרבי, וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת".	16/10/2023	חוות דעת תכנונית

נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 הנספח מחייב לעניין גובה ומס' קומות. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה לא בהינף אחד, בשלביות פורסמה הקלה לעניין זה. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6623 שהוגש מיום 17/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום קו בניין בכחול – עבור קו בניין תחתיו תת קרקעי מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות המותר הינו 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לקומה הקובעת=סה"כ 6 קומות. מבוקשות 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת=סה"כ 4 קומות. סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת. מס' הקומות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע.		

מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 6 יח"ד בבקשה מבוקשות 4 יח"ד חדשות. מס' היחידות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.48 מ', זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 00.0 שהוא 00.632 מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניין המוצע 8.54 מ', כולל חדר מדרגות יציאה לגג. המוצע עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. שטחי בניה : ש. עיקרי : הסבר : מתוכננות 2 קומות חדשות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת התואמות את נספח הבינוי במדויק. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 851790 לעניין שטחי בניה עיקריים : מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי מותר : 517 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 335.58 מ"ר סה"כ שטח נותר : 517 מ"ר (מותר) – 335.58 מ"ר (מוצע) = 181.42 מ"ר(שטח נותר).		

ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. ש. שירות : ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 108 מ"ר שטח שירות מוצע : 97.75 מ"ר סה"כ שטח נותר : 108 מ"ר (מותר) – 97.75 מ"ר (מוצע) = 10.25 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מתחת הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 448 מ"ר שטח שירות מוצע : 444.16 מ"ר סה"כ שטח נותר : 448 מ"ר (מותר) – 444.16 מ"ר (מוצע) = 3.84 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. ממ"ד : מוצע בבקשה : ממ"ד אחד עבור כל יח"ד, סה"כ 4 ממ"דים. שטחי הממ"ד כ 12 מ"ר לממ"ד. הממ"דים מוצעים בתחום קווי הבניין ועומדים בדרישות הג"א לעניין שטחים. שטח הממ"דים נלקחו מסל שטחי השירות המתאפשרים בתב"ע ועומדים בשטחים המותרים כמפורט בסעיף שטחי בניה. מרפסות : עבור הקומות החדשות מבוקשות מרפסות זיז בחזית צפונית ודרומית.		

מרפסות לחזית דרומית- המרפסות תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. מרפסת לחזית צפונית- המרפסת תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. כמו כן חישוב המרפסות חושב בקוד של מרפסות זיז מקורות – לפי ההרמוניקה שהוצגה לא ברור שהמרפסות הזיז מקורות יש לתקן זאת ע"ג תכנית a סה"כ שטח מרפסות מותר מכח התב"ע: 60 מ"ר סה"כ שטח מרפסות מוצע: 23.93 מ"ר סה"כ שטח מרפסות נותר: 36.07 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מחסנים: מוצע בבקשה: מפלס 3.00- קומת חניה מפלס - מוצע מחסנים בגובה 2.50 מ' מפלס 6.00- קומת מחסנים - מוצע מחסנים בגובה 2.60 מ'. למרות שגובה המחסנים המוצע בבקשה עולה על 2.20 מ' יש להגדיר זאת כשטחי שירות כיוון שתואם נספח בינוי יש לאשר גובה זה. יש לעיין בטבלה מס' 5 בתב"ע- קבעו רק שיטחי שירות לקומות אלו. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי. תנאי להיתרי אכלוס: - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. -יש לפתח מעבר ציבורי להולכי רגל לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. -יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע. על ע"ב להשלים את התנאים הנ"ל.		

תנאי למתן היתר בניה : (תב"ע 851790 סעיף 6.5) א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות . ד. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה עם זכות מעבר לרכב . ה. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור אגף תושבי"ה . ו. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית . ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. ניהול מי נגר : 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.		

חניה : מוצע בבקשה 6 חניות חדשות עבור 4 יח"ד חדשות התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה. "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת." עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.ד הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה. פסולת בנין : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/09/2023 ע"י אדלר שירה. שפ"ע : התקבל אישור שפ"ע בתאריך 17/04/2023 ע"י שניר קהת, אך ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. ע"פ ה-gis לא נטעו כלל עצים בחלקה. יש להשלים את התנאי מול מחלקת שפ"ע. תנאים לדיון : מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 12/06/2023 ע"י חמארשה דאנא. נוספה הערה- " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים הכניסה למקומות חניה תהיה משביל קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולת חלקה חוקים " אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 20/06/2023. חוות דעת אדריכל העיר- התקבל אישור מתאריך 06/06/2023 ע"י שלומי אמסלם.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 "הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים". בבקשה מוצעת בניה לא בהינף אחד, בשלביות פורסמה הקלה לעניין זה. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות המותר הינו 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לקומה הקובעת=סה"כ 6 קומות. מבוקשות 2 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מעל הכניסה הקובעת= סה"כ 4 קומות. סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת. מס' הקומות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 6 יח"ד בבקשה מבוקשות 4 יח"ד חדשות. מס' היחידות עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע.	16/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

גובה בניה : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין גובה בניין : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.48 מ', זהו גובה רצפת הגג מעל מפלס 00.0 שהוא 00.632 מעל גובה זה יותר חלל עלייה לגג ומעקה תקני בלבד. גובה הבניין המוצע 8.54 מ', כולל חדר מדרגות יציאה לגג. המוצע עומד במותר אך פורסמה הקלה לעניין שלביות הביצוע. שטחי בניה : ש.עיקרי : הסבר : מתוכננות 2 קומות חדשות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת התואמות את נספח הבינוי במדויק. ע"פ טבלת מס' 5 בתכנית 851790 לעניין שטחי בניה עיקריים : מעל הכניסה הקובעת- שטח עיקרי מותר : 517 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 335.58 מ"ר סה"כ שטח נותר : 517 מ"ר (מותר) – 335.58 מ"ר (מוצע) = 181.42 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. ש.שירות : ע"פ טבלת מס' 5 לעניין שטחי בניה שירות : מעל הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 108 מ"ר שטח שירות מוצע : 97.75 מ"ר סה"כ שטח נותר : 108 מ"ר (מותר) – 97.75 מ"ר (מוצע) = 10.25 מ"ר(שטח נותר).		

ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מתחת הכניסה הקובעת- שטח שירות מותר : 448 מ"ר שטח שירות מוצע : 444.16 מ"ר סה"כ שטח נותר : 448 מ"ר (מותר) – 444.16 מ"ר (מוצע) = 3.84 מ"ר(שטח נותר). ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. מרפסות : עבור הקומות החדשות מבוקשות מרפסות זיז בחזית צפונית ודרומית. מרפסות לחזית דרומית- המרפסות תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. מרפסת לחזית צפונית- המרפסת תואמת את נספח הבינוי ועומדת בקווי הבניין. כמו כן חישוב המרפסות חושב בקוד של מרפסות זיז מקורות – לפי ההרמוניקה שהוצגה לא ברור שהמרפסות הזיז מקורות יש לתקן זאת ע"ג תכנית a סה"כ שטח מרפסות מותר מכח התב"ע : 60 מ"ר סה"כ שטח מרפסות מוצע : 23.93 מ"ר סה"כ שטח מרפסות נותר : 36.07 מ"ר ניתן לראות כי סך שטחי הבניה לא חורגת מהמותר בתב"ע אך פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. תנאי להיתרי אכלוס : - נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם אגף שפ"ע. -יש לפתח מעבר ציבורי להולכי רגל לשביעות רצונו של אגף שפ"ע. -יש לשקם מדרכה, כביש וכל התשתיות אשר ייפגעו כתוצאה מעבודות הבנייה לשביעות רצון אגף שפ"ע. על ע"ב להשלים את התנאים הנ"ל.		

תנאי למתן היתר בניה : (תב"ע 851790 סעיף 6.5) א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו . ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות . ד. תנאי להיתר בניה הגשה ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתכנית מפורטת לפיתוח שביל גישה עם זכות מעבר לרכב . ה. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף ועל פי מידות תקניות, לאישור אגף תושי"ה . ו. תיאום עם הרשות לכבאות והצלה לצורך קביעת סידורי הכבאות בתכנית . ז. תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית. תצ"ר : תנאי להוצאת היתר בניה יהיה רישום תצ"ר. חניה : מוצע בבקשה 6 חניות חדשות עבור 4 יח"ד חדשות התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה. "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת."		

שפ"ע: התקבל אישור שפ"ע בתאריך 17/04/2023 ע"י שניר קהת, אך ע"פ הוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. ע"פ ה-gis לא נטעו כלל עצים בחלקה. יש להשלים את התנאי מול מחלקת שפ"ע. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 12/06/2023 ע"י חמארשה דאנא. נוספה הערה-" אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים הכניסה למקומות חניה תהיה משביל קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולת חלקה חוקים " אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 20/06/2023. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
שלביות בצוע -	10/04/2022	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 - 7788070110	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

	10	תשלום אגרת בניה
	11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	15	אישור רישום תצ"ר
	16	תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לנטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לכן יש לאשר אך יש להוסיף לחישוב השטחים את המעברים הצמודים לגרם המדרגות היוצא מגג.

קיים תנאי אשר לא נפתח בפתיחת התיק ונדרש, לכן יש להוסיף כתנאי להעברה לגורמים:

1. "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – בקרה מרחבית" – קליטת בקשה לקראת המלצה

2. "תנאי לקבלת תעודת גמר אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – מתן תעודת גמר" – תנאי לקליטת בקשה למתן תעודת גמר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1999/0067.03</u>
מספר סידורי	<u>2</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עם מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרשי איתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הצבר 215, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28050	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2073	תחילת תוקף	12/08/1976	55	אזור מגורים 2	3150

תאור הבקשה

היתר מקורי:

למבנה זה לא נמצא היתר בנייה מקורי על עורך הבקשה להוכיח את השטחים הקיימים בבקשה.

מוצע הבקשה:

מוצע בבקשה במפלסים +2.80, +5.60, +8.40 בחזית דרומית תוספת מרפסת זיז וממ"ד לכל העמודה ובחזית הצפונית מרפסות זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "תוספת שטח שרות לממ"ד מחוץ לקווי בניין".

2. "תוספת מרפסות זיו מחוץ לקווי בניין".

בבקשו זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 או פרסום תקנה 149, כאשר זה תלוי במיקום הממ"ד החדש. 1. על עורך הבקשה להציג תכנית צל למרפסות והממ"דים המוצגים לכל הדיירים בבניין ולאחר מכן לצאת לפרסום. 2. על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. 3. להביא להחלטת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בנייה במרווחים ובעניין עומק המרפסת מוצעת כ-2.00 מ'. 4. עפ"י התכנית החלה סעיף 8.09 יש להוציא תכנית מפורטת באישור הוועדה המקומית(ראה מפורט מטה), להביא להכרעת הוועדה לעניין זה. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן הפירוט : שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.09 " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית". על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. בנוסף בתכנית

החלה קיימת טבלת שטחים אשר מורה שבאזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד כלומר עד להפקדה תוכנית חדשה אין פירוט לגבי שטחים, מס' דירות ואחוזי בנייה. מעבר הולכי רגל: עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.04 האומר "שטח מגורים עם זכות מעבר לציבור: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור, לחסום או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם" עפ"י מפת המדידה המצורפת לתיק המידה, נראה כי קיים שביל עתידי להולכי רגל אשר ממוקם מתחת לתוספת הממ"ד המוצעת. שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר לי שתנסה לקבל אישור ממחלקת המידע, ששביל זה אינו רלוונטי. בנוסף באם כן רלוונטי על עורכת הבקשה להציג שביל זה כמו שמוצג ע"ג תכנית המדידה. מרפסות זיז: מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעבוד בדברים הבאים: 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין". 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים. 3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות בהן מרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל ולאחר מכן לצאת להליך משלוח הודעות לאחר אישור ר"צ לתכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות היות ומדובר		

בבניין ארוך ואישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית והמצב הקיים לכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת. 4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ', יש להשלים יחד עם הפרסום למיקום הממ"ד החדש. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים" על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי מתאים או לחלופין לבטל את הממ"ד 1. מיקום הממ"ד בחזית אחורית - כנדרש 2. גודל הממ"ד המותר בחוק הינו 9 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר. 3. תכנית צל לממ"ד – יש להציג לכלל הכניסות של הבניין .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 אזור מגורים 2. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/4/2023 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו ע"י מחלקת המידע כקו בניין כתום. מוצע תוספת ממ"דים ומרפסות אשר חורגות מקו הבניין, פורסמה הקלה לעניין זה. מספר קומות : מוצע בבקשה אינו מתייחס לתוספת קומות. בניה במרווחים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים אשר חורגת מקו הבניין נראה כי עומד בתקנות בנייה במרווחים 30% מהמרווח בקיר ללא פתחים. מוצע מרפסות החורגות מקו בניין- יש להראות כי עומדים בתקנון בניה במרווח. שטחי בניה : עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.09 " לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית".		

על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. בנוסף בתכנית החלה קיימת טבלת שטחים אשר מורה שבאזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד כלומר עד להפקדה תוכנית חדשה אין פירוט לגבי שטחים, מס' דירות ואחוזי בנייה. מעבר הולכי רגל: עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.04 האומר "שטח מגורים עם זכות מעבר לציבור: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור, לחסום או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם" עפ"י מפת המדידה המצורפת לתיק המידה, נראה כי קיים שביל עתידי להולכי רגל אשר ממוקם מתחת לתוספת הממ"ד המוצעת. שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר לי שתנסה לקבל אישור ממחלקת המידע, ששביל זה אינו רלוונטי. בנוסף באם כן רלוונטי על עורכת הבקשה להציג שביל זה כמו שמוצג ע"י תכנית המדידה. מרפסות זיז: מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעבוד בדברים הבאים: 1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין". 2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים. 3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות בהן מרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל ולאחר מכן לצאת להליך משלוח הודעות לאחר אישור ר"צ לתכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות היות ומדובר בבניין ארוך ואישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית והמצב הקיים לכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת.		

4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר. עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ', יש להשלים יחד עם הפרסום למיקום הממ"ד החדש. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים" על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי מתאים או לחילופין לבטל את הממ"ד 1. מיקום הממ"ד בחזית אחורית - כנדרש 2. גודל הממ"ד המותר בחוק הינו 9 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר. 3. תכנית צל לממ"ד – יש להציג לכלל הכניסות של הבניין . אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה אושרה בתאריך 17/12/2023 ע"י כהנה ענבל סבי.		
תוספת שטח שרות לממ"ד מחוץ לקווי בניין תוספת מרפסות זיו מחוץ לקווי בניין.	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

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 **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

או פרסום תקנה 149, כאשר זה תלוי במיקום הממ"ד החדש.

1. על עורך הבקשה להציג תכנית צל למרפסות והממ"דים המוצגים לכל הדיירים בבניין ולאחר מכן לצאת לפרסום.

2. על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח.

3. להביא להחלטת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו לעניין בנייה במרווחים ובעניין עומק המרפסת מוצעת

כ-2.00 מ'.

4. עפ"י התכנית החלה סעיף 8.09 יש להוציא תכנית מפורטת באישור הוועדה המקומית(ראה מפורט מטה), להביא להכרעת הוועדה לעניין זה.

על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

להלן הפירוט:

שטחי בניה:

עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.09 "לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הוועדה במקומית".

על עורך הבקשה להוכיח את הקיים בשטח. בנוסף בתכנית החלה קיימת טבלת שטחים אשר מורה שבאזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד כלומר עד להפקדה תוכנית חדשה אין פירוט לגבי שטחים, מס' דירות ואחוזי בנייה.

מעבר הולכי רגל:

עפ"י התכנית החלה קיים סעיף 8.04 האומר "שטח מגורים עם זכות מעבר לציבור: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים.

לא יורשו לגדור , לחסום או להניח עליו חפצים ועצמים כל שהם"

עפ"י מפת המדידה המצורפת לתיק המידה, נראה כי קיים שביל עתידי להולכי רגל אשר ממוקם מתחת לתוספת הממ"ד המוצעת. שוחחתי עם עורכת הבקשה ונאמר לי שתנסה לקבל אישור ממחלקת המידע, ששביל זה אינו רלוונטי.

בנוסף באם כן רלוונטי על עורכת הבקשה להציג שביל זה כמו שמוצג ע"ג תכנית המדידה.

מרפסות זיז :

מוצע מרפסות בחזית הדרומית והצפונית בעומק של 2.00 מ' יש לעבוד בדברים הבאים :

1. חריגה מקו הבניין- פורסמה הקלה "תוספת מרפסות זיז מחוץ לקווי בניין".
2. בנייה במרווחים- מוצעות מרפסות בחזית הצפונית יש להראות כי עומד בהנחיות בנייה במרווחים ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן.
- בחזית הדרומית מוצע מרפסת נראה כי עומדת בהנחיות בניה במרווחים.
3. לא הציגו תכנית צל לחזיתות המוצעות בהן מרפסות על עורך הבקשה להציג תכנית צל ולאחר מכן לצאת להליך משלוח הודעות לאחר אישור ר"צ לתכנית, כאשר יש להציג בהרמוניקה את כלל הקומות והחזיתות לכל הבניין 5 כניסות היות ומדובר בבניין ארוך ואישור מרפסות בעמודה אחת ללא תכנית צל עתידית והמצב הקיים לכלל הכניסות תגרע מהיכולת לראות התמונה הכוללת.

4. שטח המרפסות המוצעות לכל יח"ד הינו 11.96 מ"ר לכן עומד בסך השטחים המותר לכל יח"ד שהינו 12 מ"ר.

עומק – לא פורסמה הקלה לעומק מעל 1.5 מ' , יש להשלים יחד עם הפרסום למיקום הממ"ד החדש.

ממ"דים :

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים בחזית הדרומית יסודות הממ"ד ממוקמים על שביל אשר מיועד להולכי רגל עפ"י מפת המדידה בנוסף קיים סעיף 8ד' האומר "השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים כחולים וירוקים לסירוגין ישמש במפלס הקרקע כמעבר לרשות הרבים. לא יורשו לגדור אותו, לחסמו או להניח עליו חפצים ועצמים"

על עורך הבקשה להציע מיקום חלופי אשר ייבחן ע"י הצוות המקצועי ובמידת הצורך יתבקש הליך פרסומי מתאים או לחילופין לבטל את הממ"ד

1. מיקום הממ"ד בחזית אחורית - כנדרש

2. גודל הממ"ד המותר בחוק הינו 9 מ"ר נטו- המוצע בבקשה עומד במותר.

3. תכנית צל לממ"ד – יש להציג לכלל הכניסות של הבניין .

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0041.00</u>
מספר סידורי	<u>3</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 10 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עלמי הנד
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסיין
מתכנן השלד	הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בטן 16 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

מדובר במגרש ריק המיועד למגורים

בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת מבנה בן 5 קומות מעל קומת חניה סה"כ המבנה כולל 10 יח"ד

הקלות : במסגרת הבקשה ביקשו את ההקלות הבאות

5 קומות במקום 4 לשם מיצוי זכויות בניה -

הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ בשל רוחב המגרש הצר, ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר -

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 25.5.2021 כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי ענין בנכס :

התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה ,

יש לצין כי מדובר בחלקה ענקית כאשר כל אזור מבצע תצ"ר נפרד מול מחלקת מידע

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
11/02/2024	חוות דעת תכנונית
	התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ונשלח לפרסום בתאריך 21/12/2023 תום מועד התנגדויות בתאריך 23/01/2024, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 05/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "לפרסם לפי סעיף 149". להלן החלטת הועדה : הבקשה מובאת לפרסום עבור הדברים הבאים : 1. "חריגה קירות התמך מסעיף 14 להוראות התוכנית " וזאת עבור קירות פיתוח העולים על גובה של 220 וזאת כי החלקה כוללת שיפוע העולה על 15% . 2. "חריגה בגובה המבנה " וזאת כי ביקשו תוספת קומה דבר אשר גורם לחריגה בגובה המבנה 3. חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) ..

4. "הקלה מסעית 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג " טרם אישור התכנית לפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל תיקון חישובי השטחים כמוצג בהרמוניקה וזאת על ידי הוספת שטח של מרפסת המתוכננת בין 3 קירות כשטח עיקרי וכן יש להעביר חתך כמוצג בהרמוניקה דרך המרפסות המבוקשות וכן יש לצין סוג חיפוי קירות התמך לפי סעיף 14ד להוראות התוכנית וכן לעניין המחסנים יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות ולכן יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות- תוקן ופורסם כנדרש. להלן הבינוי המוצע : רקע לבקשה בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר , ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " , ניתן לאשר הקלה זו . הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל22 מקומות חניה כאשר 10 מקורות 21 פתוחות לשמים . - כנדרש וכן קומה זו משלבת מחסנים כאשר הגישה למחסנים אלו מקומת החניה לפי מדיניות המחלקה וכמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 022 , כנדרש . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו- מצורף בארכיב תצהיר מתאריך 07/12/2023 על וויתור המחסנים לייתר הדיירים לכן יש לאשר. קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו	

ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לציין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסות כאשר המרפסות המבוקשות מעל קומת החניה יוצגו כמרפסת גג וכן המרפסות המבוקשות בחזית מערבית אשר מתוכננות בין 3 קירות יחושבו בשטחי ביה עיקרים - מוצג כנדרש. קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . וכן בכל קומה מתוכננות מרפסות להלן התייחסות למרפסות בכפוף לדרישות הוראות התוכנית . בחזית מזרחית מבקשים לכל דירה מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר בשונה מהוראות התוכנית האומרות כי לפי סעיף 14(טז) תותר בניית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר ולכן היה צורך לפרסם הקלה בדבר " חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) " ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא – פורסם כנדרש וכן בקומה 2 וקומה 3 מבקשים בנוסף למרפסות זיז אלו מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק של 2.10 מטר כאשר גם עבור עומק זה נדרש לפרסם את ההקלה וכן יש לציין כי השטח העולה על 12 מ"ר לדירה מחושב בשטחי בניה עיקרים- פורסם כנדרש וכן יש לעמוד בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה 2 הוא 8.6 ולא עולה על 50% מאורך החזית וכן אורך המרפסות בקומה 3 הוא 9.10 ולא עולה על 50% מאורך החזית כנדרש . וכן לעניין מעקה המרפסות אשר מתוכנן מאבן ובשונה מסעיף 14 (טז) היה צורך לפרסם הקלה בדבר "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא- פורסם כנדרש. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		

הקלה בגין 5 קומות במקום 4 הקלה בגין קו בניין צדדי מערבי 2.75 מ' במקום 3.5 מ' הקלה בגין גובה גדר תמך 3.4 מ' במקום 2.2 מ' הקלה בגין גובה בניין 18.5 מ' במקום 16 מ' הקלה בגין סעיף 14 (טז) עומק מרפסת זיז 2.1 מ' במקום 1.2 מ' הקלה בגין סעיף 14 (טז) בחומר מעקה מרפסות, מעקה אבן במקום סורג.	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום עבור הדברים הבאים : 1. "חריגה קירות התמך מסעיף 14 להוראות התוכנית " וזאת עבור קירות פיתוח העולים על גובה של 220 וזאת כי החלקה כוללת שיפוע העולה על 15% . 2. "חריגה בגובה המבנה " וזאת כי ביקשו תוספת קומה דבר אשר גורם לחריגה בגובה המבנה 3. חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) .. 4. "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג " טרם אישור התכנית לפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות ע"ג תכנית b כולל תיקון חישובי השטחים כמוצג בהרמוניקה וזאת על ידי הוספת שטח של מרפסת המתוכננת בין 3 קירות כשטח עיקרי וכן יש להעביר חתך כמוצג בהרמוניקה דרך המרפסות המבוקשות וכן יש לצין סוג חיפוי קירות התמך לפי סעיף 14 ד להוראות התוכנית וכן לעניין המחסנים יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות ולכן יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות להלן הבינוי המוצע : רקע לבקשה בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר , ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " , ניתן לאשר הקלה זו .	05/07/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל22 מקומות חניה כאשר 10 מקורות 21 פתוחות לשמים . וכן קומה זו משלבת מחסנים כאשר הגישה למחסנים אלו מקומת החניה לפי מדיניות המחלקה וכמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 022 , כנדרש . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסות כאשר המרפסות המבוקשות מעל קומת החניה יוצגו כמרפסת גג וכן המרפסות המבוקשות בחזית מערבית אשר מתוכננות בין 3 קירות יחושבו בשטחי ביה עיקרים . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . וכן בכל קומה מתוכננות מרפסות להלן התייחסות למרפסות בכפוף לדרישות הוראות התוכנית . בחזית מזרחית מבקשים לכל דירה מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר בשונה מהוראות התוכנית האומרות כי לפי סעיף 14(טז) תותר בניית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר ולכן היה צורך לפרסם הקלה בדבר " חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) " ולכן הוסיפו		

בתכנית ב המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא . וכן בקומה 2 וקומה 3 מבקשים בנוסף למרפסות זיו אלו מרפסות זיו בחזית מערבית בעומק של 2.10 מטר כאשר גם עבור עומק זה נדרש לפרסם את ההקלה וכן יש לציין כי השטח העולה על 12 מ"ר לדירה מחושב בשטחי בניה עיקריים . וכן יש לעמוד בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה 2 הוא 8.6 ולא עולה על 50% מאורך החזית וכן אורך המרפסות בקומה 3 הוא 9.10 ולא עולה על 50% מאורך החזית כנדרש . וכן לעניין מעקה המרפסות אשר מתוכנן מאבן ובשונה מסעיף 14 (טז) היה צורך לפרסם הקלה בדבר "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג ולכן הוסיפו בתכנית ב המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
הבקשה מובאת לפרסום עבור הדברים הבאים : 1. " חריגה קירות התמך מסעיף 14 להוראות התוכנית " וזאת עבור קירות פיתוח העולים על גובה של 220 וזאת כי החלקה כוללת שיפוע העולה על 15% . 2. "חריגה בגובה המבנה " וזאת כי ביקשו תוספת קומה דבר אשר גורם לחריגה בגובה המבנה 3. חריגת מרפסת זיו בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) .. 4. "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג " טרם אישור התכנית לפרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המוצגות ע"ג תכנית ב כולל תיקון חישובי השטחים כמוצג בהרמוניקה וזאת על ידי הוספת שטח של מרפסת המתוכננת בין 3 קירות כשטח עיקרי וכן יש להעביר חתך כמוצג בהרמוניקה דרך המרפסות המבוקשות וכן יש לציין סוג חיפוי קירות התמך לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית וכן לעניין המחסנים יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות ולכן יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות להלן הבינוי המוצע : רקע לבקשה	22/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר, ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " , ניתן לאשר הקלה זו . הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל12 מקומות חניה כאשר 10 מקורות 21 פתוחות לשמים . וכן קומה זו משלבת מחסנים כאשר הגישה למחסנים אלו מקומת החניה לפי מדיניות המחלקה וכמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 022 , כנדרש . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסות כאשר המרפסות המבוקשות מעל קומת החניה יוצגו כמרפסת גג וכן המרפסות המבוקשות בחזית מערבית אשר מתוכננות בין 3 קירות יחושבו בשטחי ביה עיקרים . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת		

החניה . וכן בכל קומה מתוכננות מרפסות להלן התייחסות למרפסות בכפוף לדרישות הוראות התוכנית . בחזית מזרחית מבקשים לכל דירה מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר בשונה מהוראות התוכנית האומרות כי לפי סעיף 14(טז) תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר ולכן היה צורך לפרסם הקלה בדבר " חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) " ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא . וכן בקומה 2 וקומה 3 מבקשים בנוסף למרפסות זיז אלו מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק של 2.10 מטר כאשר גם עבור עומק זה נדרש לפרסם את ההקלה וכן יש לציין כי השטח העולה על 12 מ"ר לדירה מחושב בשטחי בניה עיקרים . וכן יש לעמוד בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה 2 הוא 8.6 ולא עולה על 50% מאורך החזית וכן אורך המרפסות בקומה 3 הוא 9.10 ולא עולה על 50% מאורך החזית כנדרש . וכן לעניין מעקה המרפסות אשר מתוכנן מאבן ובשונה מסעיף 14 (טז) היה צורך לפרסם הקלה בדבר "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 7.9.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וכן היו קיימים אישורים טרם דיון שנדחו לכן לאחר הוועדה הוגשה תכנית מתוקנת וקיבלו את האישורים הנדרשים כגון כך שהבקשה מובאת לוועדה לאישור וזאת לאחר שנבחנה לפי הוראות תב"ע 4552 אשר קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תחילת תוקפה מיום 1.5.2001 ובכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת בתב"ע זו .	30/05/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת נספח בינוי. אך לצי כי לפי תב"ע 4552 סעיף 26 מדובר בשטח הנמצא במתחם לאישור תכנית בינוי , הגישו תכנית בינוי מספר 417ב כאשר הבינוי תואם תכנית בינוי זו קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש פרט לחריגה המבוקשת לחדר מדרגות ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מעבר תת קרקעי לפי הוראות התב"ע סעיף 11 מתחמים המוצגים באות a ו b יותר מעבר תת קרקעי ולכן יש לקבל אישור של אגף שפ"ע למעבר התת קרקעי , לא מבקשים מעבר תת קרקעי אך יש לקבל אישור שפ"ע . מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 5 קומות + עלית גג וזאת מעל קומה המיועדת לחניה . מספר הקומות המתוכננות הינו לפי תוכנית הבינוי המאושרת כך שניתן לראות כי קיימת חריגה במספר הקומות וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " 5 קומות במקום 4 - לשם מיצוי זכויות בניה" ניתן לאשר הקלה זו היות ולפי תקנות החוק מבנה עד 4 קומות יכול להוסיף עוד 2 קומות בהקלה כך שבבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של קומה אחת בהקלה כנדרש . יש לציין כי קומת החניה לא נכללת במניין קומות וזאת כי קומה זו מוגדרת קומה תת קרקעית כאשר לפי תכנית המתאר הגדרה של מרתף הוא חלל שמתחת לקומת הקרקע וגובהו אינו עולה על 2.25 מטר וכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני הקרקע . היות והקומה עומדת בהנחיות הנ"ל אינה נחשבת במנין הקומות גובה מבנה , גובה קומה התוכנית החלה על החלקה כפופה למתאר 62 ומפנה לאזור מגורים 2 כך שגובה מבנה מותר הינו 16 מטר בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 18 מטר , גובה זה נמדד ממפלס הפיתוח כך שניתן לראות כי קיימת חריגה בגובה המבנה וזאת היות ופרסמו הקלה לתוספת קומה דבר אשר גרם לחריגה זו . על מנת לאשר חריגה זו היה צורך לפרסם הקלה ל"חריגה בגובה המבנה " ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא .		

וכן ניתן לראות כי לפי סעיף 14א להוראות התוכנית גובה קומה יהיה 3.5 מטר מפני ריצוף לפני ריצוף ותור גובה קומת הקרקע שנע בין 3.2 ל 4.8 מטר מפני ריצוף לתקרה בתנאי שלא יבנו על קומה זו קומה נוספת . בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 3 בשונה לגובה המותר לפי הוראות התוכנית היות ומדובר בגובה הנמוך מ3.5 אין צורך בפרסום הקלה לשינוי מהוראות התוכנית . מספר יח"ד : בתב"ע זו אין הגבלה למספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 10 יח"ד. מספר בנינים במגרש לפי סעיף 12 ח להוראות התוכנית מגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותר בנית יותר מבנין אחד . בחלקה ששטחה קטן מ800 מ"ר ואשר קיים בנין יותר להוסיף בנין אחד . במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בניית 2 בנינים . וזאת כאשר מרחק מזערי בין שני הבניינים יהיה 6 מטר בבקשה הנוכחית מדובר בחלקה הכוללת שטח של 836 מ"ר כאשר מבקשים הקמת מבנה אחד כנדרש . יש לציין כי החלקה כוללת תצ"ר נקודתי ותכנית בינוי מאושרת כאשר המוצע זהה למאושר . בינוי : רקע לבקשה בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר , ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " , ניתן לאשר הקלה זו . הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל12 מקומות חניה כאשר 10 מקורות 21 פתוחות לשמים . וכן קומה זו משלבת מחסנים כאשר הגישה למחסנים אלו		

מקומת החניה לפי מדיניות המחלקה וכמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 022 , כנדרש . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לציין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסות כאשר המרפסות המבוקשות מעל קומת החניה יוצגו כמרפסת גג וכן המרפסות המבוקשות בחזית מערבית אשר מתוכננות בין 3 קירות יחושבו בשטחי ביה עיקרים . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . וכן בכל קומה מתוכננות מרפסות להלן התייחסות למרפסות בכפוף לדרישות הוראות התוכנית . בחזית מזרחית מבקשים לכל דירה מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר בשונה מהוראות התוכנית האומרות כי לפי סעיף 14(טז) תותר בניית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר ולכן היה צורך לפרסם הקלה בדבר " חריגת מרפסת זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים בהוראות התוכנית סעיף 14(טז) " ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא . וכן בקומה 2 וקומה 3 מבקשים בנוסף למרפסות זיז אלו מרפסות זיז בחזית מערבית בעומק של 2.10 מטר כאשר גם עבור עומק זה נדרש לפרסם את ההקלה וכן יש לציין כי השטח העולה		

על 12 מ"ר לדירה מחושב בשטחי בניה עיקרים . וכן יש לעמוד בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה 2 הוא 8.6 ולא עולה על 50% מאורך החזית וכן אורך המרפסות בקומה 3 הוא 9.10 ולא עולה על 50% מאורך החזית כנדרש . וכן לעניין מעקה המרפסות אשר מתוכנן מאבן ובשונה מסעיף 14 (טז) היה צורך לפרסם הקלה בדבר "הקלה מסעיף 14(טז) בחומר מעקה מרפסות מעקה אבן במקום מעקה סורג ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 25.2 –ניתן לאשר תואם תכנית בינוי שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : שטח העיקרי המותר הינו 120% משטח המגרש שטח זה כולל את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה אך לא כולל שטחי שרות המפורטים להלן : שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח חדר מדרגות, חניה תת קרקעית, מקלט או מרחב מוגן . להלן פרוט השטח העיקרי המבוקש שטח המגרש בבקשה הנוכחית הינו 836 מ"ר, כך שניתן לבנות עד 1003.2 מ"ר המהווה 120% משטח המגרש. בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 987.67 מ"ר , אך ניתן לראות כי יש תיקון בשטחי בקומת הפיתוח ולכן יש להוסיף לשטח זה כ 12 מ"ר ולכן השטח העיקרי יעמוד על 999.67 מ"ר כנדרש שטח שרות , לפי הוראות התוכנית שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח חדר מדרגות, חניה תת קרקעית, מקלט או מרחב מוגן . בנוסף לשטח עקרי וכמפורט להלן : שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי		

שטח המהווה 80.2 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עבור מחסנים בהיקף של 20.14 מ"ר כנדרש שטח לחדר מדרגות , מוצע שטח של 6140.4 מ"ר חניה תת קרקעית , מוצע : 373.48 מ"ר וכן יש לתקן את חישוב שטח החניה כמוצג בהרמוניקה . מקלט או מרחב מוגן מותר +9 עובי קירות , בבקשה הנוכחית מבקשים שטח ממ"ד לכל יח"ד בהיקף של 9 מ"ר +עובי קירות כך שסה"כ שטח מבוקש הינו 133.2 מ"ר וכן קיים שטח מעל 9 מ"ר המותרים אשר מחושב בשטחי בניה עיקרים כנדרש . מרפסות מבקשים שטח למרפסות גג בהיקף של 62.2 מ"ר וכן מרפסות זיז בהיקף של 26.84 מ"ר באופן שלא חורגים מ12 מ"ר לדירה כנדרש חיפוי המבנה : לפי סעיף 14ו להוראות התוכנית חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה , תלטיש או חמי . בבקשה הנוכחית מבקשים חיפוי תלטיש כנדרש . וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 14(ח) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . הוצג פרט וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 14(ט) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ – יש להציג חיפוי לפי סעיף זה . הוצג פרט חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה b כולל תיקון חישובי השטחים כמוצג בהרמוניקה וזאת על ידי הוספת שטח של מרפסת המתוכננת בין 3 קירות כשטח עיקרי וכן יש להעביר חתך כמוצג בהרמוניקה דרך המרפסות המבוקשות וכן יש לצין סוג חיפוי קירות התמך לפי סעיף 14ד להוראות התוכנית וכן לעניין המחסנים יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות ולכן יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו וכמובן לעדכן את טבלת ההקלות קירות פיתוח : לפי סעיף 14ד להוראות התוכנית גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מטר מפני הקרקע הסופים ובמקרים הכוללים שיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 220 מטר – מבקשים קירות פיתוח העולים על גובה של 220 וזאת כי החלקה כוללת		

שיפוע העולה על 15% אבל חריגה מגובה זה מחייבת הקלה בדבר" חריגה קירות התמך מסעיף 14 להוראות התוכנית " כאשר לא פורסמה הקלה לחריגה בגובה קירות תמך ולכן הוסיפו בתכנית b המובאת לוועדה את ההקלה כנדרש ויש לבצע פרסום בנושא . וכן חיפוי קיר תמך וגדרות יבנו מאבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה – יש לצין סוג החיפוי ולתכנן את קירות הפיתוח לפי הוראה זו שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא הוגשו		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. מחלקת תברואה, מחלקת איכות הסביבה ומחלקת שפ"ע דחו את הבקשה בשל חוסר מסמכים, ניתן לראות כי לפי הוראות התב"ע סעיף 11 יש לקבל אישור שפ"ע היות ויש לתת התייחסות למעבר התת קרקעי המותר לתכנון בחלקה 2. קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים וזאת כי מציגים שטח למרפסות שרות אשר בפועל יש לחשבו כשטח עיקרי באם נוסיף לשטח העיקרי המוצג בהרמוניקה נקבל חריגה בשטחי בניה עיקריים מותרים . וכן מבקשים שטח למרפסות זיו העולה על 12 מ"ר לדירה כאשר השטח החורג לא חושב כעיקרי דבר אשר יגרום לחריגה בשטחי בניה עיקריים . 3. עומק מרפסת הזיו בקומה ג' עולה על 1.2 כנדרש בהוראות התוכנית כאשר לא פורסמה הקלה טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון גובה הקומה לפי הוראה 14א בדבר " גובה קומה יהיה 3.5 מטר מפני ריצוף לפני ריצוף "או לפרסם הקלה ל"שינוי בגובה הקומה " . כולל הצגת חיפוי המבנה לפי סעיף 14 להוראות התוכנית . וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 14(ח) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 14(ט) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ – יש להציג חיפוי לפי סעיף זה . וכמובן לתכנן את קירות התמך לפי סעיף 14 להוראות התוכנית גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מטר מפני הקרקע הסופים ובמקרים הכוללים שיפוע מעל 15% יותר קיר תמך	07/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בגובה מירבי של 220 מטר וכן חיפוי קיר תמך וגדרות יבנו מאבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בניית המבנה שבחלקה – להלן הבינוי המבוקש עבור הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר , ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " . ניתן לאשר הקלה זו . הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל12 מקומות חניה כאשר 10 מקורות ו1 פתוחות לשמים . וכן יש לתכנן את המחסנים המשולבים בקומה זו לפי מדיניות המחלקה וזאת כמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 225 , יש להנמיך למותר . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת , בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה .		

יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו . יובהר כי מבקשים מרפסות זיז ומרפסות גג כאשר אין הפרדה בשטחי הבניה לתכנון מרפסות אלו כך שעל מנת לבחון את תכנון המרפסות יש לעמוד בתנאים הבאים : עמידה בהוראות התב"ע לעניין עומק מרפסת וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר . ניתן לראות כי המרפסת זיז המבוקשת בקומה ג' עולה על עומק זה דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . עמידה בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה ג' עולה על 50% מאורך החזית דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . שטח מרפסות זיז מותר לכל יח"ד עד 12 מ"ר כך שכאשר מתוכננת לדירה מרפסת זיז בשטח העולה על שטח זה יש לחשב את השטח החורג בשטח עיקרי . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 25.2 –ניתן לאשר תואם תכנית בינוי תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים :	11/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1. מחלקת תברואה, מחלקת איכות הסביבה ומחלקת שפ"ע דחו את הבקשה בשל חוסר מסמכים, ניתן לראות כי לפי הוראות התב"ע סעיף 11ה יש לקבל אישור שפ"ע היות ויש לתת התייחסות למעבר התת קרקעי המותר לתכנון בחלקה 2. קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים וזאת כי מציגים שטח למרפסות שרות אשר בפועל יש לחשבו כשטח עיקרי באם נוסיף לשטח העיקרי המוצג בהרמוניקה נקבל חריגה בשטחי בניה עיקרים מותרים . וכן מבקשים שטח למרפסות זיו העולה על 12 מ"ר לדירה כאשר השטח החורג לא חושב כעיקרי דבר אשר יגרום לחריגה בשטחי בניה עיקרים . 3. עומק מרפסת הזיו בקומה ג' עולה על 1.2 כנדרש בהוראות התוכנית כאשר לא פורסמה הקלה טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון גובה הקומה לפי הוראה 14א בדבר " גובה קומה יהיה 3.5 מטר מפני ריצוף לפני ריצוף "או לפרסם הקלה ל"שינוי בגובה הקומה " . כולל הצגת חיפוי המבנה לפי סעיף 14ו להוראות התוכנית . וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 14(ח) בדבר אבני הפינה יהיו בחדך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 14(ט) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ – יש להציג חיפוי לפי סעיף זה . וכמובן לתכנן את קירות התמך לפי סעיף 14ד להוראות התוכנית גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מטר מפני הקרקע הסופים ובמקרים הכוללים שיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 220 מטר וכן חיפוי קיר תמך וגדרות יבנו מאבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה – להלן הבינוי המבוקש עבור הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר, ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " . ניתן לאשר הקלה זו .		

הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל-12 מקומות חניה כאשר 10 מקורות ו-2 פתוחות לשמים . וכן יש לתכנן את המחסנים המשולבים בקומה זו לפי מדיניות המחלקה וזאת כמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 225 , יש להנמיך למותר . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ-20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ-4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי ליותר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעוניינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו .		

יובהר כי מבקשים מרפסות זיז ומרפסות גג כאשר אין הפרדה בשטחי הבניה לתכנון מרפסות אלו כך שעל מנת לבחון את תכנון המרפסות יש לעמוד בתנאים הבאים : עמידה בהוראות התב"ע לעניין עומק מרפסת וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר . ניתן לראות כי המרפסת זיז המבוקשת בקומה ג' עולה על עומק זה דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . עמידה בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה ג' עולה על 50% מאורך החזית דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . שטח מרפסות זיז מותר לכל יח"ד עד 12 מ"ר כך שכאשר מתוכננת לדירה מרפסת זיז בשטח העולה על שטח זה יש לחשב את השטח החורג בשטח עיקרי . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 25.2 –ניתן לאשר תואם תכנית בינוי		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות לסעיפים הנדרשים לבחינת הבקשה וזאת לאחר שהבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4552 אשר קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תחילת תוקפה מיום 1.5.2001 ובכפיפות למתאר 62 לגבי אזור מגורים 2 (יש לציין מדובר בתב"ע מחוזית שהופקדה לאחר 2010) סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת בתב"ע זו . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת נספח בינוי. אך לצי כי לפי תב"ע 4552 סעיף 26 מדובר בשטח הנמצא במתחם לאישור תכנית בינוי , הגישו תכנית בינוי מספר 417ב כאשר הבינוי תואם תכנית בינוי זו	18/07/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש פרט לחריגה המבוקשת לחדר מדרגות ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מעבר תת קרקעי לפי הוראות התב"ע סעיף 11ה מתחמים המוצגים באות a ו b יותר מעבר תת קרקעי ולכן יש לקבל אישור של אגף שפ"ע למעבר התת קרקעי , לא מבקשים מעבר תת קרקעי אך יש לקבל אישור שפ"ע . מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 5 קומות + עלית גג וזאת מעל קומה המיועדת לחניה . מספר הקומות המתוכננות הינו לפי תוכנית הבינוי המאושרת כך שניתן לראות כי קיימת חריגה במספר הקומות וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " 5 קומות במקום 4 - לשם מיצוי זכויות בניה" ניתן לאשר הקלה זו היות ולפי תקנות החוק מבנה עד 4 קומות יכול להוסיף עוד 2 קומות בהקלה כך שבבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של קומה אחת בהקלה כנדרש . יש לציין כי קומת החניה לא נכללת במניין קומות וזאת כי קומה זו מוגדרת קומה תת קרקעית כאשר לפי תכנית המתאר הגדרה של מרתף הוא חלל שמתחת לקומת הקרקע וגובהו אינו עולה על 2.25 מטר וכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני הקרקע . " היות והקומה עומדת בהנחיות הנ"ל אינה נחשבת במנין הקומות אך יש לציין כי קיימת חריגה במספר הקומות המותרות . גובה מבנה , גובה קומה התוכנית החלה על החלקה כפופה למתאר 62 ומפנה לאזור מגורים 2 כך שגובה מבנה מותר הינו 16 מטר בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 18 מטר , גובה זה נמדד ממפלס הפיתוח כך שניתן לראות כי קיימת חריגה בגובה המבנה וזאת היות ופרסמו הקלה לתוספת קומה דבר אשר גרם לחריגה זו . על מנת לאשר חריגה זו היה צורך לפרסם הקלה ל"חריגה בגובה המבנה " אך היות ופרסמו הקלה לעניין הקלה במספר הקומות 5 קומות במקום 4 - לשם מיצוי זכויות בניה לכן הנושא יובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע גם עבור נושא זה היות וכאשר מפרסמים הקלה לתוספת קומה זה ברור שהכוונה גם לגובה המבנה לאחר הגשת תכנית שתובא לאישור לפי סעיף 14א להוראות התוכנית גובה קומה יהיה 3.5 מטר מפני ריצוף לפני ריצוף		

תותר גובה קומת הקרקע שנע בין 3.2 ל 4.8 מטר מפני ריצוף לתקרה בתנאי שלא יבנו על קומה זו קומה נוספת . בבקשה הנוכחית מבקשים גובה של 3 בשונה לגובה המותר לפי הוראות התוכנית , יש לתכנן את גובה הקומה לפי הוראה זו או לפרסם הקלה ל"שינוי בגובה הקומה " . מספר יח"ד : בתב"ע זו אין הגבלה למספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 10 יח"ד . מספר בנינים במגרש לפי סעיף 12 ח להוראות התוכנית מגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותר בנית יותר מבנין אחד . בחלקה ששטחה קטן מ800 מ"ר ואשר קיים בנין יותר להוסיף בנין אחד . במגרשים ששטחם עולה על 800 מ"ר תותר בניית 2 בנינים . וזאת כאשר מרחק מזערי בין שני הבניינים יהיה 6 מטר בבקשה הנוכחית מדובר בחלקה הכוללת שטח של 836 מ"ר כאשר מבקשים הקמת מבנה אחד כנדרש . יש לציין כי החלקה כוללת תצ"ר נקודתי ותכנית בינוי מאושרת כאשר המוצע זהה למאושר . בינוי : רקע לבקשה בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 5 קומות + עלית גג מעל קומת חניה, סה"כ 10 יח"ד כמפורט להלן : קומת חניה מבקשים קומה חדשה הכוללת חניות ומחסנים בתחום קו בנין פרט לגרם המדרגות בחזית המערבית החורג מקו בנין בשיעור של 10% וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר , הקלה בקו בנין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר, ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר " . ניתן לאשר הקלה זו . הכניסה לחניה המקורה מהחזית הדרומית של המגרש כאשר קומה זו נותנת מענה ל12 מקומות חניה כאשר 10 מקורות 21 פתוחות לשמים .		

וכן יש לתכנן את המחסנים המשולבים בקומה זו לפי מדיניות המחלקה וזאת כמפורט להלן : גישה – הכניסה למחסנים צריכה להיות מחלל החניה – מוצע כנדרש גובה – גובה המחסנים לא יעלה על 220 מוצע גובה של 225 , יש להנמיך למותר . שטח – היות ולפי הוראות התב"ע יש מכסת שטחים המיועדים למחסנים לכן אין הגבלה ששטח מחסן יעמוד על 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד אך לא ניתן לחרוג משטח של יותר מ20 מ"ר לדירה אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים מחסנים בשטח של כ 4 מ"ר לכל דירה כנדרש אך יש לשים לב כי יש מענה רק לחלק מהדירות למחסנים יש להציג תכנית למימוש עתידי לייתר הדירות או להגיש התחייבות שלא מעונינים במחסנים לדירות אלו . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לקומה זו ממפלס הרחוב . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו . קומה א' , קומה ב' , קומה ג' , קומה ד' בכל קומה מבקשים קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד כאשר הגישה לכל דירה מגרם המדרגות המשותף . המבנה מתוכנן בתחום קו הבנין אך חדר המדרגות חורג בכפוף להקלה שפורמה ניתן לראות לכך התייחסות בפרוט בקומת החניה . יש לצין כי תכנית זו כוללת תכנון של מרפסת שרות בחזית מזרחית אשר לא מאושרות היות והתב"ע מגדירה שטחי שרות כאשר שטח למרפסות אלו לא נכלל בשטחי שרות המותרים ולכן יש לבטל מרפסות שרות אלו . יובהר כי מבקשים מרפסות זיז ומרפסות גג כאשר אין הפרדה בשטחי הבניה לתכנון מרפסות אלו כך שעל מנת לבחון את תכנון		

המרפסות יש לעמוד בתנאים הבאים : עמידה בהוראות התב"ע לעניין עומק מרפסת וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר . ניתן לראות כי המרפסת זיז המבוקשת בקומה ג' עולה על עומק זה דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . עמידה בהוראות התב"ע לעניין אורך המרפסות בחזית וזאת כי לפי סעיף 14(טז) להוראות התוכנית אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג , ניתן לראות כי אורך המרפסות בקומה ג' עולה על 50% מאורך החזית דבר המחייב פרסום הקלה לתכנון השונה מהוראות התוכנית . שטח מרפסות זיז מותר לכל יח"ד עד 12 מ"ר כך שכאשר מתוכננת לדירה מרפסת זיז בשטח העולה על שטח זה יש לחשב את השטח החורג בשטח עיקרי . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 25.2 –ניתן לאשר תואם תכנית בינוי שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : שטח העיקרי המותר הינו 120% משטח המגרש שטח זה כולל את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות מרפסות מקורות אך לא כולל שטחי שרות המפורטים להלן : שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח חדר מדרגות, חניה תת קרקעית, מקלט או מרחב מוגן . להלן פרוט השטח העיקרי המבוקש שטח המגרש בבקשה הנוכחית הינו 836 מ"ר, כך שניתן לבנות עד 1003.2 מ"ר המהווה 120% משטח המגרש. בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 999.27 מ"ר כנדרש שטח שרות , להלן פרוט שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח המהווה 80.2 מ"ר, בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עבור מחסנים בהיקף של 20.14 מ"ר כנדרש		

אך יש לצרף טבלה בה מצוין שטח כל מחסן באופן שלא יעלה על 20 מ"ר לדירה כאשר השטח המבוקש לא יחרוג מהמותר לפי הוראות התב"ע שטח לחדר מדרגות , מוצע שטח של 140.48 מ"ר חניה תת קרקעית , מוצע : 373.48 מ"ר מקלט או מרחב מוגן מותר +9 עובי קירות , בבקשה הנוכחית מבקשים שטח ממ"ד לכל יח"ד בהיקף של 9 מ"ר +עובי קירות כך שסה"כ שטח מבוקש הינו 133.2 מ"ר כנדרש . מרפסות מבקשים שטח למרפסות גג בהיקף של 131.94 מ"ר , יש לצין כי שטח זה כולל שטח למרפסות זיו אשר לא הוצגו נכון ולכן יש לחשב את שטח המרפסות בתאום עם בוחן הרישוי . חיפוי המבנה : לפי סעיף 14ו להוראות התוכנית חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה , תלטיש או חמי . בבקשה הנוכחית מבקשים חיפוי אבן המשלב חיפויים נוספים כגון בטון גלוי לא ניתן לאשר זאת היות ולא פורסמה הקלה לשינוי בחיפוי המבנה ויש לתכנן לפי סעיף 14ו להוראות התוכנית . וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 14(ח) בדבר אבני הפינה יהיו בחדך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 14(ט) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ – יש להציג חיפוי לפי סעיף זה . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה a קירות פיתוח : לפי סעיף 14ד להוראות התוכנית גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מטר מפני הקרקע הסופים ובמקרים הכוללים שיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 220 מטר – מבקשים קירות פיתוח העולים על גובה של 220 וזאת כי החלקה כוללת שיפוע העולה על 15% אבל חריגה מגובה זה מחייבת הקלה בדבר" חריגה קירות התמך מסעיף 14ו להוראות התוכנית " כאשר לא פורסמה הקלה לחריגה בגובה קירות תמך ולכן יש לתכנן לפי הוראות התב"ע או לפרסם הקלה . וכן חיפוי קיר תמך וגדרות יבנו מאבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה – יש לצין סוג החיפוי ולתכנן את	

קירות הפיתוח לפי הוראה זו שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : לא התקבלו.		
5 קומות במקום 4 - לשם מיצוי זכויות בניה הקלה בקו בניין צדדי מערבי 2.75 מ במקום 3.00 מ - בשל רוחב המגרש הצר, ולשם יצירת חדר מדרגות בעומק סביר	04/05/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ונשלח לפרסום בתאריך 21/12/2023 תום מועד התנגדויות בתאריך 23/01/2024, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2013/0652.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו כף עימאד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל אמג'אד סמטה 2 16, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
876102	תחילת תוקף	30/04/2022			
876102	תחילת תוקף	30/04/2022			
876102	תחילת תוקף	30/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

הופק היתר מס' 2013/652 בתאריך 13/09/2016, בניין חדש למגורים בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב אל אמג'אד סמטה 2/16.

מדובר במבנה בעל 2 קומות וקומת מרתף לחניה הכולל 4 יח"ד וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה מוצע בבקשה תוספת 3 יח"ד, מרפסות וגרם מדרגות הכולל עליה לגג שטוח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

1. "שינוי מנספח בינוי"

2. הקלה במספר יח"ד"

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 29/08/2023.

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"ג התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"ג הנספח. בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a להלן הפירוט : נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100:1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות. מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס 6.24 + יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים.

בנוסף מוצע במפלס 9.39+ לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח. פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. שטחי בניה : שטח עיקרי : מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ : 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר 626 מ"ר מותר < מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות אינו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר(קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר) נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. תכסית : תכסית מתא שטח 80% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. מרפסות : עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי		

המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר סה"כ : 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר(קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו : מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש". עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 876102 תחילת תוקף : 30/04/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 876102 הקובעת אזור מגורים ב', אל אמג'אד סמטה 2, צור באהר. תחילת תוקף 30/04/2022. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 4.1.2 ה' לעניינים הבאים : קווי בניין ומס קומות. נראה כי עורך הבקשה עומד במותר. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 100:1 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות. מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס +6.24 יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. בנוסף מוצע במפלס +9.39 לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח. פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף 7.1 לשלביות "הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחר לא תותר בניה בשלבים". נראה כי עורך הבקשה עומד לעניין לשביות ביצוע.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/5801 מתאריך 18/5/2023. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 876102. נראה כי עורך הבקשה אינו חורג קווי הבניין מס' קומות : עפ"י התב"ע טבלה 5 מס הקומות המירבי 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מעל קומות אלו תותר קומה נוספת לגרם מדרגות בלבד ובנוסף קומת חניה. מוצע בבקשה 2 קומות מעל הכניסה הקובעת(מעל 2 קומות קיימות וקומת חניה) וקומה נוספת לגרם מדרגות . נראה כי המוצע בבקשה כנדרש. שטחי בניה : שטח עיקרי : מוצע- 261.63 מ"ר קיים – 386.78 מ"ר מותר- 626 מ"ר סה"כ : 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר < 626 מ"ר מותר מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות איננו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת : מוצע- 62.44 מ"ר קיים – 60 מ"ר מותר- 107 מ"ר סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר(קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר)		

נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר. בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון. תכסית: תכסית מתא שטח 80% יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר. גובה בניה: עפ"י טבלה 5 "גובה רצפת גג הבניין שבתא שטח 1 לא יעלה על 12.48 מ' מעל מפסל 0.00 מעל מפלס זה יותר יציאה לגג ומעקה תקני בלבד". המוצע בבקשה עומד במותר. יחידות דיור: עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 6 יח"ד, מוצע בבקשה 7 יח"ד, פורסמה הקלה במספר יחידות הדיור. מרפסות: עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות. מוצע- 70.66 מ"ר קיים – 11.15 מ"ר מותר- 60 מ"ר סה"כ: 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר (קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר) המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו: מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי. וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של		

דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010. הוראות פיתוח : עפ"י התכנית סעיף 4.1.2 ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש". עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 שפע- התקבל אישור ב- 15/10/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה- התקבל אישור ב- 05/11/2023 ע"י שני מזרחי. הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת) דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023 התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
שינוי מנספח הבינוי הקלה במספר יחידות הדיור	24/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	הגשת תכנית מפורטת לדרך ע"י אגף תושי"ה
13	אישור רישום תצ"ר
14	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המוצע בבקשה לא עומד במניין שטחים יש לצמצם או לפרסם הקלה, יש להציג פריסת גדרות, יש להשלים תנאים, יש לסמן ע"י התכנית את הקירות להריסה אשר סומנו ע"י הנספח.

בנוסף יש לתקן את הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a

להלן הפירוט:

נספח בינוי:

בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מס' 1, 1:100 מנחה ומחייב לעניין גובה ומס קומות.

מוצע בבקשה לא תואם נספח במפלס 6.24+ יח"ד 6 מוצע בנספח מרפסת היוצאת מהסלון עורך הבקשה סגר את המרפסת לטובת הסלון כשטח עיקרי, פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים.

בנוסף מוצע במפלס 9.39+ לא תואם נספח לעניינים הבאים- קיר הסלון ביח"ד 7 חורג מהמוצג בנספח, מוצעת מרפסת היוצאת מחדר השינה לא מופיעה בנספח.

פורסמה הקלה ב"שינוי מנספח בינוי" אך לא עומד במניין השטחים.

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

מוצע- 261.63 מ"ר

קיים – 386.78 מ"ר

מותר- 626 מ"ר

סה"כ: 261.63 מ"ר(מוצע) + 386.78 מ"ר (קיים) = 648.41 מ"ר < 626 מ"ר מותר

מוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים העיקריים חורג ב- 22.41 מ"ר יש לצמצם וכן חישוב המרפסות איננו נכון ומוסיף עוד שטחים עיקריים, ראה פירוט בסעיף מרפסות.

בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת :

מוצע- 62.44 מ"ר

קיים – 60 מ"ר

מותר- 107 מ"ר

סה"כ : 62.44 מ"ר (מוצע) + 60 מ"ר (קיים) = 122.44 מ"ר < 107 מ"ר (מותר)

נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד במניין שיטחי השירות מעל הכניסה הקובעת יש לצמצם למותר.

בנוסף נראה כי עורך הבקשה לא ציין את סך כל השטחים המצוינים ע"ג היתר אחרון.

תכסית :

תכסית מתא שטח 80%

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה ולהראות שעומד המותר.

מרפסות :

עפ"י התכנית טבלה 5 שטח עיקרי למרפסות 60 מ"ר בנוסף למניין השטחים העיקריים אך מותר לניצול אך ורק לשטחי המרפסות.

מוצע- 70.66 מ"ר

קיים – 11.15 מ"ר

מותר- 60 מ"ר

סה"כ : 70.66 מ"ר (מוצע) + 11.15 מ"ר (קיים) = 100.32 מ"ר < 60 מ"ר (מותר)

המוצע בבקשה אינו עומד במניין השטחים המותרים יש לצמצם למותר בנוסף ישנן מרפסות מקורות שלא חושבו :

מרפסת קיימת בקומה א לדירה 3 אשר בהיתר הקודם לא הייתה מקורה וכעת מקרים אותה, יש להציגה כמוצעת לקירוי ומהווה שטח עיקרי.

וכן מרפסת מוצעת לדירה 7 מקרה חלק ממרפסת גג קיימת של דירה 6 דבר שגורם לה להיות שטח עיקרי, הכל כיוון שמדובר בתכנית מחוזית שהופקדה אחרי 2010.

הוראות פיתוח :

עפ"י התכנית סעיף 4.1.2ב' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ', ובחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ' ובדירוג ככל שיידרש".

עורך הבקשה אינו הציג פריסת גדרות יש להציג.

תנאים לדיון:

איכות הסביבה- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023

הסדרי תנועה- התקבלה דחייה ב- 13/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי (נדרשת תוכנית מתוקנת)

דרכים- התקבלה דחייה ב- 17/12/2023

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2011/0963.01</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדרים הרחבת מטבח ומרפסת .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שומר ליאור
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מר לוי דוד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

מרגלית 305 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	66	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
א2227	תחילת תוקף	01/11/1979			
א2227	תחילת תוקף	01/11/1979			
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים הכולל מספר כניסות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 5 ו 9

היתרי בניה קודמים בחלקה : למבנה זה ניתן מספר התרי בניה

הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 29.6.2023 כאשר לא הוגשו התנגדויות יש לצין כי נדרשים לפרסם הקלה

בעניין

שלביות הביצוע

בעלי ענין בנכס : התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

אישורים :

איכות סביבה : התקבל אישור מיום 3.9.2023 לאישור

אישור שפ"ע התקבל מיום 9.7.2023 לאישור

מידע קודם

מתאריך	
14/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ומובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת. להלן פירוט התיקונים : 1. יש להוסיף קיר חוץ למרפסת השירות במפלס 0.00. 2. יש לתקן את החזית הצפונית. בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 להלן ההתנגדות : בתאריך 13/02/2024 התקבלה התנגדות ע"י משרד עורכי דין ריבו פנירי סייר בשם ג'וזפין אזולאי מויאל המתגוררת במרגלית 305/13 אשר טוענת כי אישה מבוגרת מאוד שהוחתמה ללא ידיעת על מה חותמת וטוענת כי סובלת מבעיות ראייה קשות. בנוסף נטען כי הבניה יגרום לפגיעה ברמת החיים.
10/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/03 תחילת תוקף : 27/12/1984 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :

בתאריך 31/10/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא לפרסם לפי סעיף 149 לשלכיות ביצוע. תוקן כנדרש ונשלח לפרסום לפי סעיף 149, תום מועד התנגדויות 13/2/2024 בבקשה זו התקבלה התנגדות. להלן החלטת הוועדה : הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין שלכיות הביצוע וזאת כי ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 5 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמעל אין בינוי ולכן לא עומדים בשלכיות הביצוע לא פרסמו הקלה בנושא - יש לפרסם הקלה בדבר , "בניה שלא שעמודה שלמה "- פורסמה הקלה לפי סעיף 149 כנדרש. טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש. להלן הבינוי קומת קרקע עבור דירה מספר 5 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר וכן בחזית צפונית מבקשים מרפסת זיז במקום מרפסת המותרת לפי תב"ע על עמודים בתחום קוי הבנין המותרים יש לצין כי עומדים במדיניות מהנדס העיר למרפסות בצמד וזאת כי לשכן מעל קיימת מרפסת מאושרת בהיתר 2003/170.1 – ניתן לאשר ר"צ תבדוק אפשרות לצמצום פרסום תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה		

הקלה בגין בניה שלא בעמודה שלימה.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין שלביות הביצוע וזאת כי ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 5 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמעל אין בינוי ולכן לא עומדים בשלביות הביצוע לא פרסמו הקלה בנושא - יש לפרסם הקלה בדבר , "בניה שלא שעמודה שלמה " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a להלן הבינוי קומת קרקע עבור דירה מספר 5 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר וכן בחזית צפונית מבקשים מרפסת זיז במקום מרפסת המותרת לפי תב"ע על עמודים בתחום קוי הבנין המותרים יש לציין כי עומדים במדיניות מהנדס העיר למרפסות בצמד וזאת כי לשכן מעל קיימת מרפסת מאושרת בהיתר 2003/170.1 – ניתן לאשר ר"צ תבדוק אפשרות לצמצום פרסום תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה	31/10/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית	24/10/2023	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 4200 אשר קובעת אזור מגורים כללי אשר תחילת תוקפה מיום 7.5.1992 ובכפפות למתאר 62 (בנין מספר 305) סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית קובעת : "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967". סעיף גורף. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי המבוקש תואם לנספח זה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר הבינוי לפי נספח בינוי . מס' יח"ד לפי הוראות התב"ע לא תותר הגדלת יח"ד בגין הרחבה בבקשה זו לא מבקשים תוספת יח"ד . בינוי : להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 5 ודירה 9 קומת קרקע עבור דירה מספר 5 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר וכן בחזית צפונית מבקשים מרפסת זיז במקום מרפסת המותרת לפי תב"ע על עמודים בתחום קוי הבנין המותרים יש לצין כי עומדים במדיניות מהנדס העיר למרפסות בצמד וזאת כי לשכן מעל קיימת מרפסת מאושרת בהיתר 2003/170.1 – ניתן לאשר שטחי בנייה – דירה 5 שטח עיקרי מוצע 14.24 מ"ר כנדרש תואם נספח		

מרפסת שרות מוצע 4.8 מ"ר תואם נספח כנדרש דירה 9 שטח עיקרי מוצע 14.24 מ"ר כנדרש תואם נספח מרפסת שרות מוצע 4.8 מ"ר תואם נספח כנדרש מרפסת זיז בשטח 4.95 מ"ר תואם נספח כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן יש לצין מספר היתר בניה לבינוי הקיים והמאושר שלביות בנייה : ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 5 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמעל אין בינוי ולכן לא עומדים בשלבויות הביצוע לא פרסמו הקלה בנושא - יש לפרסם הקלה בדבר , "בניה שלא שעמודה שלמה " . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .		
הבקשה מובאת לביצוע פרסום לעניין שלבויות הביצוע וזאת כי ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 5 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמעל אין בינוי ולכן לא עומדים בשלבויות הביצוע לא פרסמו הקלה בנושא - יש לפרסם הקלה בדבר , "בניה שלא שעמודה שלמה " . טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a להלן הבינוי קומת קרקע עבור דירה מספר 5 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר	24/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קומה א'		
עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא :		
תוספת בניה בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר		
תוספת מרפסת שרות בחזית מזרחית תואם נספח בינוי – ניתן לאשר		
וכן בחזית צפונית מבקשים מרפסת זיז במקום מרפסת המותרת לפי תב"ע על עמודים בתחום קוי הבנין המותרים יש לצין כי עומדים במדיניות מהנדס העיר למרפסות בצמד וזאת כי לשכן מעל קיימת מרפסת מאושרת בהיתר 2003/170.1 – ניתן לאשר		
תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה		
	28/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה ומובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת.

להלן פירוט התיקונים :

1. יש להוסיף קיר חוץ למרפסת השירות במפלס 0.00.

2. יש לתקן את החזית הצפונית.

בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 להלן ההתנגדות:

בתאריך 13/02/2024 התקבלה התנגדות ע"י משרד עורכי דין ריבו פנירי סייר בשם ג'וזפין אזולאי מויאל המתגוררת במרגלית 305/13 אשר טוענת כי אישה מבוגרת מאוד שהוחתמה ללא ידיעת על מה חותמת וטוענת כי סובלת מבעיות ראייה קשות.

בנוסף נטען כי הבניה יגרום לפגיעה ברמת החיים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2012/0051.01</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת ושינוי בפתחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	להמן עמוס
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

צבי גרץ 7, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30012	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1025	תחילת תוקף	17/12/1965	2	דרך חדשה או הרחבה	
1025	תחילת תוקף	17/12/1965	6	אזור מגורים 1..	
1025	תחילת תוקף	17/12/1965	7	מעבר ציבורי להולכי רגל	
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	33	אזור מגורים 1 מיוחד	
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	יג	מעבר ציבורי להולכי רגל	
3599	תחילת תוקף	04/01/2002	49	דרכים משולבות	886

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי הבניה הרלוונטיים שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 28/12/1969 בתיק 1969/370 עבור "בנין חדש"

עפ"י המערכת לא נמצא הרמוניקה חתומה לכן על עורך הבקשה לצרף הרמוניקה מקורית לבניין המקורי כדי לבחון את המוצע בבקשה.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב צבי גרץ 7 . גוש: 30012 חלקה: 33.

מדובר במבנה מגורים בן 5 קומות ב- 2 מפרסים מתוכם קומת מחסנים, בעל 2 כניסות וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה בקומה א' מפלס +3.00, סגירת מרפסת בחזית צפונית והגדלת חלון בחדר השינה בחזית המערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 04/07/2023.

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מסמך מס' 1000	

להלן פירוט הליקויים : סטייה ניכרת : התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א' : "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת" עפ"י וועדת ערר לתכנון ובניה הוחלט כי "ככול שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 1 לאוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכוח תקנה 9א'". עורך הבקשה פרסם הקלה 6% לטובת המוצע בבקשה, על עורך הבקשה להציג חישוב של כלל השטחי הבניין והיתר מקורי, להוכיח שכלל השטחים המותרים נוצלו ולהציג בטבלה את כלל ההיתרים שהופקו בבניין כולל שטחים שאושרו, במידה ולא נוצלו כלל השטחים המותרים וכן לא נוצלו שטחים מכוח הקלה כמותית יש לחלק את ההקלה לפי החלק היחסי בשטח המשותף. שטחי בניה : עורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בחלקה וחשוב 6 % עם כלל הדיירים בבניין, כדי לראות האם עומד במותר או לא. מס קומות : עפ"י תכנית 2878 סעיף 9ב' מס הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 3 קומות מעל קומת מרתף. נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (קיים 4 קומות מעל קומת מרתף) לכן יש להראות היתר מקורים כדי לבדוק את ייתרת השטחים בבקשה. גובה המבנה :		

בסעיף 9'ג' "גג שטוח מוקף העקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים" נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (גובה רצפת הגג בבקשה 14.90 מ') לכן יש להראות היתר רלוונטי כדי לבדוק את גובה המבנה. מרפסת זיז : עפ"י סעיף 9'ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושך ע"י מהנדס העיר". המוצע בבקשה מבוקש סגירת מרפסת היוצאת מסלון הבית לכן יש להציגה כשטח עיקרי ולא שטח מרפסת וכן להוכיח שמרפסת השירות הצמודה אכן חושבה בהיתרים קודמים כשטח עיקרי. מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 07/09/2023 ע"י המערכת. על עורך הבקשה לדאוג לאישור מחלקת השימור כיוון שזה חלק מהתנאים בתכנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : א3599 תחילת תוקף : 04/01/2002	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דרכים משולבות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989, אזור מגורים 1. (עפ"י תב"ע זאת הבקשה נבחנה) 1025 תחילת תוקף 17/12/1965, אזור מגורים 1. תוכנית מתאר המקומית לירושלים. סטייה ניכרת: התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א': "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת" עפ"י וועדת ערר לתכנון ובניה הוחלט כי "ככול שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 1 לאוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכוח תקנה 9א'". עורך הבקשה פרסם הקלה 6% לטובת המוצע בבקשה, על עורך הבקשה להציג חישוב של כלל השטחי הבניין והיתר מקורי, להוכיח שכלל השטחים המותרים נוצלו ולהציג בטבלה את כלל ההיתרים שהופקו בבניין כולל שטחים שאושרו, במידה ולא נוצלו כלל השטחים המותרים וכן לא נוצלו שטחים מכוח הקלה כמותית יש לחלק את ההקלה לפי החלק היחסי בשטח המשותף. נספח בינוי: עפ"י סעיף 2 בתכנית זו לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית זו לא קיים סעיף שלביות ביצוע.		

שטחי בניה : עורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בחלקה וחישוב 6 % עם כלל הדיירים בבניין, כדי לראות האם עומד במותר או לא. מס קומות : עפ"י תכנית 2878 סעיף 9ב' מס הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 3 קומות מעל קומת מרתף. נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (קיים 4 קומות מעל קומת מרתף) לכן יש להראות היתר מקורים כדי לבדוק את ייתרת השטחים בבקשה. גובה המבנה : בסעיף 9ג'2 " גג שטוח מוקף העקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים" נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (גובה רצפת הגג בבקשה 14.90 מ') לכן יש להראות היתר רלוונטי כדי לבדוק את גובה המבנה. מרפסת זיז : עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר". המוצע בבקשה מבוקש סגירת מרפסת היוצאת מסלון הבית לכן יש להציגה כשטח עיקרי ולא שטח מרפסת וכן להוכיח שמרפסת השירות הצמודה אכן חושבה בהיתרים קודמים כשטח עיקרי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 16/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני . קו בניין אדום הינו קו בניין. לא קיימת חריגה מקו בניין בבקשה זו. אישור איכות הסביבה :		

התקבל לאשר את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 21/09/2023 ע"י אדלר שירה אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 09/07/2023 ע"י באייר ורה. מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 07/09/2023 ע"י המערכת. על עורך הבקשה לדאוג לאישור מחלקת השימור כיוון שזה חלק מהתנאים בתכנית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"י הרמוניקה a		
הקלה 6% חלק יחסי -	06/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת כיוון שעורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בבקשה, לא הציג חלוקה לכלל הדיירים לגבי הקלה כמותית 6% ולא הציג היתר מקורי אשר מאשר את הקיים בבקשה.

על עורך הבקשה לתקן ליקויים אלו כדי לבדוק את עניין שטחי הבניה בבקשה.

בנוסף יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.

להלן פירוט הליקויים:

סטייה ניכרת:

התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א':

"עפ"י התכנית ממצא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"

עפ"י וועדת ערר לתכנון ובניה הוחלט כי "ככול שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 1 לאוגוסט 1989, אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכוח תקנה 9א'".

עורך הבקשה פרסם הקלה 6% לטובת המוצע בבקשה, על עורך הבקשה להציג חישוב של כלל השטחי הבניין והיתר מקורי, להוכיח שכלל השטחים המותרים נוצלו ולהציג בטבלה את כלל ההיתרים שהופקו בבניין כולל שטחים שאושרו, במידה ולא נוצלו כלל השטחים המותרים וכן לא נוצלו שטחים מכוח הקלה כמותית יש לחלק את ההקלה לפי החלק היחסי בשטח המשותף.

שטחי בניה:

עורך הבקשה לא הציג חישוב של כלל שטחי הבניה בחלקה וחישוב 6% עם כלל הדיירים בבניין, כדי לראות האם עומד במותר או לא.

מס קומות:

עפ"י תכנית 2878 סעיף 9ב' מס הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 3 קומות מעל קומת מרתף.

נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (קיים 4 קומות מעל קומת מרתף) לכן יש להראות היתר

מקורים כדי לבדוק את ייתרת השטחים בבקשה.

גובה המבנה :

בסעיף 9'ג' 2 "גג שטוח מוקף העקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים"

נראה כי הבניין אינו עומד בהוראה זו (גובה רצפת הגג בבקשה 14.90 מ') לכן יש להראות היתר רלוונטי כדי לבדוק את גובה המבנה.

מרפסת זיז :

עפ"י סעיף 9'ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר".

המוצע בבקשה מבוקש סגירת מרפסת היוצאת מסלון הבית לכן יש להציגה כשטח עיקרי ולא שטח מרפסת וכן להוכיח שמרפסת השירות הצמודה אכן חושבה בהיתרים קודמים כשטח עיקרי.

מחלקת שימור :

התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 07/09/2023 ע"י המערכת.

על עורך הבקשה לדאוג לאישור מחלקת השימור כיוון שזה חלק מהתנאים בתכנית.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0460.00</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברקלי חבושה ג'ואן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שד ש"י עגנון 19 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30006	130	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1739א	תחילת תוקף	27/07/1978			
1739א	תחילת תוקף	27/07/1978	ח	מעבר ציבורי להולכי רגל	
3251	תחילת תוקף	18/12/1984			
4384	תחילת תוקף	28/10/1993			
4384	תחילת תוקף	28/10/1993	33	אזור מגורים 1..	6485

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים בשד' ש"י עגנון 91 , גבעת הורדים.

מבוקש הרחבה לדירה קיימת ע"י סגירת חלק מהמרפסת.

נבחן ע"פ תב"ע 4384 שאושרה בתאריך 28/10/1993

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק והוא :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הוספת 6% הקלה כמותית להוספת זכויות בניה על הגג"

לא התקבלו התנגדויות.

לא נדרש חתימות שכנים בפתיחת התיק כיוון שמדובר במרפסת של הדייר המבקש.

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה סגירת המרפסת מהווה תוספת קומה בחתך, ע"כ האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה זו. מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ד, 1 הינו 3 קומות. המוצע הינו ע"ג מרפסת גג שבחצי מפלס עליה מדירת המבקש, תוספת שטח עיקרי ע"ג המרפסת מהווה תוספת קומה, סה"כ 4 קומות (ראה חתך) ע"כ מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה זו. שינויים בפתחים מבוקש שינויים בפתחים, נדרש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים. שטחי בניה ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ג, 1 (ב) "יוגבל היקף הבניה עפ"י תחשיב אחוזי הבניה של עד 75% משטח המגרש נטוי". שטח המגרש הינו 6486 מ"ר $6486 \times 5\% = 324.3 \text{ מ"ר}$ חלקה זו כוללת 20 דירות גג = 16.21 מ"ר לכל דירה. מבוקש 5% מכוח השלמת דירת גג. על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר - עומדים בדרישה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה - עומדים בדרישה.

קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר קיימת בניה בחצי מפלס מתחת ובמיקום שבו מוצעת הבניה קיימת מרפסת גג. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות - עומדים בדרישה. חישוב 6% הקלה כמותית : $389.16 = 6486 * 6\% \text{ מ"ר}$ $9.73 = 389.16 / 40 \text{ מ"ר}$ 9.73 מ"ר מכח הקלה כמותית. $25.93 = 16.2 + 9.73 \text{ מ"ר}$ מוצע תוספת של 25.52 מ"ר, ניתן לאשר. כמו"כ על ע"ב להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. בנוסף, נדרש לקבל את אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי והעיצובי בעקבות תוספת השטח מכוח "השלמת דירה גג" - הבינוי הקיים קיבל את אישור מנהל האגף יואל שבת לבניינים דומים בחלקה. הוראות בינוי ע"פ תכנית 1739 א"כל הבניינים יהיו בבניית אבן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין ע"ג החזיתות כנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה בהתאם למצוין ע"ג ההרמוניקה.		

	24/01/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4384 תחילת תוקף : 28/10/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי אין תכניות כפופות : 1739א התכנית כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא נמצא נספח בינוי עבור התב"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5746 שהופק מיום 24/04/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הקו המסומן באדום הוא קו בניין ע"פ הבינוי המוצע בתכנית 1739 א סעיף 7 - (ד) בתקנות התכנית. לא מבוקש חריגה מעבר לקווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ תכנית 1739א סעיף 7, ד, 1 הינו 3 קומות.		

המוצע הינו ע"ג מרפסת גג שהינו בחצי מפלס עליה מדירת המבוקש, תוספת שטח עיקרי ע"ג המרפסת מהווה תוספת קומה, סה"כ 4 קומות (ראה חתך) ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה זו. גבהים גובה הבניה המירבי עפ"י הוראות תוכנית המתאר הינו 12.50 מ', הגובה המוצע הינו 10.10 מ', ניתן לאשר. גובה מעקה גג 60 ס"מ, הגג ללא גישה ע"כ אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור אין הוראה למס' מירבי של יח"ד שניתן לאשר, מבוקשת הרחבת דירה קיימת, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע, ל"ר. שינויים בפתחים מבוקש שינויים בפתחים, נדרש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים. שטחי בניה ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7,ג,1(ב) "יוגבל היקף הבניה עפ"י תחשיב אחוזי הבניה של עד 75% משטח המגרש נטוי". שטח המגרש הינו 6486 מ"ר $6486 \times 5\% = 324.3 \text{ מ"ר}$ חלקה זו כוללת 20 דירות גג = 16.21 מ"ר לכל דירה. מבוקש 5% מכוח השלמת דירת גג. על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן: התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר - עומדים בדרישה	

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה - עומדים בדרישה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר קיימת בניה בחצי מפלס מתחת ובמיקום שבו מוצעת הבניה קיימת מרפסת גג. הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות - עומדים בדרישה. מוצע תוספת של 25.52 מ"ר. חישוב 6% הקלה כמותית: $389.16 = 6486 * 6\% \text{ מ"ר}$ $9.73 = 389.16 / 40 \text{ מ"ר}$ 9.73 מ"ר מכח הקלה כמותית. $25.93 = 16.2 + 9.73 \text{ מ"ר}$ כמו"כ על ע"ב להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. בנוסף, נדרש לקבל את אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי והעיצובי בעקבות תוספת השטח מכוח "השלמת דירה גג" - הבינוי הקיים קיבל את אישור מנהל האגף יואל שבת לבניינים דומים בחלקה. תימוכין קניינים בשטח משותף המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון לא נדרשו לתנאים טרם דיון התנגדויות		

לא התקבלו התנגדויות. הוראות בינוי ע"פ תכנית 1739 א "כל הבניינים יהיו בבניית אבן טבעית מרובעת ומסותת" יש לציין ע"ג החזיתות כנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה בהתאם למצוין ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר 6 אחוז הקלה כמותית להוספת זכויות בניה על הגג.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

סגירת המרפסת מהווה תוספת קומה בחתך, ע"כ האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק ככוללת הקלה זו.

מספר קומות

מספר הקומות המותר ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ד, 1 הינו 3 קומות.

המוצע הינו ע"ג מרפסת גג שבחצי מפלס עליה מדירת המבקש, תוספת שטח עיקרי ע"ג המרפסת מהווה תוספת קומה, סה"כ 4 קומות (ראה חתך) ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת תיק כוללת הקלה זו.

שינויים בפתחים

מבוקש שינויים בפתחים, נדרש לקבל את אישור ר"צ לשינויים המוצעים.

שטחי בניה

ע"פ תכנית 1739 א סעיף 7, ג, 1 (ב) "יוגבל היקף הבניה עפ"י תחשיב אחוזי הבניה של עד 75% משטח המגרש נטו".

שטח המגרש הינו 6486 מ"ר

$$6486 \times 5\% = 324.3 \text{ מ"ר}$$

חלקה זו כוללת 20 דירות גג = 16.21 מ"ר לכל דירה.

מבוקש 5% מכוח השלמת דירת גג.

על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן:

התוכנית החלה בחלקה כפופה למתאר - עומדים בדרישה

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בניה - עומדים בדרישה.

קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר קיימת בניה בחצי מפלס מתחת ובמיקום שבו מוצעת הבניה קיימת מרפסת גג.

הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות - עומדים בדרישה.

חישוב 6% הקלה כמותית:

$$6486 \times 6\% = 389.16 \text{ מ"ר}$$

$$389.16 / 40 = 9.73 \text{ מ"ר}$$

9.73 מ"ר מכח הקלה כמותית.

$$25.93 = 16.2 + 9.73 \text{ מ"ר}$$

מוצע תוספת של 25.52 מ"ר, ניתן לאשר.

כמו"כ על ע"ב להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.

בנוסף, נדרש לקבל את אישור מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי והעיצובי בעקבות תוספת השטח מכוח

"השלמת דירה גג" - הבינוי הקיים קיבל את אישור מנהל האגף יואל שבת לבניינים דומים בחלקה.

הוראות בינוי

ע"פ תכנית 1739 א "כל הבניינים יהיו בבניית אבן טבעית מרובעת ומסותת"

יש לציין ע"ג החזיתות כנדרש.

יש לתקן את הערות הבדיקה בהתאם למצוין ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1992/0536.03</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, מתקן הסקה, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקרים, מחסן, חדר הסקה, מרפסת וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן יוסף
עורך הבקשה	מזרחי דורון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

חננאל 17, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	א8	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על בניין מגורים ברחוב חננאל 17, גוננים.

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

הופק היתר לבניית תוספת קומה על גג המבנה וכן בקומת מרתף.

נבחן ע"פ תב"ע 2696 שהינה תב"ע נפחית, וע"כ ניתן להוסיף קומות מעל ומתחת הקרקע אך נדרש לחתך שוויוני ע"מ לעמוד במס' הקומות המותר.

היתרים קודמים:

92/536.2 אושר: הרחבת דירה 1- תוספת שטח עיקרי בקומת המרתף + 2 מחסנים וחדר הסקה. בקומת

הקרקע אושר הרחבה לדירה וממ"ד.

2010/793 אושר : מרפסת ופרגולה.

כעת מוצע הרחבה לדירה 2 בקומת הקרקע בהתאם לקונטור שאושר לדירה 1. וכן מבוקש תוספת בקומת המרתף הכוללת ממ"ד, מחסן וחדר הסקה.

כמו"כ מוצע שינויים בפיתוח הכוללים : פריצת פתח בגדר, הנמכת ריצוף ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת מרחוב הרצוג.

פורסמו ההקלות הבאות :

6% הקלה כמותית -

20 מ"ר מחסן -

מרפסת מחוץ לקו בניין -

תוספת חדר הסקה -

תוספת קומה -

התקבלה התנגדות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התכנית מובאת לדחייה היות ולא ניתן להציע את התוספת בקומת המרתף במיקום המבוקש.
	פרוט כדלהלן :
	מספר קומות
	מוצע תוספת בניה בקומת המרתף המהווה תוספת קומה.
	בתכנית אין התייחסות למספר הקומות.
	ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה.
	פורסמה הקלה לתוספת קומה.
	בהיתר מס' 92/536.2 אושר תוספת קומה עבור הרחבת הדירות העליונות.
	ע"כ יש לוודא שתוספת השטח העיקרי המוצעות בתת הקרקע אינה תחת התוספות שאושרו בגג בהיתר הנ"ל שכן הדבר יכול להוות קומה רביעית (יש לסמן חלוקה שוויונית), שטחי שירות ניתן להציע באזור זה.

ככל הנראה וע"פ היתר קודם מס' 92/536.02 נראה שיידרש להציע את התוספת בתת הקרקע בחזית הדרומית. בהיתר מס' 92/536.02 ככל הנראה פרסמו הקלה לתוספת 2 קומות דבר המהווה סטיה ניכרת. היות ויש לנו חצי קומה בנויה בגג בחזית הצפונית והנצפות שלה הנה גבוהה בהרבה מקומת המרתף לכן הגיוני שבקומת המרתף יציעו את המיקום לחזית הדרומית ולא בחזית צפונית כפי שמוצע כעת. באזור הצפוני ישנה אופציה להציע את המחסן, תיאום התכנון המחודש יהיה בתיאום מול בוחנת הרישוי. לאחר שינוי התכנון יידרש לפרסום מחודש. שטחי בניה ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר. על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות. השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו. משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה. סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שיוויוני ע"פ נסח הטאבו. לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה. ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים , ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנוצלו מול הייתה. פורסמו ההקלות הבאות : 6% הקלה כמותית- ניתן לבקש הקלה זו, יש להוכיח האם השתמשו בהקלה זו בחלקה. 20 מ"ר מחסן- ניתן לבקש הקלה זו (יש להציג חתך גובה 2.2מ') 2% חדר הסקה- יש להציג שימוש רלוונטי, כמו"כ חדר הסקה צריך להיות עבור כלל החלקה ולא כשימוש פרטי.		

שטחי ההקלות ייבחנו לאחר הצגת השטחים כפי שנדרש לעיל. תכנית צל בהיתר מס' 92/536.2 אושרו תוספות בניה על גג המבנה, כאשר בפועל רק שכן אחד בנה. השכן שאינו מימש את ההיתר הינו הדייר הגר מעל דירת המבוקש. אשר על כן יש לשים לב שהבניה המוצעת בתת הקרקע אינה מתחת האזור בו אושר בניה עבור הקומה העליונה. יש להראות קו חלוקה שוויונית ע"ג ההרמוניקה. ראה מפורט בהרחבה בסעיף מספר קומות. ממדים מוצע ממ"ד בקומת מרתף, לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש שכן מיקום הממ"ד אינו נותן התייחסות לדירה שמעל (לא קיים תכנית צל). ע"כ יש להציע את הממ"ד בקומת הקרקע הקיימת ולהציג תכנית צל לממ"ד לדירה העליונה ע"מ שבעתיד יוכל אף הוא להציע ממ"ד לדירתו. יש להחתימו לתכנית הצל ולחילופין לקבל הסכמתו בכתב לויתור הממ"ד ולביצוע ח. מחוזק. הסכמות שכנים נדרש חתימות של 2/3 מדיירי החלקה. החלקה כוללת 4 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 ישנם 2 חתימות שכנים + מבקש סה"כ 3 מתוך 4, הדייר הרביעי הינו המתנגד. היות ועומדים לשנות בלית ברירה את מיקום התוספת באופן ניכר אזי יידרשו חתימות מחדש ע"ג ההרמוניקה המתוקנת טרם יציאה להליך פרסומי. הריסות ע"פ ה-gis נראה כי קיימים בינויים בחלקה שאינם בהיתר, ע"כ יש לסמנם להריסה.		

פיתוח שטח בתכנית מוצע פריצת פתח בגדר, הנמכת ריצוף חצר ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת לדירה מרחוב הרצוג. המדרגות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, לא ניתן לעבור את הגובה 1.5 מ'. כמו"כ יש לבטל את הכניסה מרחוב הרצוג היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה מ2 רחובות. שינויים בפיתוח יתואמו מול בוחנת הרישוי. חיפוי יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית. במידה ויוצע אבן מסותתת ולא פראית ע"פ המותר בתכנית, נדרש להקלה. תנאים טרם דיון איכות סביבה – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 13/09/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 13/07/2023 ייתכן ולאחר דיון יהיה צורך בקבלת אישור אגף שפ"ע לתכנון המחודש. הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 18/07/2023 "אין התנגדות לתכנית, אין תוספת/פיצול יח"ד התכנית עורכת שינויים בהרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י הדייר שגר מעל דירת המבקש, להלן עיקרי הדברים: יש פגיעה בזכויות כיוון שהשטח צריך להיות מחולק בין כל הדיירים באופן שווה. לפי פסק דין של בית המשפט השלום אי אפשר למנוע שימוש בשטח המשותף. בקשת כניסה מרחוב הרצוג נראית מוגזמת היות והפרש		

המפלסים הינו 3 מ' אלא אם כן הכוונה לתוספת דירה. הבניין לפי פינוי בינוי וחוששים מפגיעה בזכויות בחלק המשותף. החלק שניתן לנו אינו שווה ערך למבקש (הכוונה למחסן ולחדר הסקה) ההקלה הכמותית פוגעת בזכויות הבניה בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח לבקשה התכנית כפופה לתכנית המתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת לתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6877 שהופק בתאריך	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

18/12/2022 מוצע מרפסת החורגת מקו הבניין, ראה פרוט בסעיף מרפסות. מספר קומות מוצע תוספת בניה בקומת המרתף המהווה תוספת קומה. בתכנית אין התייחסות למספר הקומות. ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה. פורסמה הקלה לתוספת קומה. בהיתר מס' 92/536.2 אושר תוספת קומה עבור הרחבת הדירות העליונות. ע"כ יש לוודא שתוספת השטח העיקרי המוצעות בתת הקרקע אינה תחת התוספות שאושרו בגג בהיתר הנ"ל שכן הדבר יכול להוות קומה רביעית (יש לסמן חלוקה שוויונית), שטחי שירות ניתן להציע באזור זה. ככל הנראה וע"פ היתר קודם מס' 92/536.02 נראה שיידרש להציע את התוספת בתת הקרקע בחזית הדרומית. בהיתר מס' 92/536.02 ככל הנראה פרסמו הקלה לתוספת 2 קומות דבר המהווה סטיה ניכרת. היות ויש לנו חצי קומה בנויה בגג בחזית הצפונית והנצפות שלה הנה גבוהה בהרבה מקומת המרתף לכן הגיוני שבקומת המרתף יציעו את המיקום לחזית הדרומית ולא בחזית צפונית כפי שמוצע כעת. באזור הצפוני ישנה אופציה להציע את המחסן, תיאום התכנון המחודש יהיה בתיאום מול בוחנת הרישוי. לאחר שינוי התכנון יידרש לפרסום מחודש. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב"לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה." בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא שינוי במס' יח"ד. גובה		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' בבקשה מבוקשת תוספת קומה בקומת המרתף, אין נגיעה בגובה הקיים. שטחי בניה ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ-10000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר. על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות. השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו. משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה. סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שיוויוני ע"פ נסח הטאבו. לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה. ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים, ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנוצלו מול הייתה. פורסמו ההקלות הבאות: 6% הקלה כמותית- ניתן לבקש הקלה זו, יש להוכיח האם השתמשו בהקלה זו בחלקה. 20 מ"ר מחסן- ניתן לבקש הקלה זו (יש להציג חתך גובה 2.2מ') 2% חדר הסקה- יש להציג שימוש רלוונטי, כמו"כ חדר הסקה צריך להיות עבור כלל החלקה ולא כשימוש פרטי. שטחי ההקלות ייבחנו לאחר הצגת השטחים כפי שנדרש לעיל. תכנית צל בהיתר מס' 92/536.2 אושרו תוספות בניה על גג המבנה, כאשר בפועל רק שכן אחד בנה.		

השכן שאינו מימש את ההיתר הינו הדייר הגר מעל דירת המבוקש. אשר על כן יש לשים לב שהבניה המוצעת בתת הקרקע אינה מתחת האזור בו אושר בניה עבור הקומה העליונה. יש להראות קו חלוקה שוויונית ע"ג ההרמוניקה. ראה מפורט בהרחבה בסעיף מספר קומות. ממדים מוצע ממ"ד בקומת מרתף, לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש שכן מיקום הממ"ד אינו נותן התייחסות לדירה שמעל (לא קיים תכנית צל). ע"כ יש להציע את הממ"ד בקומת הקרקע הקיימת ולהציג תכנית צל לממ"ד לדירה העליונה ע"מ שבעתיד יוכל אף הוא להציע ממ"ד לדירתו. יש להחתימו לתכנית הצל ולחילופין לקבל הסכמתו בכתב לויתור הממ"ד ולביצוע ח. מחוזק. הסכמות שכנים נדרש חתימות של 2/3 מדיירי החלקה. החלקה כוללת 4 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 ישנם 2 חתימות שכנים + מבקש סה"כ 3 מתוך 4, הדייר הרביעי הינו המתנגד. היות ועומדים לשנות בלית ברירה את מיקום התוספת באופן ניכר אזי יידרשו חתימות מחדש ע"ג ההרמוניקה המתוקנת טרם יציאה להליך פרסומי. הריסות ע"פ ה gis נראה כי קיימים בינויים בחלקה שאינם בהיתר, ע"כ יש לסמנם להריסה. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בשטח של 10.29 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטח המרפסת. המרפסת חורגת מקווי הבניין בכ0.93 מ'. המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ'. מרפסת בחריגה מקו בניין קדמי ניתן לחרוג 40% או 2', במקרה		

הנ"ל זה יוצא שווה. אין מניעה לאשר. פיתוח שטח בתכנית מוצע פריצת פתח בגדר, הנמכת ריצוף חצר ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת לדירה מרחוב הרצוג. המדרגות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, לא ניתן לעבור את הגובה 1.5 מ'. כמו"כ יש לבטל את הכניסה מרחוב הרצוג היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה מ2 רחובות. שינויים בפיתוח יתואמו מול בוחנת הרישוי. חיפוי יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית. במידה ויוצע אבן מסותתת ולא פראית ע"פ המותר בתבנית נדרש להקלה. תנאים טרם דיון איכות סביבה – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 13/09/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 13/07/2023 ייתכן ולאחר דיון יהיה צורך בקבלת אישור אגף שפ"ע לתכנון המחודש. הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 18/07/2023 "אין התנגדות לתכנית, אין תוספת/פיצול יח"ד התכנית עורכת שינויים בהרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י הדייר שגר מעל דירת המבקש, להלן עיקרי הדברים: יש פגיעה בזכויות כיוון שהשטח צריך להיות מחולק בין כל הדיירים באופן שווה. לפי פסק דין של בית המשפט השלום אי אפשר למנוע שימוש בשטח המשותף.		

בקשת כניסה מרחוב הרצוג נראי ת מוגזמת היות והפרש המפלסים הינו 3 מ' אלא אם כן הכוונה לתוספת דירה. הבניין לפי פינוי בינוי וחוששים מפגיעה בזכויות בחלק המשותף. החלק שניתן לנו אינו שווה ערך למבקש (הכוונה למחסן ולחדר הסקה) ההקלה הכמותית פוגעת בזכויות הבניה		
6% הקלה כמותית - 20 מ"ר מחסן - מרפסת מחוץ לקו בניין - תוספת חדר הסקה - תוספת קומה -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התכנית מובאת לדחייה היות ולא ניתן להציע את התוספת בקומת המרתף במיקום המבוקש.

פרוט כדלהלן:

מספר קומות

מוצע תוספת בניה בקומת המרתף המהווה תוספת קומה.

בתכנית אין התייחסות למספר הקומות.

ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה.

פורסמה הקלה לתוספת קומה.

בהיתר מס' 92/536.2 אושר תוספת קומה עבור הרחבת הדירות העליונות.

ע"כ יש לוודא שתוספת השטח העיקרי המוצעות בתת הקרקע אינה תחת התוספות שאושרו בגג בהיתר הנ"ל שכן הדבר יכול להוות קומה רביעית (יש לסמן חלוקה שוויונית), שטחי שירות ניתן להציע באזור זה.

ככל הנראה וע"פ היתר קודם מס' 92/536.02 נראה שיידרש להציע את התוספת בתת הקרקע בחזית הדרומית.

בהיתר מס' 92/536.02 ככל הנראה פרסמו הקלה לתוספת 2 קומות דבר המהווה סטיה ניכרת.

היות ויש לנו חצי קומה בנויה בגג בחזית הצפונית והנצפות שלה הנה גבוהה בהרבה מקומת המרתף לכן הגיוני שבקומת המרתף יציעו את המיקום לחזית הדרומית ולא בחזית צפונית כפי שמוצע כעת.

באזור הצפוני ישנה אופציה להציע את המחסן, תיאום התכנון המחודש יהיה בתיאום מול בוחנת הרישוי.

לאחר שינוי התכנון יידרש לפרסום מחודש.

שטחי בניה

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוא אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר.

על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות.

השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו.

משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה.

סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שוויוני ע"פ נסח הטאבו.

לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה.

ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים, ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים

שנוצלו מול הייתה.

פורסמו ההקלות הבאות :

6% הקלה כמותית- ניתן לבקש הקלה זו, יש להוכיח האם השתמשו בהקלה זו בחלקה.

20 מ"ר מחסן- ניתן לבקש הקלה זו (יש להציג חתך גובה 2.2 מ')

2% חדר הסקה- יש להציג שימוש רלוונטי, כמו"כ חדר הסקה צריך להיות עבור כלל החלקה ולא כשימוש פרטי.

שטחי ההקלות ייבחנו לאחר הצגת השטחים כפי שנדרש לעיל.

תכנית צל

בהיתר מס' 92/536.2 אושרו תוספות בניה על גג המבנה, כאשר בפועל רק שכן אחד בנה.

השכן שאינו מימש את ההיתר הינו הדייר הגר מעל דירת המבוקש. אשר על כן יש לשים לב שהבניה המוצעת בתת הקרקע אינה מתחת האזור בו אושר בניה עבור הקומה העליונה. יש להראות קו חלוקה שוויונית ע"ג ההרמוניקה.

ראה מפורט בהרחבה בסעיף מספר קומות.

ממדים

מוצע ממ"ד בקומת מרתף, לא ניתן לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש שכן מיקום הממ"ד אינו נותן התייחסות לדירה שמעל (לא קיים תכנית צל).

ע"כ יש להציע את הממ"ד בקומת הקרקע הקיימת ולהציג תכנית צל לממ"ד לדירה העליונה ע"מ שבעתיד יוכל אף הוא להציע ממ"ד לדירתו.

יש להחתימו לתכנית הצל ולחילופין לקבל הסכמתו בכתב לויתור הממ"ד ולביצוע ח. מחוזק.

הסכמות שכנים

נדרש חתימות של 2/3 מדיירי החלקה.

החלקה כוללת 4 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 ישנם 2 חתימות שכנים + מבקש סה"כ 3 מתוך 4, הדייר הרביעי הינו המתנגד.

היות ועומדים לשנות בלית ברירה את מיקום התוספת באופן ניכר אזי יידרשו חתימות מחדש ע"ג ההרמוניקה המתוקנת טרם יציאה להליך פרסומי.

הריסות

ע"פ ה gis נראה כי קיימים בינויים בחלקה שאינם בהיתר, ע"כ יש לסמנם להריסה.

פיתוח שטח

בתכנית מוצע פריצת פתח בגדר, הנמכת ריצוף חצר ומדרגות ע"מ לאפשר כניסה נוספת לדירה מרחוב הרצוג.

המדרגות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, לא ניתן לעבור את הגובה 1.5 מ'.

כמו"כ יש לבטל את הכניסה מרחוב הרצוג היות ולא ניתן לאשר 2 כניסות לדירה מ2 רחובות.

שינויים בפיתוח יתואמו מול בוחנת הרישוי.

חיפוי

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות ע"פ המותר בתכנית.

במידה ויוצע אבן מסותתת ולא פראית ע"פ המותר בתכנית, נדרש להקלה.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 13/09/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 13/07/2023

ייתכן ולאחר דיון יהיה צורך בקבלת אישור אגף שפ"ע לתכנון המחודש.

הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י זבריקו בתאל בתאריך 18/07/2023 "אין התנגדות לתכנית, אין תוספת/פיצול יח"ד
התכנית עורכת שינויים בהרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י הדייר שגר מעל דירת המבקש, להלן עיקרי הדברים :

יש פגיעה בזכויות כיוון שהשטח צריך להיות מחולק בין כל הדיירים באופן שווה.

לפי פסק דין של בית המשפט השלום אי אפשר למנוע שימוש בשטח המשותף.

בקשת כניסה מרחוב הרצוג נראית מוגזמת היות והפרש המפלסים הינו 3 מ' אלא אם כן הכוונה לתוספת דירה.

הבניין לפי פינוי בינוי וחוששים מפגיעה בזכויות בחלק המשותף.

החלק שניתן לנו אינו שווה ערך למבקש (הכוונה למחסן ולחדר הסקה)

ההקלה הכמותית פוגעת בזכויות הבניה

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1964/0448.04</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לוי יוסף
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	מר בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

חננאל 15 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	7	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב חננאל 15, גונן ה.

מוצע שינויים בדירה קיימת : שינויים במרפסת, שינויים בחזיתות הבניין, שינויים פנימיים ותוספת מרפסות שירות.

היתר אחרון שיצא מס' 2005/832.1 שהופק בשנת 2014.

ככל הנראה השינויים המבוקשים בוצעו בפועל, וכעת רוצים להכשירם.

התיק נבחן ע"פ תב"ע 2696, שהינה תב"ע נפחית.

בפתיחת תיק פורסמו ההקלות הבאות :

הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40% -

בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ במקום 1.5 מ -

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התכנית מובאת לדחייה מהסיבות הבאות : חדר המדרגות אינו הוסף בחישובי השטחים וע"כ יש צורך להוכיח עמידה בשטחים המותרים. לא צורף חתימות שהן תנאי לפתיחת תיק. להלן פירוט : קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מידע מס' 2023/5229 שהופק בתאריך 29/01/2023. קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מדויקים. יש להתאים במדויק את קווי הבניין לתיק המידע שהתקבל. מוצע שינויים במרפסת בחזית צפונית שהינה חזית קדמית, המרפסת חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה ראה הרחבה בסעיף מרפסות. שטחי בניה שטח עיקרי ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר. ע"פ היתר מס' 2005/832.1 שטח עיקרי שאושר לדירה הינו 134.44 מ"ר.

ע"פ עיון בהיתר שטחי בניה הנוספים מעל 125 מ"ר ניתנו מכח הקלות שפורסמו. כעת רוצים להכשיר את הבניה שהתבצעה בפועל בשונה מההיתר, וע"כ מוצע שינוי בשטחים. מדרגות- מוצע שינוי במיקום המדרגות, אך הן לא חושבו כלל כשטח. מדרגות פנימיות מכח תכנית לפני 1992 : "מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה" יש להוסיף חישוב שטח מדרגות בקומת הקרקע כעיקרי, בקומה א' יש להשאיר כהורדה. מדרגות לקומת המרתף נדרש לחשב כשירות. שטח עיקרי קיים+ מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 134.18 מ"ר. שטח זה אינו כולל את המדרגות. ע"כ יש להוסיף את שטח המדרגות בקומת הקרקע , ובעקבות זאת נדרש יהיה לצמצם את הבינוי כך שלא יעלה על 134.5 מ"ר (הבינוי שאושר בהיתר קודם 125+9.55 -9.55 הקלה כמותית)). מוצע שינוי בממ"ד- שטח ממ"ד ע"פ תקן, כמו"כ יידרש לאישור הג"א. מרפסות מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות בקומת הקרקע ובקומה א'. מרפסות שירות ניתן לקבל מכוח תכנית מתאר, אך המרפסות המוצעות אינן עומדות בקריטריונים הנדרשים שכן המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבניין לא יעלה על 1.5 מ'. בעוד שהמרפסות מוצעות בתוך חלל (פטיו) באמצע המבנה, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות באזור זה. מרפסות זיז : מוצע שינויי בשטח מרפסת זיז. סה"כ שטח המרפסת 11.91 עומד במותר.		

המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 2 מ' (וזאת בהתאם לקו בניין שסימן ע"ב, נדרש לדיוקים וע"כ יידרש לבדיקה מחודשת). פורסמה הקלה והיא " הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40%" המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', ע"כ ניתן לחרוג עד 2 מ' מקו בניין. כמו"כ עומק המרפסת המוצעת הינו 1.88, פורסמה הקלה והיא " בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ' במקום 1.5 מ'". ניתן לאשר בהקלה עומק מרפסת עד 2 מ'. הערות כללי : חזית דרומית- הקיר מוצע בסטייה בצורה עקומה ומהווה פגיעה חזותית למבנה, ע"כ יש להציע את הקיר בצורה ישרה. ע"פ סעיף 8(ח) "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית". ע"פ התמונות נראה כי המבנה כבר נבנה באבן מרובעת ומסותת שאינה פראית, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את הבניה באבן הרגילה כך שההקלות שפורסמו יכללו הקלה מסוג החיפוי. בניה קיימת החורגת מגבול חלקה וחניה : ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 2005/832.1 אושר שימוש חורג בשצ"פ לכניסת רכב לחניה לתקופה של 7 שנים מיום הוצאת ההיתר או עד לדרישה של רשות מוסמכת". ההיתר הופק בשנת 2014, עברו 7 שנים לפיכך יש לבקש שוב שימוש חורג ולפרסם הקלה מתאימה וזאת לאחר קבלת אישור של הסדרי תנועה, דרכים ושפ"ע לכך. תימוכין קניינים בשטח משותף בניה בשטח משותף דורשת חתימות של 2/3 משטח החלקה. ע"פ עיון לא נמצא חתימות לתיק, ע"ג טופס 1 מופיע רק חתימת המבקש. ע"כ נדרש להשלים חתימות.		

קיצוץ עובי קיר לא ניתן לבצע קיצוץ עובי קירות מהיתר קודם. בקירות מוצעים ניתן לבצע קיצוץ עובי קיר ע"פ ההנחיות. בבקשה קודמת מס' 1946/448.03 הוגש בקשה זהה והבקשה הובאה לדחייה במתכונת המוצעת. לא ברור מדוע אין התייחסות להחלטת הוועדה דאז. בכפוף לתיקון הערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח. התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף סטיה ניכרת לתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מידע מס' 2023/5229 שהופק בתאריך 29/01/2023. קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מדויקים. יש להתאים במדויק את קווי הבניין לתיק המידע שהתקבל. מוצע שינויים במרפסת בחזית צפונית שהינה חזית קדמית, המרפסת חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה ראה הרחבה בסעיף מרפסות. מספר קומות לא רלוונטי לבקשה, אין שינויים במס' הקומות. גבהים לא רלוונטי לבקשה, אין שינויים בגובה קומות. מספר יחידות דיור לא רלוונטי לבקשה, אין שינויים במס' יח"ד. שטחי בניה שטח עיקרי ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר. ע"פ היתר מס' 2005/832.1 שטח עיקרי שאושר לדירה הינו 134.44 מ"ר.		

ע"פ עיון בהיתר שטחי בניה הנוספים מעל 125 מ"ר ניתנו מכח הקלות שפורסמו. כעת רוצים להכשיר את הבניה שהתבצעה בפועל בשונה מההיתר, וע"כ מוצע שינוי בשטחים. מדרגות- מוצע שינוי במיקום המדרגות, אך הן לא חושבו כלל כשטח. מדרגות פנימיות מכח תכנית לפני 1992 : "מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה" יש להוסיף חישוב שטח מדרגות בקומת הקרקע כעיקרי, בקומה א' יש להשאיר כהורדה. מדרגות לקומת המרתף נדרש לחשב כשירות. שטח עיקרי קיים+ מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 134.18 מ"ר. שטח זה אינו כולל את המדרגות. ע"כ יש להוסיף את שטח המדרגות בקומת הקרקע , ובעקבות זאת נדרש יהיה לצמצם את הבינוי כך שלא יעלה על 134.5 מ"ר (הבינוי שאושר בהיתר קודם 125+9.55 -9.55 הקלה כמותית)). מוצע שינוי בממ"ד- שטח ממ"ד ע"פ תקן, כמו"כ יידרש לאישור הג"א. מרפסות מרפסות שירות : מוצע מרפסות שירות בקומת הקרקע ובקומה א'. מרפסות שירות ניתן לקבל מכוח תכנית מתאר, אך המרפסות המוצעות אינן עומדות בקריטריונים הנדרשים שכן המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבניין לא יעלה על 1.5 מ'. בעוד שהמרפסות מוצעות בתוך חלל (פטיו) באמצע המבנה, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות באזור זה. מרפסות זיז : מוצע שינויי בשטח מרפסת זיז. סה"כ שטח המרפסת 11.91 עומד במותר.		

המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 2 מ' (וזאת בהתאם לקו בניין שסימן ע"ב, נדרש לדיוקים וע"כ יידרש לבדיקה מחודשת). פורסמה הקלה והיא " הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40%" המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', ע"כ ניתן לחרוג עד 2 מ' מקו בניין. כמו"כ עומק המרפסת המוצעת הינו 1.88, פורסמה הקלה והיא " בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ' במקום 1.5 מ'". ניתן לאשר בהקלה עומק מרפסת עד 2 מ'. הערות כללי : חזית דרומית- הקיר מוצע בסטייה בצורה עקומה ומהווה פגיעה חזותית למבנה, ע"כ יש להציע את הקיר בצורה ישרה. ע"פ סעיף 8(ח) "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית". ע"פ התמונות נראה כי המבנה כבר נבנה באבן מרובעת ומסותת שאינה פראית, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את הבניה באבן הרגילה כך שההקלות שפורסמו יכללו הקלה מסוג החיפוי. בניה קיימת החורגת מגבול חלקה וחניה : ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 2005/832.1 אושר שימוש חורג בשצ"פ לכניסת רכב לחניה לתקופה של 7 שנים מיום הוצאת ההיתר או עד לדרישה של רשות מוסמכת". ההיתר הופק בשנת 2014, עברו 7 שנים לפיכך יש לבקש שוב שימוש חורג ולפרסם הקלה מתאימה וזאת לאחר קבלת אישור של הסדרי תנועה, דרכים ושפ"ע לכך. תימוכין קניינים בשטח משותף בניה בשטח משותף דורשת חתימות של 2/3 משטח החלקה. ע"פ עיון לא נמצא חתימות לתיק, ע"ג טופס 1 מופיע רק חתימת המבקש. ע"כ נדרש להשלים חתימות.		

קיזוז עובי קיר לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות מהיתר קודם. בקירות מוצעים ניתן לבצע קיזוז עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר בתאריך 10/07/2023 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 04/06/2023 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. בבקשה קודמת מס' 1946/448.03 הוגש בקשה זהה והבקשה הובאה לדחייה במתכונת המוצעת. לא ברור מדוע אין התייחסות להחלטת הוועדה דאז.		
הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40% - בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ במקום 1.5 מ -	09/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

התכנית מובאת לדחייה מהסיבות הבאות :

חדר המדרגות אינו הוסף בחישובי השטחים וע"כ יש צורך להוכיח עמידה בשטחים המותרים.

לא צורף חתימות שהן תנאי לפתיחת תיק.

להלן פירוט :

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מידע מס' 2023/5229 שהופק בתאריך 29/01/2023.

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם מדויקים.

יש להתאים במדויק את קווי הבניין לתיק המידע שהתקבל.

מוצע שינויים במרפסת בחזית צפונית שהינה חזית קדמית, המרפסת חורגת מקו הבניין, פורסמה הקלה ראה הרחבה בסעיף מרפסות.

שטחי בניה

שטח עיקרי

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוא אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר.

ע"פ היתר מס' 2005/832.1 שטח עיקרי שאושר לדירה הינו 134.44 מ"ר.

ע"פ עיון בהיתר שטחי בניה הנוספים מעל 125 מ"ר ניתנו מכח הקלות שפורסמו.

כעת רוצים להכשיר את הבניה שהתבצעה בפועל בשונה מההיתר, וע"כ מוצע שינוי בשטחים.

מדרגות- מוצע שינוי במיקום המדרגות, אך הן לא חושבו כלל כשטח.

מדרגות פנימיות מכח תכנית לפני 1992 : "מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה"

יש להוסיף חישוב שטח מדרגות בקומת הקרקע כעיקרי, בקומה א' יש להשאיר כהורדה.

מדרגות לקומת המרתף נדרש לחשב כשירות.

שטח עיקרי קיים+ מוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 134.18 מ"ר.

שטח זה אינו כולל את המדרגות.

ע"כ יש להוסיף את שטח המדרגות בקומת הקרקע, ובעקבות זאת נדרש יהיה לצמצם את הבינוי כך שלא יעלה על 134.5 מ"ר (הבינוי שאושר בהיתר קודם $125+9.55$ (9.55- הקלה כמותית)).

מוצע שינוי בממ"ד- שטח ממ"ד ע"פ תקן, כמו"כ יידרש לאישור הג"א.

מרפסות

מרפסות שירות:

מוצע מרפסות שירות בקומת הקרקע ובקומה א'.

מרפסות שירות ניתן לקבל מכוח תכנית מתאר, אך המרפסות המוצעות אינן עומדות בקריטריונים הנדרשים שכן המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבניין לא יעלה על 1.5 מ'. בעוד שהמרפסות מוצעות בתוך חלל (פטי) באמצע המבנה, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת שירות באזור זה.

מרפסות זיז:

מוצע שינוי בשטח מרפסת זיז. סה"כ שטח המרפסת 11.91 עומד במותר.

המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 2 מ' (וזאת בהתאם לקו בניין שסימן ע"ב, נדרש לדיוקים וע"כ יידרש לבדיקה מחודשת).

פורסמה הקלה והיא " הבלטת מרפסת קונזולית מחוץ לקווי בניין בשיעור של 40% "

המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ', ע"כ ניתן לחרוג עד 2 מ' מקו בניין.

כמו"כ עומק המרפסת המוצעת הינו 1.88, פורסמה הקלה והיא " בניית מרפסת קונזולית בעומק של 1.88 מ' במקום 1.5 מ". ניתן לאשר בהקלה עומק מרפסת עד 2 מ'.

הערות כללי:

חזית דרומית- הקיר מוצע בסטייה בצורה עקומה ומהווה פגיעה חזותית למבנה, ע"כ יש להציע את הקיר בצורה ישרה.

ע"פ סעיף 8(ח) "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית".

ע"פ התמונות נראה כי המבנה כבר נבנה באבן מרובעת ומסותת שאינה פראית, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר את הבניה באבן הרגילה כך שההקלות שפורסמו יכללו הקלה מסוג החיפוי.

בניה קיימת החורגת מגבול חלקה וחניה :

ע"פ עיון בהיתר קודם מס' 2005/832.1 אושר שימוש חורג בשצ"פ לכניסת רכב לחניה לתקופה של 7 שנים מיום הוצאת ההיתר או עד לדרישה של רשות מוסמכת".

ההיתר הופק בשנת 2014, עברו 7 שנים לפיכך יש לבקש שוב שימוש חורג ולפרסם הקלה מתאימה וזאת לאחר קבלת אישור של הסדרי תנועה, דרכים ושפ"ע לכך.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בניה בשטח משותף דורשת חתימות של 2/3 משטח החלקה.

ע"פ עיון לא נמצא חתימות לתיק, ע"ג טופס 1 מופיע רק חתימת המבקש.

ע"כ נדרש להשלים חתימות.

קיזוז עובי קיר

לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות מהיתר קודם.

בקירות מוצעים ניתן לבצע קיזוז עובי קיר ע"פ ההנחיות.

בבקשה קודמת מס' 1946/448.03 הוגש בקשה זהה והבקשה הובאה לדחייה במתכונת המוצעת.

לא ברור מדוע אין התייחסות להחלטת הוועדה דאז.

בכפוף לתיקון הערות ע"ג הרמוניקה a

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים -

בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0157.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת קומה קיימת ותוספת 3 קומות סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר האשם שקיר
עורך הבקשה	אדריכל טויל בשיר
מתכנן השלד	מהנדס גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל נאדי 31 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
480962	תחילת תוקף	05/01/2019			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ג'בל מוכבר ברחוב אל נאדי 31.

בקשה לתוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת.

הבקשה כוללת תוספת מחסנים בקומת המרתף, תוספת חניות, 41 יח"ד חדשות- 2 יח"ד בכל קומה.

בנוסף, קיימות גם הריסות שהן תנאי להוצאת ההיתר.

קיים היתר בניה שמספרו 1997/613.00, בהיתר זה אושרה בקומת המרתף וקומה אחת של מגורים.

על מגרש זה ששטחו 1.21 דונם, ממוקם בניין נוסף אשר מצוין כ"לא שייך להיתר"- בעתיד יידרש לבחון האם קיימת עמידה שבסך זכויות הבניה עבור כל השטח המבוקש להכשרה במסגרת היתר בניה.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה, הוגש טופס 19 על סמך הנתונים הבקשה הופנתה לתקנה 36.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שהשטח הכולל שניתן לאשר לא דויק בהחלטה הקודמת, וכן עניין הקומות תוקן כנדרש. בנוסף, ע"ב עדכן את תקנון התוכנית החלה, מס' 480962 כפי שסוכם בישיבה מול אמנון ארבל- מנהל מחלקת תכנון, לגבי גובה בניין סופי שלא תאם בין כלל מסמכי התוכנית- כיום הגובה המצוין בטבלה 5 זהה לגובה המוצג בנספח הבינוי ובהרמוניקה המתוקנת. שטחי בניה עיקרי : 356.681 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 463.37 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים מציג את היתכנות כלל הבניה העתידית בחלקה זו, ניתן לשוב ולאשר. שירות : 201.03 מ"ר- הבקשה מציגה 58.16 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לשוב ולאשר. מס' קומות באזור החפיפה של קומת המרתף והשינוי שהוצע בקומה העליונה- הקטנת מרפסת גג והגדלת שטח הבניה, ע"ב הציג הגבהת המפלס ע"י מס' מדרגות ובכך מבוקש שטח שירות שלא נכלל במס' הקומות שניתן לאשר, ניתן לאשר. גובה בניין מבוקש גובה מירבי 15.23 מ' בהתאם לנספח הבינוי אשר מאפשר גובה מירבי של 15.30 מ', ניתן לאשר. יתר פרוט ההחלטה נשאר בעינו, אין מניעה לאשר את השינויים שפורטו לעיל.
26/02/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 480962 תחילת תוקף : 05/01/2019 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שהשטח הכולל שניתן לאשר לא דויק בהחלטה הקודמת, וכן עניין הקומות תוקן כנדרש. בנוסף, ע"ב עדכן את תקנון התוכנית החלה, מס' 480962 כפי שסוכם בישיבה מול אמנון ארבל- מנהל מחלקת תכנון, לגבי גובה בניין סופי שלא תאם בין כלל מסמכי התוכנית- כיום הגובה המצוין בטבלה 5 זהה לגובה המוצג בנספח הבינוי ובהרמוניקה המתוקנת. שטחי בניה עיקרי : 356.681 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 463.37 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים מציג את היתכנות כלל הבניה העתידית בחלקה זו, ניתן לשוב ולאשר. שירות : 201.03 מ"ר- הבקשה מציגה 58.16 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לשוב ולאשר. מס' קומות באזור החפיפה של קומת המרתף והשינוי שהוצע בקומה העליונה- הקטנת מרפסת גג והגדלת שטח הבניה, ע"ב הציג הגבהת המפלס ע"י מס' מדרגות ובכך מבוקש שטח שירות שלא נכלל במס' הקומות שניתן לאשר, ניתן לאשר. גובה בניין מבוקש גובה מירבי 15.23 מ' בהתאם לנספח הבינוי אשר מאפשר גובה מירבי של 15.30 מ', ניתן לאשר.		

יתר פרוט ההחלטה נשאר בעינו, אין מניעה לאשר את השינויים שפורטו לעיל.		
הוגשה הרמוניקה מתוקנת כולל השלמת התייחסות מחלקת איכות הסביבה שנדרש כתנאי לדיון נוסף, בהתאם לתיקונים שבוצעו ע"י ההרמוניקה נדרש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע כיוון שלא מבוקש לממש את מלוא היקף זכויות הבניה שניתן לנצל בהתאם לתוכנית החלה. ההרמוניקה המתוקנת הופנתה להליך פרסומי-פרוט ההקלה: הקלה לשלביות ביצוע, הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 17/01/2022, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. התייחסות להרמוניקה המתוקנת: אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 17/08/2022, המסמכים הרלוונטים מצורפים בארכיב האופטי. הבינוי המוצע בהרמוניקה תוקן לעניין: מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה עיקרי: 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 461.58 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"י חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים תוקן ודו"ק עבור כלל הבניה העתידית בחלקה זו. שירות: 199 מ"ר- הבקשה מציגה 56.67 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לאשר. לעניין השטחים- טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות בניה בתת הקרקע, ההרמוניקה תואמת לנספח הבינוי לעניין גבהי המפלסים ביחס לקרקע הקיימת- ניתן לאשר. התייחסות לבקשה המוצגת ע"י ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00 - (703.57)	14/05/2023 05/03/2023	הכנת נוסח פרסום דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במפלס זה מבוקשת דירה דו מפלסית, מפלס זה ללא גישה חיצונית. מפלס זה כולל מטבח, סלון ושירותים- הקונטור המבוקש תואם לנספח, ניתן לאשר. במפלס זה מוצעים 11 תאי חניה, תואם לאישור הסדרי תנועה- ניתן לאשר. קיימות חניות עודפות, אולם מדובר בחניות פתוחות ולכן ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת, ניתן לאשר. מפלס קומת קרקע +0.00 - (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי, התכנון כולל מדרגות גישה למפלס התחתון אשר מחושבות כשטח עיקרי, כפי הנדרש- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה א' +3.0 (709.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ב' +6.03 (712.60) במפלס זה מבוקשת יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים דו מפלסי בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר במפלס הנוכחי. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור יח"ד, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ג' +9.13 (715.70) במפלס זה מבוקש המפלס הנוסף עבור יח"ד מס' 3- במפלס זה מתוכננת פינת ישיבה, חדר שינה ושירותים בשטח של כ- 60 מ"ר. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לטובת דירה מס' 3 בשטח של כ- 60		

מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש וניתן לאשר. מפלס קומת גגות 12.23 + (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת הצגה של השטחים הקיימים בשלב זה בבניין מס' 1 אשר לא נכלל בבקשה זו, וכן את מס' יח"ד הקיימות בו-סה"כ 5 יח"ד. סך שטחי הבניה ומס' יח"ד כולל המבוקש בבקשה זו עומד בזכויות הבניה. אין מניעה לאשר את המוצע אשר תואם כמעט במדויק לנספח הבינוי ואינו גורע מהכשרת מבנה זה בעתיד מכוח זכויות הבניה המאושרות בתוכנית הנקודתית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הוגשה הרמוניקה מתוקנת כולל השלמת התייחסות מחלקת איכות הסביבה שנדרש כתנאי לדיון נוסף, בהתאם לתיקונים שבוצעו ע"ג ההרמוניקה נדרש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע כיוון שלא מבוקש לממש את מלוא היקף זכויות הבניה שניתן לנצל בהתאם לתוכנית החלה. ההרמוניקה המתוקנת הופנתה להליך פרסומי- פרוט ההקלה: הקלה לשלביות ביצוע, הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 17/01/2022, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. התייחסות להרמוניקה המתוקנת: אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 17/08/2022, המסמכים הרלוונטים מצורפים בארכיב האופטי. הבינוי המוצע בהרמוניקה תוקן לעניין: מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה עיקרי: 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 461.58 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין	22/02/2023	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים תוקן ודויק עבור כלל הבניה העתידית בחלקה זו. שירות: 199 מ"ר- הבקשה מציגה 56.67 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לאשר. לעניין השטחים- טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות בניה בתת הקרקע, ההרמוניקה תואמת לנספח הבינוי לעניין גבהי המפלסים ביחס לקרקע הקיימת- ניתן לאשר. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00 - (703.57) במפלס זה מבוקשת דירה דו מפלסית, מפלס זה ללא גישה חיצונית. מפלס זה כולל מטבח, סלון ושירותים- הקונטור המבוקש תואם לנספח, ניתן לאשר. במפלס זה מוצעים 11 תאי חניה, תואם לאישור הסדרי תנועה- ניתן לאשר. קיימות חניות עודפות, אולם מדובר בחניות פתוחות ולכן ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת, ניתן לאשר. מפלס קומת קרקע +0.00 - (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי, התכנון כולל מדרגות גישה למפלס התחתון אשר מחושבות כשטח עיקרי, כפי הנדרש- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה א' 3.0 + (709.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ב' 6.03 + (712.60)		

במפלס זה מבוקשת יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים דו מפלסי בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר במפלס הנוכחי. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור יח"ד, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ג' 9.13 + (715.70) במפלס זה מבוקש המפלס הנוסף עבור יח"ד מס' 3- במפלס זה מתוכננת פינת ישיבה, חדר שינה ושירותים בשטח של כ- 60 מ"ר. בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לטובת דירה מס' 3 בשטח של כ- 60 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש וניתן לאשר. מפלס קומת גגות 12.23 + (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת הצגה של השטחים הקיימים בשלב זה בבניין מס' 1 אשר לא נכלל בבקשה זו, וכן את מס' יח"ד הקיימות בו- סה"כ 5 יח"ד. סך שטחי הבניה ומס' יח"ד כולל המבוקש בבקשה זו עומד בזכויות הבניה. אין מניעה לאשר את המוצע אשר תואם כמעט במדויק לנספח הבינוי ואינו גורע מהכשרת מבנה זה בעתיד מכוח זכויות הבניה המאושרות בתוכנית הנקודתית. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 480962 תחילת תוקף : 05/01/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/06/2022 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שטרם מולאו האישורים הנדרשים טרם דיון :	19/02/2023	חוות דעת תכנונית

אישור מחלקת איכות הסביבה טרם התקבל -נדרש להשלים את המסמכים שדרשו לבדיקת הבקשה. יש לתקן את הבינוי המוצע בהרמוניקה ואת מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה ומס' קומות חורג מהמצוין בנספח הבינוי- מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר. בנוסף, הבקשה אינה עומדת בשלבויות הביצוע לבניה בהינף אחד- יש לשקול פרסום הקלה לעניין עמידה בשלבויות ביצוע. שטחי בניה עיקרי : 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 418.98 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, אלם היתר בניה זה אינו כולל את היקף הבניה שאושרה- יש להציג תחשיב ע"ג ההרמוניקה בהתאם לשרטוט הבניה שאושרה בהיתר זה, לא ניתן בשלב זה לוודא כי אכן שטחי הבניה המוצגים בהרמוניקה כ"קיימים" אכן מדויקים וניתן להתבסס עליהם בטבלת השטחים. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, נדרש לתקן את עניין חישוב השטחים ולדייקו עבור סך הבניה העתידית בחלקה זו. שירות : 199 מ"ר- הבקשה מציגה 93.22 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, הכוללים בתוכם שטחים קיימים- יש להתייחס להערה לגבי השטחים הקיימים כפי המפורט בשטחי הבניה העיקריים, ראה פרוט למעלה. בקומת התת הקרקע מבוקש להוסיף 63.76 מ"ר שטחי שרות- כפי שפורט בסעיף "מס' קומות" גובה החללים הללו מהווים שטחים עיקריים- יש לתקן את גובה הקומה בהתאם לתקנות תכנון ובניה. לעניין שטחים בתת הקרקע, טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות הבניה במיקום זה, יש לשקול פרסום הקלה לעניין ניווד שטחי שרות, כפי המוצג בהרמוניקה, לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת במפלס 3.00-. יצוין כי נעשתה פניה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00-, (703.57) במפלס זה מבוקשים 2 מחסנים בחללים גדולים, עם חלונות רחבים, ודלת גישה לחצר. גובה חללים אלו מוצע 2.75 מ', גובה של שטח עיקרי לכל דבר, לא ניתן לאשר את התכנון המבוקש. ניתן לאשר שטח עבור אחסנה כקומה גלויה בגובה מירבי של		

1.20 מ', תכנון פתחי של חלונות רפפה בשטח של 80 x 60. עפ"י זכויות הבניה ונספח הבינוי לא ניתן לאשר בניה במיקום זה- יש לתקן את השטחים כפי המפורט בזכויות הבניה עפ"י התוכנית. כמו כן יש לציין את הייעוד של חדרים אלו, האם מדובר ביח"ד ? ובאם מדובר במחסנים אזי יש לעמוד בנוהל המחלקתי לגבי גודל, גישה, חלוקה פנימית, גודל חלונות וכו'. יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. מפלס קומת קרקע +0.00 - (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, כפי שפורט. תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, מרפסת מקורה וממ"ד- הממ"ד מבוקש ע"י הגדלת חדר קיים, ביצועו בפועל כפוף לאישור הג"א. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים שפורטו. יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. בנוסף, יש להוסיף מיכל אשפה, פילרים עבור התקשורת, ובלוני גז, וכל אלמנט נוסף ככל שמבוקש. מפלס קומה א' +3.0 (709.57) מפלס זה נשמט מההרמוניקה, יש להוסיפו בהרמוניקה המתקנת לבחינה נדרשת. מפלס קומה ב' +6.03 (712.60) מפלס קומה ג' +9.13 (715.70) במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים בכל מפלס בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור כל יח"ד, המרפסות חושבו כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש.		

מפלס קומת גגות 12.23 + (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. תיקונים נוספים הנדרשים בהתאם להוראות התוכנית: מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 4 קומות כפי המצוין בנספחי הבינוי- מס' הקומות בבניין מס' 2 הינו 3 קומות. הבקשה הינה עבור תוספת בניה בבניין מס' 2, עפ"י נספח הבינוי, לכן סך הקומות שניתן לאשר עבור בניין זה הינו 3 קומות- הבקשה מציגה 4 קומות למגורים ומתחתיהן מבוקשת קומת שרות הכוללת שני חללי שרות- עפ"י המוצג בחדר ב' ב' גובה קומת שרות זו הינו 2.75 מ', קומה זו גלויה ב-3 חזיתות ואינה גלויה ב-1.20 מקסימום כפי הנדרש ע"מ לא להחשיבה בסך קומות הבניה, לא ניתן לאשר את המבוקש, נדרש לצמצם להיקף הבניה המאושר עפ"י תוכנית. מספר יחידות דיור ניתן לאשר בשטח התוכנית 10 יח"ד, הבקשה מציגה 4 יח"ד בבניין המוצע, בנוסף, קיים בניין נוסף שמצוין כי "אינו שייך להיתר", צריך להציג את החלוקה של יח"ד בין הבניינים. בנספח הבינוי לא מצוין אופן החלוקה ביניהם אולם נראה כי נפח הבניין לגביו הוגשה הבקשה קטן בנספח מבחינת מס' המפלסים וממילא ממס' יח"ד המוצעות- נדרש להציג את החלוקה הכוללת לגבי מס' יח"ד בין שני הבניינים שהתוכנית חלה עליהן. על פניו נראה כי עבור בניין מס' 2, לגביו הוגשה הבקשה, נספח הבינוי מציג רק 2 יח"ד, בקומת הקרקע ובקומה א'- יש לתקן כנדרש. הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר לגובה 3 מ'. ההרמוניקה לא כוללת כלל התייחסות לגדרות סביב החלקה או לקירות תמך- באם נדרשות, יש להוסיפם לשרטוט ולוודא כי הינם עומדים בהוראות התוכנית, במידה ולא, יש לפרסם הקלה לפי הצורך והעניין. שלבי ביצוע סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, הבקשה אינה תואמת לנפח הבניה שאושר בתוכנית, מס' יח"ד הכולל הינו פחות ממחצית מסך יח"ד שניתן לאשר במסגרת תוכנית זו, בנוסף, אין עמידה בשלבויות הביצוע מבחינת היקף שטחי הבניה. יש לתקן בהתאם ובמידה ומעוניינים להמשיך בהליך הרישוי עבור מבנה 2 בלבד יהיה נדרש לפרסם הקלה מתאימה לעניין זה.		

הריסות ופינויים הגדרות וחלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך ומסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח כתנאי להוצאת ההיתר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת כולל השלמת התייחסות מחלקת איכות הסביבה שנדרש כתנאי לדיון נוסף, בהתאם לתיקונים שבוצעו ע"ג ההרמוניקה נדרש לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע כיוון שלא מבוקש לממש את מלוא היקף זכויות הבניה שניתן לנצל בהתאם לתוכנית החלה. ההרמוניקה המתוקנת הופנתה להליך פרסומי- פרוט ההקלה : הקלה לשלבויות ביצוע, הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 17/01/2022, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. התייחסות להרמוניקה המתוקנת : אישור מחלקת איכות הסביבה התקבל בתאריך 17/08/2022, המסמכים הרלוונטים מצורפים בארכיב האופטי. הבינוי המוצע בהרמוניקה תוקן לעניין : מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה עיקרי : 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 461.58 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושרה בהיתר הבניה המקורי. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים תוקן ודויק עבור כלל הבניה העתידית בחלקה זו. שירות : 199 מ"ר- הבקשה מציגה 56.67 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לאשר. לעניין השטחים- טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות בניה בתת הקרקע, ההרמוניקה תואמת לנספח הבינוי לעניין גבהי המפלסים ביחס לקרקע הקיימת- ניתן לאשר. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00 - (703.57)		

במפלס זה מבוקשת דירה דו מפלסית, מפלס זה ללא גישה חיצונית. מפלס זה כולל מטבח, סלון ושירותים- הקונטור המבוקש תואם לנספח, ניתן לאשר. במפלס זה מוצעים 11 תאי חניה, תואם לאישור הסדרי תנועה- ניתן לאשר. קיימות חניות עודפות, אולם מדובר בחניות פתוחות ולכן ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת, ניתן לאשר. מפלס קומת קרקע +0.00 - (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי, התכנון כולל מדרגות גישה למפלס התחתון אשר מחושבות כשטח עיקרי, כפי הנדרש- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה א' +3.0 (709.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי- הוצג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, ניתן לאשר. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ב' +6.03 (712.60) במפלס זה מבוקשת יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים דו מפלסי בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר במפלס הנוכחי. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור יח"ד, המרפסת חושבה כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומה ג' +9.13 (715.70) במפלס זה מבוקש המפלס הנוסף עבור יח"ד מס' 3- במפלס זה מתוכננת פינת ישיבה, חדר שינה ושירותים בשטח של כ- 60 מ"ר.		

בנוסף, מבוקשת מרפסת גג לטובת דירה מס' 3 בשטח של כ- 60 מ"ר, המרפסת חושבה כנדרש וניתן לאשר. מפלס קומת גגות 12.23 + (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. ההרמוניקה המתוקנת כוללת הצגה של השטחים הקיימים בשלב זה בבניין מס' 1 אשר לא נכלל בבקשה זו, וכן את מס' יח"ד הקיימות בו-סה"כ 5 יח"ד. סך שטחי הבניה ומס' יח"ד כולל המבוקש בבקשה זו עומד בזכויות הבניה. אין מניעה לאשר את המוצע אשר תואם כמעט במדויק לנספח הבינוי ואינו גורע מהכשרת מבנה זה בעתיד מכוח זכויות הבניה המאושרות בתוכנית הנקודתית. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 4 קומות כפי המצוין בנספחי הבינוי- מס' הקומות בבניין מס' 2 הינו 4 קומות, בהתאם למותר וניתן לאשר. גבהים הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה האבסולוטי הינו 9.80 מ', ומעבר ניתן להוסיף מעקה תקני. עבור בניין מס' 2 הגובה המירבי הינו 9.80 מ' ללא מעקה גג וחדר יציאה לגג- הבניין בו מבוקשת הבניה, עפ"י נספח הבינוי והמוצג בהרמוניקה הגובה המירבי הינו 15.23 מ'- ניתן לאשר את הגובה המבוקש. מספר יחידות דיור ניתן לאשר בשטח התוכנית 10 יח"ד, הבקשה מציגה 3 יח"ד בבניין המוצע, נספח הבינוי מציג 3 יח"ד, ניתן לאשר. בנוסף, התקבל אישור מכלל הבעלים בחלקה, המסמך החתום מצורף בארכיב האופטי של הבקשה, כי הם מאשרים את השינוי המוצע ואינם מתנגדים להקטנה של יח"ד בבניין הנוסף בחלקה לטובת הגדלתם בבניין בו מבוקשת הבקשה. הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר לגובה 3 מ'. ההרמוניקה כוללת [התייחסות לגדרות סביב החלקה ולקירות תמך- הגבהים המוצעים תוקנו בהתאם להוראות התוכנית. שלבי ביצוע סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף		

אחד, לא תותר בניה בשלבים, הבקשה אינה תואמת לנפח הבניה שאושר בתוכנית, פורסמה הקלה לעניין זה כפי שפורט, ניתן לאשר. החדרת מי נגר הוצג חישוב להחדרת מי נגר בתחום החלקה בשיעור כולל של 63%, עומדים בדרישת התוכנית, וניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
-הקלה לשלבויות ביצוע.	27/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
טרם מולאו האישורים הנדרשים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה טרם התקבל- נדרש להשלים את המסמכים שדרשו לבדיקת הבקשה. יש לתקן את הבינוי המוצע בהרמוניקה ואת מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה ומס' הקומות חורג מהמצוין בנספח הבינוי- מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר. בנוסף, הבקשה אינה עומדת בשלבויות הביצוע לבניה בהינף אחד- יש לשקול פרסום הקלה לעניין עמידה בשלבויות ביצוע. שטחי בניה עיקרי : 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 418.98 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, אלם היתר בניה זה אינו כולל את היקף הבניה שאושרה- יש להציג תחשיב ע"ג ההרמוניקה בהתאם לשרטוט הבניה שאושרה בהיתר זה, לא ניתן בשלב זה לוודא כי אכן שטחי הבניה המוצגים בהרמוניקה כ"קיימים" אכן מדויקים וניתן להתבסס עליהם בטבלת השטחים. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, נדרש לתקן את עניין חישוב השטחים ולדייקו עבור סך הבניה העתידית בחלקה זו.	08/06/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

שירות: 199 מ"ר- הבקשה מציגה 93.22 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, הכוללים בתוכם שטחים קיימים- יש להתייחס להערה לגבי השטחים הקיימים כפי המפורט בשטחי הבניה העיקריים, ראה פרוט למעלה. בקומת התת הקרקע מבוקש להוסיף 63.76 מ"ר שטחי שרות- כפי שפורט בסעיף "מס' קומות" גובה החללים הללו מהווים שטחים עיקריים- יש לתקן את גובה הקומה בהתאם לתקנות תכנון ובניה. לעניין שטחים בתת הקרקע, טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות הבניה במיקום זה, יש לשקול פרסום הקלה לעניין ניווד שטחי שרות, כפי המוצג בהרמוניקה, לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת במפלס 3.00-. יצויין כי נעשתה פניה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00-, (703.57) במפלס זה מבוקשים 2 מחסנים בחללים גדולים, עם חלונות רחבים, ודלת גישה לחצר. גובה חללים אלו מוצע 2.75 מ', גובה של שטח עיקרי לכל דבר, לא ניתן לאשר את התכנון המבוקש. ניתן לאשר שטח עבור אחסנה כקומה גלויה בגובה מירבי של 1.20 מ', תכנון פתחי של חלונות רפפה בשטח של 80 x 60. עפ"י זכויות הבניה ונספח הבינוי לא ניתן לאשר בניה במיקום זה- יש לתקן את השטחים כפי המפורט בזכויות הבניה עפ"י התוכנית. כמו כן יש לציין את הייעוד של חדרים אלו, האם מדובר ביח"ד ? ובאם מדובר במחסנים אזי יש לעמוד בנוהל המחלקתי לגבי גודל, גישה, חלוקה פנימית, גודל חלונות וכו' יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. מפלס קומת קרקע 0.00+, (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי.		

יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, כפי שפורט. תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, מרפסת מקורה וממ"ד-הממ"ד מבוקש ע"י הגדלת חדר קיים, ביצועו בפועל כפוף לאישור הג"א. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים שפורטו. יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. בנוסף, יש להוסיף מיכל אשפה, פילרים עבור התקשורת, ובלוני גז, וכל אלמנט נוסף ככל שמבוקש. מפלס קומה א' +3.0, (709.57) מפלס זה נשמט מההרמוניקה, יש להוסיפו בהרמוניקה המתוקנת לבחינה נדרשת. מפלס קומה ב' +6.03, (712.60) מפלס קומה ג' +9.13, (715.70) במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים בכל מפלס בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור כל יח"ד, המרפסות חושבו כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומת גגות +12.23, (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. תיקונים נוספים הנדרשים בהתאם להוראות התוכנית: מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 4 קומות כפי המצוין בנספחי הבינוי- מס' הקומות בבניין מס' 2 הינו 3 קומות. הבקשה הינה עבור תוספת בניה בבניין מס' 2, עפ"י נספח הבינוי, לכן סך הקומות שניתן לאשר עבור בניין זה הינו 3 קומות- הבקשה מציגה 4 קומות למגורים ומתחתיהן מבוקשת קומת שרות הכוללת שני חללי שרות- עפ"י המוצג בחתך ב'-ב' גובה קומת שרות זו הינו 2.75 מ', קומה זו גלויה ב-3 חזיתות ואינה גלויה ב-1.20 מקסימום כפי הנדרש ע"מ לא להחשיבה בסך קומות הבניה, לא ניתן לאשר את המבוקש, נדרש לצמצם להיקף הבניה המאושר עפ"י תוכנית.		

גבהים הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה האבסולוטי בנספח הבינוי מס' 1- 13.20 מ' עבור בניין מס' 1, עבור בניין מס' 2 הגובה המירבי הינו 9.80 מ'- הבניין בו מבוקשת הבניה, עפ"י המוצג בהרמוניקה הגובה המירבי הינו 15.23 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש כפי המוצג בהרמוניקה, שינוי בגובה מירבי של המבנה מהווה סטיה ניכרת כפי שפורט, לא ניתן לחרוג מכך. מספר יחידות דיור ניתן לאשר בשטח התוכנית 10 יח"ד, הבקשה מציגה 4 יח"ד בבניין המוצע, בנוסף, קיים בניין נוסף שמצוין כי "אינו שייך להיתר", צריך להציג את החלוקה של יח"ד בין הבניינים. בנספח הבינוי לא מצוין אופן החלוקה ביניהם אולם נראה כי נפח הבניין לגביו הוגשה הבקשה קטן בנספח מבחינת מס' המפלסים וממילא ממס' יח"ד המוצעות- נדרש להציג את החלוקה הכוללת לגבי מס' יח"ד בין שני הבניינים שהתוכנית חלה עליהן. על פניו נראה כי עבור בניין מס' 2, לגביו הוגשה הבקשה, נספח הבינוי מציג רק 2 יח"ד, בקומת הקרקע ובקומה א'- יש לתקן כנדרש. חניה מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר- התקבל אישור חניה, תכנון החניה תואם במדויק לנספח הבינוי, ניתן לאשר. התוכנית אינה מציגה הפרדה וחלוקה במקומות החניה עבור כל בניין, ניתן לאשר. הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר לגובה 3 מ'. ההרמוניקה לא כוללת כלל התייחסות לגדרות סביב החלקה או לקירות תמך- באם נדרשות, יש להוסיפם לשרטוט ולוודא כי הינם עומדים בהוראות התוכנית, במידה ולא, יש לפרסם הקלה לפי הצורך והעניין. שלבי ביצוע סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, הבקשה אינה תואמת לנפח הבניה שאושר בתוכנית, מס' יח"ד הכולל הינו פחות ממחצית מסך יח"ד שניתן לאשר במסגרת תוכנית זו, בנוסף, אין עמידה בשלבויות הביצוע מבחינת היקף שטחי הבניה.		

יש לתקן בהתאם ובמידה ומעוניינים להמשיך בהליך הרישוי עבור מבנה 2 בלבד יהיה נדרש לפרסם הקלה מתאימה לעניין זה. החדרת מי נגר יש להציג ע"ג הבקשה פתרונות להחדרת מי נגר בתחום החלקה ולוודא כי אכן הפתרון תואם לדרישת התוכנית עפ"י סעיף 4.1.2 י"ג, נדרש לתכנן לפחות 20% שטחים להחדרת מי נגר. הריסות ופינויים הגדרות וחלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך ומסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח כתנאי להוצאת ההיתר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
טרם מולאו האישורים הנדרשים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה טרם התקבל- נדרש להשלים את המסמכים שדרשו לבדיקת הבקשה. יש לתקן את הבינוי המוצע בהרמוניקה ואת מס' הקומות המבוקשות, גובה המבנה ומס' הקומות חורג מהמצוין בנספח הבינוי- מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר. בנוסף, הבקשה אינה עומדת בשלביות הביצוע לבניה בהינף אחד- יש לשקול פרסום הקלה לעניין עמידה בשלביות ביצוע. שטחי בניה עיקרי : 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 418.98 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, אלם היתר בניה זה אינו כולל את היקף הבניה שאושרה- יש להציג תחשיב ע"ג ההרמוניקה בהתאם לשרטוט הבניה שאושרה בהיתר זה, לא ניתן בשלב זה לוודא כי אכן שטחי הבניה המוצגים בהרמוניקה כ"קיימים" אכן מדויקים וניתן להתבסס עליהם בטבלת השטחים. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, נדרש לתקן את עניין חישוב השטחים ולדייקו עבור סך הבניה העתידית בחלקה זו.	26/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שירות: 199 מ"ר- הבקשה מציגה 93.22 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, הכוללים בתוכם שטחים קיימים- יש להתייחס להערה לגבי השטחים הקיימים כפי המפורט בשטחי הבניה העיקריים, ראה פרוט למעלה. בקומת התת הקרקע מבוקש להוסיף 63.76 מ"ר שטחי שרות- כפי שפורט בסעיף "מס' קומות" גובה החללים הללו מהווים שטחים עיקריים- יש לתקן את גובה הקומה בהתאם לתקנות תכנון ובניה. לעניין שטחים בתת הקרקע, טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות הבניה במיקום זה, יש לשקול פרסום הקלה לעניין ניווד שטחי שרות, כפי המוצג בהרמוניקה, לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת במפלס 3.00-. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00-, (703.57) במפלס זה מבוקשים 2 מחסנים בחללים גדולים, עם חלונות רחבים, ודלת גישה לחצר. גובה חללים אלו מוצע 2.75 מ', גובה של שטח עיקרי לכל דבר, לא ניתן לאשר את התכנון המבוקש. ניתן לאשר שטח עבור אחסנה כקומה גלויה בגובה מירבי של 1.20 מ', תכנון פתחי של חלונות רפפה בשטח של 80 x 60. עפ"י זכויות הבניה ונספח הבינוי לא ניתן לאשר בניה במיקום זה- יש לתקן את השטחים כפי המפורט בזכויות הבניה עפ"י התוכנית. כמו כן יש לציין את הייעוד של חדרים אלו, האם מדובר ביח"ד ? ובאם מדובר במחסנים אזי יש לעמוד בנוהל המחלקתי לגבי גודל, גישה, חלוקה פנימית, גודל חלונות וכו' יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. מפלס קומת קרקע 0.00+-, (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, כפי שפורט. תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, מרפסת מקורה וממ"ד- הממ"ד מבוקש ע"י הגדלת חדר קיים, ביצועו בפועל כפוף לאישור הג"א.		

הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים שפורטו. יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. בנוסף, יש להוסיף מיכל אשפה, פילרים עבור התקשורת, ובלוני גז, וכל אלמנט נוסף ככל שמבוקש. מפלס קומה א' +3.0, (709.57) מפלס זה נשמט מההרמוניקה, יש להוסיפו בהרמוניקה המתוקנת לבחינה נדרשת. מפלס קומה ב' +6.03, (712.60) מפלס קומה ג' +9.13, (715.70) במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים בכל מפלס בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיו מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור כל יח"ד, המרפסות חושבו כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומת גגות +12.23, (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. תיקונים נוספים הנדרשים בהתאם להוראות התוכנית: מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 4 קומות כפי המצוין בנספחי הבינוי- מס' הקומות בבניין מס' 2 הינו 3 קומות. הבקשה הינה עבור תוספת בניה בבניין מס' 2, עפ"י נספח הבינוי, לכן סך הקומות שניתן לאשר עבור בניין זה הינו 3 קומות- הבקשה מציגה 4 קומות למגורים ומתחתיהן מבוקשת קומת שרות הכוללת שני חללי שרות- עפ"י המוצג בחתך ב'-ב' גובה קומת שרות זו הינו 2.75 מ', קומה זו גלויה ב-3 חזיתות ואינה גלויה ב-1.20 מקסימום כפי הנדרש ע"מ לא להחשיבה בסך קומות הבניה, לא ניתן לאשר את המבוקש, נדרש לצמצם להיקף הבניה המאושר עפ"י תוכנית. גבהים הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה האבסולוטי בנספח הבינוי מס' 1- 13.20 מ' עבור בניין מס' 1, עבור בניין מס' 2 הגובה המירבי הינו 9.80 מ'- הבניין בו		

מבוקשת הבניה, עפ"י המוצג בהרמוניקה הגובה המירבי הינו 15.23 מ' - לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש כפי המוצג בהרמוניקה, שינוי בגובה מירבי של המבנה מהווה סטיה ניכרת כפי שפורט, לא ניתן לחרוג מכך. מספר יחידות דיור ניתן לאשר בשטח התוכנית 10 יח"ד, הבקשה מציגה 4 יח"ד בבניין המוצע, בנוסף, קיים בניין נוסף שמצוין כי "אינו שייך להיתר", צריך להציג את החלוקה של יח"ד בין הבניינים. בנספח הבינוי לא מצוין אופן החלוקה ביניהם אולם נראה כי נפח הבניין לגביו הוגשה הבקשה קטן בנספח מבחינת מס' המפלסים וממילא ממס' יח"ד המוצעות - נדרש להציג את החלוקה הכוללת לגבי מס' יח"ד בין שני הבניינים שהתוכנית חלה עליהן. על פניו נראה כי עבור בניין מס' 2, לגביו הוגשה הבקשה, נספח הבינוי מציג רק 2 יח"ד, בקומת הקרקע ובקומה א' - יש לתקן כנדרש. חניה מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר - התקבל אישור חניה, תכנון החניה תואם במדויק לנספח הבינוי, ניתן לאשר. התוכנית אינה מציגה הפרדה וחלוקה במקומות החניה עבור כל בניין, ניתן לאשר. הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר לגובה 3 מ'. ההרמוניקה לא כוללת כלל התייחסות לגדרות סביב החלקה או לקירות תמך - באם נדרשות, יש להוסיףם לשרטוט ולוודא כי הינם עומדים בהוראות התוכנית, במידה ולא, יש לפרסם הקלה לפי הצורך והעניין. שלבי ביצוע סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה - הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, הבקשה אינה תואמת לנפח הבניה שאושר בתוכנית, מס' יח"ד הכולל הינו פחות ממחצית מסך יח"ד שניתן לאשר במסגרת תוכנית זו, בנוסף, אין עמידה בשלבויות הביצוע מבחינת היקף שטחי הבניה. יש לתקן בהתאם ובמידה ומעוניינים להמשיך בהליך הרישוי עבור מבנה 2 בלבד יהיה נדרש לפרסם הקלה מתאימה לעניין זה. החדרת מי נגר יש להציג ע"ג הבקשה פתרונות להחדרת מי נגר בתחום החלקה ולוודא כי אכן הפתרון תואם לדרישת התוכנית עפ"י סעיף 4.1.2		

י"ג, נדרש לתכנן לפחות 20% שטחים להחדרת מי נגר. הריסות ופינויים הגדרות וחלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך ומסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח כתנאי להוצאת ההיתר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 480962 תחילת תוקף : 05/01/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ב התוכנית אינה כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת 4.1 ד' כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה : גובה מבנה מרבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' הקומות המרבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. הבקשה לא כוללת הקלות, התכנון המוצע אינו תואם בגובהו, ובנפח הבניה כפי שאושר בנספח מס' 1, נדרש להתאים את מס' הקומות וגובה המבנה למאושר בנספח הבינוי, על פניו הבניין חורג מהמותר ותכנון זה מהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשרה.	26/05/2022	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, הנספח מחייב חלקית, הוראות התוכנית אינן כוללות פרוט של הנושאים לגביהן הנספח מחייב. אולם, עפ"י הוראות המופיעות בסעיף סטיה ניכרת ניתן להסיק כי הינו מחייב לעניין: גובה מבנה מירבי, מס' קומות, קווי בניין וצמצום השטח שבין גבול מגרש לבין קו הבניין. הבקשה אינה תואמת נספח לעניין מס' קומות וגובה מירבי, ולכן אינה עומדת בהוראות המחייבות של נספח הבינוי, לא ניתן לאשר ויש להתאים את התכנון בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2020/6648.00 מיום: 12/10/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, קווים שני סימונים של קווי בניין- קו בניין אדום עבור הבניה המוצעת, וקו בניין ירוק עבור הבניה העילית. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 4 קומות כפי המצוין בנספח הבינוי- מס' הקומות בבניין מס' 2 הינו 3 קומות. הבקשה הינה עבור תוספת בניה בבניין מס' 2, עפ"י נספח הבינוי, לכן סך הקומות שניתן לאשר עבור בניין זה הינו 3 קומות- הבקשה מציגה 4 קומות למגורים ומתחתיהן מבוקשת קומת שרות הכוללת שני חללי שרות- עפ"י המוצג בחדר ב' ב' גובה קומת שרות זו הינו 2.75 מ', קומה זו גלויה ב-3 חזיתות ואינה גלויה ב-1.20 מקסימום כפי הנדרש ע"מ לא להחשיבה בסך קומות הבניה, לא ניתן לאשר את המבוקש, נדרש לצמצם להיקף הבניה המאושר עפ"י תוכנית. גבהים הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית מחייב- הגובה האבסולוטי בנספח הבינוי מס' 1- 13.20 מ' עבור בניין מס' 1, עבור בניין מס' 2 הגובה המירבי הינו 9.80 מ'- הבניין בו מבוקשת הבניה, עפ"י המוצג בהרמוניקה הגובה המירבי הינו 15.23 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המבוקש כפי המוצג בהרמוניקה, שינוי בגובה מירבי של המבנה מהווה סטיה ניכרת כפי שפורט, לא ניתן לחרוג מכך. מספר יחידות דיור ניתן לאשר בשטח התוכנית 10 יח"ד, הבקשה מציגה 4 יח"ד בבניין המוצע, בנוסף, קיים בניין נוסף שמצוין כי "אינו שייך להיתר", צריך להציג את החלוקה של יח"ד בין הבניינים.		

בנספח הבינוי לא מצוין אופן החלוקה ביניהם אולם נראה כי נפח הבניין לגביו הוגשה הבקשה קטן בנספח מבחינת מס' המפלסים וממילא ממס' יח"ד המוצעות- נדרש להציג את החלוקה הכוללת לגבי מס' יח"ד בין שני הבניינים שהתוכנית חלה עליהן. על פניו נראה כי עבור בניין מס' 2, לגביו הוגשה הבקשה, נספח הבינוי מציג רק 2 יח"ד, בקומת הקרקע ובקומה א'- יש לתקן כנדרש. חניה מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר- התקבל אישור חניה, תכנון החניה תואם במדויק לנספח הבינוי, ניתן לאשר. התוכנית אינה מציגה הפרדה וחלוקה במקומות החניה עבור כל בניין, ניתן לאשר. הוראות בינוי גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'. גובה קירות התמך לא יעלה מעבר לגובה 3 מ'. ההרמוניקה לא כוללת כלל התייחסות לגדרות סביב החלקה או לקירות תמך- באם נדרשות, יש להוסיףם לשרטוט ולוודא כי הינם עומדים בהוראות התוכנית, במידה ולא, יש לפרסם הקלה לפי הצורך והעניין. שלבי ביצוע סעיף 7.1 תנאי להיתר בניה- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, הבקשה אינה תואמת לנפח הבניה שאושר בתוכנית, מס' יח"ד הכולל הינו פחות ממחצית מסך יח"ד שניתן לאשר במסגרת תוכנית זו, בנוסף, אין עמידה בשלבויות הביצוע מבחינת היקף שטחי הבניה. יש לתקן בהתאם ובמידה ומעוניינים להמשיך בהליך הרישוי עבור מבנה 2 בלבד יהיה נדרש לפרסם הקלה מתאימה לעניין זה. החדרת מי נגר יש להציג ע"ג הבקשה פתרונות להחדרת מי נגר בתחום החלקה ולוודא כי אכן הפתרון תואם לדרישת התוכנית עפ"י סעיף 4.1.2 י"ג, נדרש לתכנן לפחות 20% שטחים להחדרת מי נגר. תמ"א 38, חיזוק מבנים – עפ"י סעיף 4.1.2 י"א תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, ככל שמבוקשת תוספת למבנה קיים- היתר הבניה יותנה בחיזוק המבנה כולו כולל התוספות עפ"י הנדרש. היתר הבניה הקודם אושר בשנת 1997, לא נדרש להציג מסמכים עפ"י נוהל בקרה הנדסי. שמירה על עצים בוגרים		

יש למלא את הוראות התוכנית לעניין העצים לשימור עפ"י סעיף 4.1.2 י"ב, ולסמן עצים לשימור ולהעתקה עפ"י תיק המידע. הריסות ופינויים הגדרות וחלקי הבינוי הקיימים בתחום הדרך ומסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה- יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח כתנאי להוצאת ההיתר. שטחי בניה שטחים עיקריים: 1592 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 418.98 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, אלם היתר בניה זה אינו כולל את היקף הבניה שאושרה- יש להציג תחשיב ע"ג ההרמוניקה בהתאם לשרטוט הבניה שאושרה בהיתר זה, לא ניתן בשלב זה לוודא כי אכן שטחי הבניה המוצגים בהרמוניקה כ"קיימים" אכן מדויקים וניתן להתבסס עליהם בטבלת השטחים. זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, נדרש לתקן את עניין חישוב השטחים ולדייקו עבור סך הבניה העתידית בחלקה זו. שטחי שרות: 199 מ"ר- הבקשה מציגה 93.22 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, הכוללים בתוכם שטחים קיימים- יש להתייחס להערה לגבי השטחים הקיימים כפי המפורט בשטחי הבניה העיקריים, ראה פרוט למעלה. בקומת התת הקרקע מבוקש להוסיף 63.76 מ"ר שטחי שרות- כפי שפורט בסעיף "מס' קומות" גובה החללים הללו מהווים שטחים עיקריים- יש לתקן את גובה הקומה בהתאם לתקנות תכנון ובניה. לעניין שטחים בתת הקרקע, טבלה 5 של התוכנית החלה אינה כוללת זכויות הבניה במיקום זה, יש לשקול פרסום הקלה לעניין ניווד שטחי שרות, כפי המוצג בהרמוניקה, לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת במפלס 3.00-. התייחסות לבקשה המוצגת ע"ג ההרמוניקה- מפלס קומת מרתף 3.00-, (703.57) במפלס זה מבוקשים 2 מחסנים בחללים גדולים, עם חלונות	

רחבים, ודלת גישה לחצר. גובה חללים אלו מוצע 2.75 מ', גובה של שטח עיקרי לכל דבר, לא ניתן לאשר את התכנון המבוקש. ניתן לאשר שטח עבור אחסנה כקומה גלויה בגובה מירבי של 1.20 מ', תכנון פתחי של חלונות רפפה בשטח של 80 x 60. עפ"י זכויות הבניה ונספח הבינוי לא ניתן לאשר בניה במיקום זה- יש לתקן את השטחים כפי המפורט בזכויות הבניה עפ"י התוכנית. כמו כן יש לציין את הייעוד של חדרים אלו, האם מדובר ביח"ד ? ובאם מדובר במחסנים אזי יש לעמוד בנוהל המחלקתי לגבי גודל, גישה, חלוקה פנימית, גודל חלונות וכו' יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. מפלס קומת קרקע +0.00, -, (706.57) במפלס זה קיימת יח"ד המאושרת בהיתר בבקשה מס' 1997/613.00, אשר מבוקש להרחיב את היקפה ולשנות את התכנון הפנימי. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם לקונטור הבניה שאושרה, כפי שפורט. תוספת הבניה כוללת שטחים עיקריים, מרפסת מקורה וממ"ד- הממ"ד מבוקש ע"י הגדלת חדר קיים, ביצועו בפועל כפוף לאישור הג"א. הבניה המוצעת תואמת בהיקפה לנספח הבינוי- ניתן לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים שפורטו. יש להציג את הפרוט הנדרש להבנת המבוקש במפלס זה, כולל: שיפועים, ניקוזים, חומרים, קשר בין הגובה מעבר לגבול המגרש לגובה הבניה המבוקשת. השרטוט אינו מספק להבנת המבוקש בהתאם לנתוני השטח הקיימים- יש לתקן את ההרמוניקה בהתאם. בנוסף, יש להוסיף מיכל אשפה, פילרים עבור התקשורת, ובלוני גז, וכל אלמנט נוסף ככל שמבוקש. מפלס קומה א' +3.0, (709.57) מפלס זה נשמט מההרמוניקה, יש להוסיפו בהרמוניקה המתוקנת לבחינה נדרשת. מפלס קומה ב' +6.03, (712.60) מפלס קומה ג' +9.13, (715.70)		

במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד בגבולות קווי הבניין, דירת מגורים בכל מפלס בהיקף בינוי של כ- 130 מ"ר. בחזית דרומית מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.27 מ"ר, עבור כל יח"ד, המרפסות חושבו כנדרש, ניתן לאשר את המבוקש. מפלס קומת גגות 12.23+, (718.80) מבוקש חדר יציאה לגג, כולל מערכות טכניות עבור הדירות התחתונות, ניתן לאשר את המבוקש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י ונדחתה כיוון שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/12/2021 : "הוגשה ערבות בנקאית בעבור העתקת עצים ע"ס 10,000 ₪". חו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/12/2021 : "אין התנגדות לתוכנית, מוצע הכשרת 4 יח"ד נדרש 4 מק"ח מוצע 11 מק"ח, 7 מק"ח עודפים". חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 28/11/2021 : "בכפוף לתוכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה, תנאי לתעודת גמר הינו פינוי שטח המיועד לדרך מהגדרות. בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, חיבור לכביש קיים בכניסות לפי תוכנית מאושרת". חו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/12/2021, יש לתכנן מתקן 1 בנפח 350 ליטר. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים. חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	היתר בניה יצא רק לאחר תאום גובה הכביש הגובל.	11
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום תצ"ר.	12
	תנאי לתעודת גמר הינו פינוי שטח המיועד לדרך מהגדרות, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. חיבור לכביש ק"י	13
	תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון/ העברת השטח ע"ש העירייה, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להרי	14
	תנאי להיתר בניה הוא הגשה ואישור תוכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שיקבעו ע"י אגף תוש"ה.	15
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מתקן אשפה עבור 2 מכלי אשפה בנפח 1100 ליטר.	16
	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דו"ח פיקוח	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה מובאת לדיון חוזר כיוון שהשטח הכולל שניתן לאשר לא דויק בהחלטה הקודמת, וכן עניין הקומות תוקן כנדרש.

בנוסף, ע"ב עדכן את תקנון התוכנית החלה, מס' 480962 כפי שסוכם בישיבה מול אמנון ארבל- מנהל מחלקת תכנון, לגבי גובה בניין סופי שלא תאם בין כלל מסמכי התוכנית- כיום הגובה המצוין בטבלה 5 זהה לגובה המוצג בנספח הבינוי ובהרמוניקה המתוקנת.

שטחי בניה

עיקרי: 356.681 מ"ר- הבקשה מציגה סה"כ שטח עיקרי 463.37 מ"ר, שטח שכולל בתוכו את הבניה הקיימת, שאושר בבקשה מס' 1997/613.00, מוצג תחשיב של היקף הבניה שאושר בהיתר הבניה המקורי.

זכויות הבניה עומדות במותר, התוכנית אישרה הקמת שני בניינים ע"ג חלקה זו, במסגרת הבקשה שהוגשה מבוקש הבניין הנמוך והקטן בנפחו מבין השנים, חישוב השטחים מציג את היתכנות כלל הבניה העתידית בחלקה זו, ניתן לשוב ולאשר.

שירות: 201.03 מ"ר- הבקשה מציגה 58.16 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע, עומדים במותר וניתן לשוב ולאשר.

מס' קומות

באזור החפיפה של קומת המרתף והשינוי שהוצע בקומה העליונה- הקטנת מרפסת גג והגדלת שטח הבניה, ע"ב הציג הגבהת המפלס ע"י מס' מדרגות ובכך מבוקש שטח שירות שלא נכלל במס' הקומות שניתן לאשר, ניתן לאשר.

גובה בניין

מבוקש גובה מירבי 15.23 מ' בהתאם לנספח הבינוי אשר מאפשר גובה מירבי של 15.30 מ', ניתן לאשר.

יתר פרוט ההחלטה נשאר בעינו, אין מניעה לאשר את השינויים שפורטו לעיל.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2004/0656.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בית צפפה, ירושלים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לאפי עבד אל כרים
עורך הבקשה	לאפי מועתז
מתכנן השלד	מהנדס אימאן חמודה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נפתלי הרץ טור סיני 14 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30284	31	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
327288	תחילת תוקף	20/08/2016	1	מגורים ג	1402
327288	תחילת תוקף	20/08/2016	100	דרך מאושרת	462
327288	תחילת תוקף	20/08/2016	200	שטח ציבורי פתוח	353
4001	תחילת תוקף	17/09/2001			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה : 04/656.00

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 22/09/2005 תיק בניין מספר : 04/656.00

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 988.40 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורמים קיים בן 2 קומות, בן 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים והכשרת קומה לחניה מתחת לבניין הקיים

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים כיוון שההתנגדות אינה רלוונטית היות ופתרון הגישה לחניה התת קרקעית שונה מהפתרון הראשוני שאושר ומוצג מצידו השני של המגרש, ללא פגיעה עתידית במפלס הגישה למגרשו של השכן המתנגד. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25/06/2023 והוחלט לדחות את ההכרעה. הבקשה היא לתוספת יח"ד ותוספת בניה , כולל קומת חניה תת קרקעית. הוגשה התנגדות שמהותה מפלסי הכביש המתוכנן אשר מונעים מהמתנגדים להיכנס למגרש שלהם. לאחר שהועדה שמעה את הצדדים ואת הגב' גאולה שעיו ממח' הסדרי תנועה, מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת פתרון חניה מהסדרי תנועה. על המתכנן מטעם המבקשים לעבוד מול המחלקות להסדרי תנועה ודרכים למציאת פתרון . פתרון החניה, הגישה ותכנון הכביש המוצעים יועבר לצדדים אשר יוכלו להגיב עליו תוך 14 יום, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. הוגשה בקשה מתוקנת אשר תואמת לאישור תנועה מתאריך 08/11/2023, בנוסף, התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך 23/10/2023, "בהתאם לדיון אגפי מתאריך 28/09/2023 הוחלט לשחרר את התיק על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 23.10.2023 בהתאם לתוכנית הכניסה למקומות חניה הינה מדרג חלופית מצד מערבי לחלוקה בלבד. בנוסף הועלה לארכיב אופטי תצהיר בעלים מתאריך 23.10.2023. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". הפתרון המוצע, אשר אושר ע"י מחלות תנועה ודרכים, הינו מצידו השמאלי של המגרש, דרך מעבר ציבורי של הולכי רגל- בהוראות התוכנית מצוין כי ניתן להשתמש במעבר זה למעבר רכבים. וכן, פתרון זה אושר בעבר לגישת רכבים בהיתרי בניה למבנים

סמוכים, ניתן לאשר זאת. בנוסף, התקבל אישור של המבקש לפתרון המוצע כיוון שהגישה עד למגרש בו מבוקשת הבקשה חלקה 31 כולל מעבר גם בחלקה 43, אשר שייכת למבקש- הוכח ע"י נסח טאבו מעודכן, מסמכים אלו מתויקים בארכיב האופטי של הבקשה. לעניין ההתנגדות שהוגשה בעבר, לגבי הפתרון הקודם שאושר מחלקו המזרחי של החלקה, המבקש פנה למתנגד והסביר לו כי הפתרון המסתמן יהיה מדרך חלופית מהצד הנגדי של המתנגד- מצורף בארכיב האופטי מכתב אשר נשלח לשכן המתנגד אשר חתום ע"י עורך דין, כולל אישור שליחה בדואר רשום למען המתנגד, התכנון החדש הינו ללא פגיעה בגישה למגרש שבבעלותו, אולם, טרם התקבלה הסרת התנגדות מצידו. הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם ניתן לדחות את ההתנגדות כיוון שאינה רלוונטית לפתרון העדכני המוצע כעת לגבי הגישה לרכבים לחלקה זו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4001 תחילת תוקף : 17/09/2001 ייעוד הקרקע: מגורים ג' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25/06/2023 והוחלט לדחות את ההכרעה. הבקשה היא לתוספת יח"ד ותוספת בניה , כולל קומת חניה תת קרקעית. הוגשה התנגדות שמהותה מפלסי הכביש המתוכנן אשר מונעים מהמתנגדים להיכנס למגרש שלהם. לאחר שהועדה שמעה את הצדדים ואת הגב' גאולה שעיו ממח' הסדרי תנועה, מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת פתרון חניה מהסדרי תנועה. על המתכנן מטעם המבקשים לעבוד מול המחלקות להסדרי תנועה ודרכים למציאת פתרון . פתרון החניה, הגישה ותכנון הכביש המוצעים יועבר לצדדים אשר יוכלו להגיב עליו תוך 14 יום, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

הוגשה בקשה מתוקנת אשר תואמת לאישור תנועה מתאריך 08/11/2023, בנוסף, התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך 23/10/2023, "בהתאם לדיון אגפי מתאריך 28/09/2023 הוחלט לשחרר את התיק על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 23.10.2023 בהתאם לתוכנית הכניסה למקומות חניה הינה מדרך חלופית מצד מערבי לחלוקה בלבד. בנוסף הועלה לארכיב אופטי תצהיר בעלים מתאריך 23.10.2023. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". הפתרון המוצע, אשר אושר ע"י מחלות תנועה ודרכים, הינו מציודו השמאלי של המגרש, דרך מעבר ציבורי של הולכי רגל- בהוראות התוכנית מצוין כי ניתן להשתמש במעבר זה למעבר רכבים. וכן, פתרון זה אושר בעבר לגישת רכבים בהיתרי בניה למבנים סמוכים, ניתן לאשר זאת. בנוסף, התקבל אישור של המבקש לפתרון המוצע כיוון שהגישה עד למגרש בו מבוקשת הבקשה חלקה 31 כולל מעבר גם בחלקה 43, אשר שייכת למבקש- הוכח ע"י נסח טאבו מעודכן, מסמכים אלו מתויקים בארכיב האופטי של הבקשה. לעניין ההתנגדות שהוגשה בעבר, לגבי הפתרון הקודם שאושר מחלקו המזרחי של החלקה, המבקש פנה למתנגד והסביר לו כי הפתרון המסתמן יהיה מדרך חלופית מהצד הנגדי של המתנגד- מצורף בארכיב האופטי מכתב אשר נשלח לשכן המתנגד אשר חתום ע"י עורך דין, כולל אישור שליחה בדואר רשום למען המתנגד, התכנון החדש הינו ללא פגיעה בגישה למגרש שבבעלותו, אולם, טרם התקבלה הסרת התנגדות מציודו. הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם ניתן לדחות את ההתנגדות כיוון שאינה רלוונטית לפתרון העדכני המוצע כעת לגבי הגישה לרכבים לחלקה זו.		
הבקשה היא לתוספת יח"ד ותוספת בניה , כולל קומת חניה תת קרקעית הוגשה התנגדות שמהותה מפלסי הכביש המתוכנן אשר מונעים מהמתנגדים להכנס למגרש שלהם. לאחר שהועדה שמעה את הצדדים ואת הגב' גאולה שעיו ממח' הסדרי תנועה, מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת פתרון חניה מהסדרי תנועה. על המתכנן מטעם המבקשים לעבוד מול המחלקות להסדרי תנועה ודרכים למציאת פתרון . פתרון החניה, הגישה ותכנון הכביש המוצעים יועבר לצדדים אשר יוכלו להגיב עליו תוך 14 יום, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.	25/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	12/02/2023	הכנת המלצה

הוגשה התנגדות מצד שכן גובל לעניין מפלסי הפיתוח המבוקשים והשפעת המפלסים על החלקה שבבעלותו ועלולה להיפגע מכך. התקבלה התנגדות של בילאל סלמאן אשר הינו בעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב: "שילוב הכניסה לבניין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל, באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנת חיים, כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון, שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים" התייחסות הבוחן: נדרש לזמן את המתנגד ע"מ להבין את זיקתו למגרש בו מבוקשת הבקשה ולהבין במדויק כיצד מפלסי הפיתוח והגישה לחניה פוגעים בגישתו למגרש שבבעלותו הסמוך לנכס נשוא הבקשה. במידת הצורך, תידרש התייחסות מפורטת ממחלקת דרכים כיצד ניתן לפטור את הבעיה בעקבות הגשת הבקשה הנוכחית להוצאת היתר בניה. הבקשה המובאת לדיון שונה מעט בהיקף השטחים מההרמוניקה שנדונה בעבר, להלן התייחסות לשטחים המבוקשים בהרמוניקה המתוקנת: שטחים עיקריים מבוקשים 1119.00 מ"ר שטחים עיקריים וקיימים 931.25 מ"ר, עפ"י זכויות הבניה שאושרו בתוכנית 327288 ניתן לאשר סה"כ 2051.60 מ"ר- מבוקש סה"כ 2050.25 מ"ר, ניתן לאשר. שטחי שירות לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה- ההרמוניקה המתוקנת מציגה את כלל מפלס החניה כקומה מוצעת- סה"כ מבוקש תוספת שטח של 914.41 מ"ר, ניתן לאשר עד 919.65 מ"ר, עומדים בדרישה וניתן לאשר. לגבי שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת קיים 127.22 מ"ר ומוצעת תוספת בשטח של 138.27 מ"ר- סה"כ 265.49 מ"ר, ניתן לאשר בהתאם לזכויות הבניה 282.39 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית	12/02/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 327288 תחילת תוקף : 20/08/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג' הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 07/07/2021 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שלא אותר היתר לקומת החניה המסומנת כמאושרת במסגרת הבקשה והבקשה נדחתה על ידי כל הגורמים לכן היא מובאת לדחייה במתכונת המוצעת : שטחי שירות קיים : 127.22 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 584.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה יש לצין מס' היתר שפו קומת החניה אושרה או לחלופין להכשיר אומה במסגרת בקשה זו מרפסות זיז התוכנית הופקדה ב 22/03/2016 בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות , יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה. התנגדויות • התקבלה התנגדות אחת מהבעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב " שילוב הכניסה לבניין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל , באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנת חיים , כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון , שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים " התייחסות הבוחן : על פי נתוני המערכת הבקשה נדחתה על ידי מחלקת הדרכים " תיק נדחה. קודם תכנון מפורט לכביש אל ועד ע"י חבי נחמה הירשברג. נדרש תאום תכנוני " הטענות של המתנגד הועברו למחלקת הדרכים על מתנת שתהיה חלק מהתאם שמתוכנן להתקיים בנוסף על עורך הבקשה האחראיות לבציע את התאים הנדרש לוודות שאין כל סכניה בתכנון של הכניסה לכלי רכב למגרש. פיתוח שטח		

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש יש להוסיף חישוב יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת הוגשה הרמוניקה מתוקנת, והושלמו התנאים הנדרשים טרם דיון. הבקשה המובאת לדיון שונה מעט בהיקף השטחים מההרמוניקה שנדונה בעבר, להלן התייחסות לשטחים המבוקשים בהרמוניקה המתוקנת: שטחים עיקריים מבוקשים 1119.00 מ"ר שטחים עיקריים וקיימים 931.25 מ"ר, עפ"י זכויות הבניה שאושרו בתוכנית 327288 ניתן לאשר סה"כ 2051.60 מ"ר- מבוקש סה"כ 2050.25 מ"ר, ניתן לאשר. שטחי שירות לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה- ההרמוניקה המתוקנת מציגה את כלל מפלס החניה כקומה מוצעת- סה"כ מבוקש תוספת שטח של 914.41 מ"ר, ניתן לאשר עד 919.65 מ"ר, עומדים בדרישה וניתן לאשר. לגבי שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת קיים 127.22 מ"ר ומוצעת תוספת בשטח של 138.27 מ"ר- סה"כ 265.49 מ"ר, ניתן לאשר בהתאם לזכויות הבניה 282.39 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. מרפסות זיז התוכנית הופקדה ב- 22/03/2016 ולכן נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטחים עיקריים- בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות, אשר מחושבות במניין השטח העיקרי המותר לבניה- ניתן לאשר. פיתוח שטח ההרמוניקה כוללת התייחסות לתוכנית פיתוח בהתאם לנדרש כולל: חומרים, שיפועים, ניקוזים, ומפלסים. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש- מוצג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה אשר מוכיח כי קיימת עמידה בדרישה זו, סה"כ מוצע 20% חלחול מי נגר, ניתן לאשר. חוו"ד טרם דיון		

- חוו"ד הסדרי תנועה : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 24/02/2022, " עבור תוספת 8 יח"ד חדשות דרוש עפ"י תקן 11 מ"ח. מוצע 21 מ"ח(עבור יחידות קיימות + מוצעות) סה"כ 10 חניות עודפות מעל הת קן, ראה תכנית הסדרי תנועה מאושרת.(סרוקה גם בארכיב). מברור מול מחלקת הסדרי תנועה הובהר כי סה"כ מקומות החניה הקיימות + המוצעות עומדות בתקן, לא מוצעים שטחים מעבר לנדרש, אין מניעה לאשר את התכנון המוצע, מצורף מייל הבהרה ממחלקת הסדרי תנועה בארכיב האופטי. תנאי לתעודת גמר -אישור רשות תמרור לתוכנית. -חוו"ד מחלקת הדרכים : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 30/01/2022, " מדובר בתוספת בניה. נעשה רה תכנון לרחי אל וועד ע"י משרד נחמה הירשברג . תיק שוחרר בהתאם למפלס כניסה מוצע לפי רה תכנון. תכנית מתוקנת סרוקה בארכיב אופטי של תיק מ- 23.01.22. תנאי לתעודת גמר הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. -חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/05/2022, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי. -חוו"ד אגף שפ"ע : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/12/2022, "הוגש אישור לשצ"פ, לא לגעת בעצים בקרבת השטח". -חוו"ד אגף תברואה : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 07/02/2022, "יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר". התנגדויות התקבלה התנגדות של בילאל סלמאן אשר הינו בעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב : "שילוב הכניסה לבניין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל, באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנת חיים, כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון, שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים" התייחסות הבוחן : נדרש לזמן את המתנגד ע"מ להבין את זיקתו למגרש בו מבוקשת הבקשה ולהבין במדויק כיצד מפלסי הפיתוח והגישה לחניה פוגעים בגישתו למגרש שבבעלותו הסמוך לנכס נשוא הבקשה. במידת הצורך, תידרש התייחסות מפורטת ממחלקת דרכים כיצד ניתן לפטור את הבעיה בעקבות הגשת הבקשה הנוכחית להוצאת היתר בניה.		

לא אותר היתר לקומת החניה המסומנת כמאושרת במסגרת הבקשה והבקשה נדחתה על ידי כל הגורים לכן היא מובאת לדחייה במתכונת המוצעת : 1. שטחי שירות קיים : 127.22 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 584.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה יש לצין מס' היתר שפו קומת החניה אושרה או לחלופין להכשיר אומה במסגרת בקשה זו 2. מרפסות זיז התכנית הופקדה ב 22/03/2016 בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות , יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה 3. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מהבעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב " שילוב הכניסה לבנין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל , באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנתחיים , כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון , שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים " התייחסות הבוחן : על פי נתוני המערכת הבקשה נדחתה על ידי מחלקת הדרכים " תיק נדחה. קודם תכנון מפורט לכביש אל ועד ע"י חבי נחמה הירשברג. נדרש תאום תכנוני " הטענות של המתנגד הועברו למחלקת הדרכים על מתנת שתהיה חלק מהתאם שמתוכנן להתקיים בנוסף על עורך הבקשה האחריות לבציע את התאים הנדרש לוודות שאין כל סכניה בתכנון של הכניסה לכלי רכב למגרש 4. פיתוח שטח	07/07/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש יש להוסיף חישוב 5. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
המלצה תכנונית לדחות במתכונת המוצעת לא אותר היתר לקומת החניה המסומנת כמאושרת במסגרת הבקשה והבקשה נדחתה על ידי כל הגורמים לכן היא מובאת לדחייה במתכונת המוצעת : 1. שטחי שירות קיים : 127.22 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 584.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה יש לצין מס' היתר שפו קומת החניה אושרה או לחלופין להכשיר אומה במסגרת בקשה זו 2. מרפסות זיז התכנית הופקדה ב 22/03/2016 בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות , יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה 3. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מהבעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב " שילוב הכניסה לבניין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל , באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנהתחיים , כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון , שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים " התייחסות הבוחן : על פי נתוני המערכת הבקשה נדחתה על ידי מחלקת הדרכים " תיק נדחה. קודם תכנון מפורט לכביש אל ועד ע"י חבי נחמה הירשברג. נדרש תאום תכנוני " הטענות של המתנגד הועברו למחלקת הדרכים על מתנת שתהיה חלק מהתאם שמתוכנן להתקיים בנוסף על עורך הבקשה האחריות לבציע את התאים הנדרש לוודות שאין כל סכניה בתכנון של הכניסה לכלי רכב למגרש 4. פיתוח שטח	27/06/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש יש להוסיף חישוב 5. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 327288 תחילת תוקף : 20/08/2016 אזור מגורים : ג התכנית אינה 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 נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית (נחייב לעניין גובה , קווי בניין ומספר קומות) והבקשה תואמת לנספח במדויק. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין לא תותר בניה בשלבים במסגרת הבקשה מוצע בניין אחד ובהינף אחד כמותר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 27/10/2020 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת , קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת סה"כ 4 קומות מעל הכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת כמותר	22/06/2021	חוות דעת תכנונית

גבהים הגובה המותר סופי על פי התכנית : 16.20 מ' הגובה המוצע : 16.20 מ' כמותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 יח"ד מס' יח"ד קיים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 8 יח"ד סה"כ 16 יח"ד כמותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 2051.60 מ"ר מעל הכניסה הקובעת שטח עיקרי קיים : 988.60 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 1007.16 מ"ר סה"כ שטח עיקרי 1995.76 מ"ר במסגרת המותר אך מוצע 8 מרפסות מקורות שיש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה בשטח של 39.20 מ"ר סה"כ שטח עיקרי לאחר הוספת המרפסות הוא 2034.96 מ"ר במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית : 282.39 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 919.65 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות קיים : 127.22 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 584.35 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לא אותר היתר לקומת החניה מתחת לכניסה יש לצין מס' היתר שפו קומת החניה אושרה או לחלופין להכשיר אומה במסגרת בקשה זו שטחי שירות מוצע : 138.27 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 327.51 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת סה"כ שטחי שירות : 265.49 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, 911.86 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר מרפסות זיז התכנית הופקדה ב 22/03/2016 בחזית הצפונית מוצעות מרפסות זיז מקורות , יש לחשבן במניין השטח העיקרי המותר לבניה		

התנגדויות · התקבלה התנגדות אחת מהבעלים של החלקה הסמוכה מס' 44, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: עיקר ההתנגדות הוא לגבי הכניסה לכלי רכב "שילוב הכניסה לבניין מרשי עם הכניסה לחניון הנ"ל, באמצעות רמפה יוצר מפגש בין כלי רכב ו/או מפגש בין כלי רכב להולכי רגל היצור סכנתחיים, כמו כן שילוב זה יוצר הפרשי גובה בין מפלס שער כניסת מרשי לבין מפלס הכניסה לרמפת החניון, שילוב מוצע ללא תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י הגורמים המקצועיים " התייחסות הבוחן: על פי נתוני המערכת הבקשה נדחתה על ידי מחלקת הדרכים " תיק נדחה. קודם תכנון מפורט לכביש אל ועד ע"י חבי נחמה הירשברג. נדרש תאום תכנוני " הטענות של המתנגד הועברו למחלקת הדרכים על מתנת שתהיה חלק מהתאם שמתוכנן להתקיים בנוסף על עורך הבקשה האחריות לבציע את התאים הנדרש לוודות שאין כל סכניה בתכנון של הכניסה לכלי רכב למגרש פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש יש להוסיף חישוב חו"ד טרם דיון חו"ד שימור: פטור חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה חו"ד מחלקת הדרכים: תיק נדחה. קודם תכנון מפורט לכביש אל ועד ע"י חבי נחמה הירשברג. נדרש תאום תכנוני. חו"ד היחידה לאיכות הסביבה: לדחות את הבקשה חו"ד אגף שפ"ע: לדחות את הבקשה חו"ד אגף תברואה: לדחות את הבקשה תכנית חיזוקים ההיתר המקורי הופק ב 2005 לכן התנאי הזה לא נדרש		
	18/01/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

כיוון שההתנגדות אינה רלוונטית היות ופתרון הגישה לחניה התת קרקעית שונה מהפתרון הראשוני שאושר ומוצג מצידו השני של המגרש, ללא פגיעה עתידית במפלס הגישה למגרש של השכן המתנגד.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25/06/2023 והוחלט לדחות את ההכרעה.

הבקשה היא לתוספת יח"ד ותוספת בניה, כולל קומת חניה תת קרקעית.

הוגשה התנגדות שמהותה מפלסי הכביש המתוכנן אשר מונעים מהמתנגדים להיכנס למגרש שלהם.

לאחר שהועדה שמעה את הצדדים ואת הגב' גאולה שעיו ממח' הסדרי תנועה, מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת פתרון חניה מהסדרי תנועה. על המתכנן מטעם המבקשים לעבוד מול המחלקות להסדרי תנועה ודרכים למציאת פתרון.

פתרון החניה, הגישה ותכנון הכביש המוצעים יועבר לצדדים אשר יוכלו להגיב עליו תוך 14 יום, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.

הוגשה בקשה מתוקנת אשר תואמת לאישור תנועה מתאריך 08/11/2023,

בנוסף, התקבל אישור ממחלקת דרכים בתאריך 23/10/2023, "בהתאם לדיון אגפי מתאריך 28/09/2023 הוחלט לשחרר את

התיק על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 23.10.2023 בהתאם לתוכנית הכניסה למקומות חניה הינה מדרך חלופית מצד מערבי לחלוקה בלבד.

בנוסף הועלה לארכיב אופטי תצהיר בעלים מתאריך 23.10.2023.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית".

הפתרון המוצע, אשר אושר ע"י מחלות תנועה ודרכים, הינו מצידו השמאלי של המגרש, דרך מעבר ציבורי של הולכי רגל-בהוראות התוכנית מצוין כי ניתן להשתמש במעבר זה למעבר רכבים.

וכן, פתרון זה אושר בעבר לגישת רכבים בהיתרי בניה למבנים סמוכים, ניתן לאשר זאת.

בנוסף, התקבל אישור של המבקש לפתרון המוצע כיוון שהגישה עד למגרש בו מבוקשת הבקשה חלקה 31 כולל מעבר גם בחלקה 43, אשר שייכת למבקש- הוכח ע"י נסח טאבו מעודכן, מסמכים אלו מתוירים בארכיב האופטי של הבקשה.

לעניין ההתנגדות שהוגשה בעבר, לגבי הפתרון הקודם שאושר מחלקו המזרחי של החלקה, המבקש פנה למתנגד והסביר לו כי הפתרון המסתמן יהיה מדרך חלופית מהצד הנגדי של המתנגד- מצורף בארכיב האופטי מכתב אשר נשלח לשכן המתנגד אשר חתום ע"י עורך דין, כולל אישור שליחה בדואר רשום למען המתנגד, התכנון החדש הינו ללא פגיעה בגישה למגרש שבבעלותו, אולם, טרם התקבלה הסרת ההתנגדות מצידו.

הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם ניתן לדחות את ההתנגדות כיוון שאינה רלוונטית לפתרון העדכני המוצע כעת לגבי הגישה לרכבים לחלקה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1979/0692.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, עבודות הריסה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד, הריסת מרפסת קיימת ובניית מרפסות בעמודה ושינויים בקירות חזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שרפלר שבתאי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אבא חלקיה 2, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30005	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
1434	תחילת תוקף	01/10/1969			

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 28/06/2018 תיק בניין מספר : 1979/692.2

שטח שרות שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 13.16 מ"ר

מהות הבקשה :

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

בבניין קיים בחזית דרומית מוצעת עמודת ממ"דים לדירות קיימות, סה"כ : 3 ממ"דים.

כמו"כ לדירות אלו בשלב דיון ראשון הוצעות מרפסות על עמודים.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בנין דרומי לטובת ממ"ד

חריגה מקו בנין מזרחי לטובת מרפסות

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 20/11/2021

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	דברי הסבר :
	התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 07/06/2023 וקוד ההחלטה היה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
	התיק הופנה לגורמים בתאריך 31/12/2023.
	סטטוס התיק הינו מילוי תנאים לקבלת היתר.
	כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדת משנה בקוד להכרעת הוועדה לעניין מילוי תנאי חו"ד תכנית אב לתחבורה הנדרש מכח קו רכבת קלה עתידי – סגול, המתוכנן ברח' רבן יוחנן בן זכאי אשר הינו בחזית הדרומית של חלקה נשואת הבקשה.
	מפנית ע"ב לקבלת חו"ד הנדרשת התקבלה תגובה כי מאחר והתכנית של הקו הסגול ממתינה לוועדה מחוזית, עד שלא יאושר הקו הסגול מול המחוזית, תכנית אב לתחבורה לא תוכל להגיש את חו"ד.
	היות ומדובר בבקשה לעמודת ממ"דים אשר יתנו מענה למיגון, בוצעה פניה אל מר צחי מצוות תכנית אב לתחבורה עבור קבלת התיחסותו לנושא.
	התגובה שהתקבלה מצוטטת להלן וסרוקה בא.א של התיק :
	"תכנית הקו הסגול (טרם אושרה) מייעדת הרחבת דרך באזור המדובר.
	בתכנית הקומפילציה שהוכנה ניתן לראות שהממ"ד המוצע צמוד לגדר הרחוב המוצעת בתכנית הקו הסגול.
	בסמיכות לממ"ד מתוכננים מתקני תשתית של הרק"ל בצמידות וקרבה מיידית וללא אפשרות לשמירה על מרחקי בטחון

מקובלים. מכאן הקושי שלנו לאשר את ההיתר אלא אם האחריות על ההשפעות הנובעות מהקרבה לקו הסגול יושתו על יזמי ההיתר." לאור האמור וזאת כי הקרבה של בניית הממ"ד תהיה בצמידות לתשתיות של הרק"ל ללא שמירת על מרחקי בטיחות מקובלים הנחה מנהל האגף מר יואל שבת להביא את התיק לדיון חוזר למציאת פתרונות חלופיים וזאת ע"מ לראות כיצד בכל אופן ניתן לקדם את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1434 תחילת תוקף : 01/10/1969 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 07/06/2023 וקוד ההחלטה היה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התיק הופנה לגורמים בתאריך 31/12/2023. סטטוס התיק הינו מילוי תנאים לקבלת היתר. כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדת משנה בקוד להכרעת הוועדה לעניין מילוי תנאי חו"ד תכנית אב לתחבורה הנדרש מכח קו רכבת קלה עתידי – סגול, המתוכנן ברח' רבן יוחנן בן זכאי אשר הינו בחזית הדרומית של חלקה נשואת הבקשה. מפנית ע"ב לקבלת חו"ד הנדרשת התקבלה תגובה כי מאחר והתכנית של הקו הסגול ממתינה לוועדה מחוזית, עד שלא יאושר הקו הסגול מול המחוזית, תכנית אב לתחבורה לא תוכל להגיש את חו"ד. היות ומדובר בבקשה לעמודת ממ"דים אשר יתנו מענה למיגון, בוצעה פניה אל מר צחי מצוות תכנית אב לתחבורה עבור קבלת התיחסותו לנושא. התגובה שהתקבלה מצוטטת להלן וסרוקה בא.א של התיק :	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

"תכנית הקו הסגול (טרם אושרה) מייעדת הרחבת דרך באזור המדובר. בתכנית הקומפילציה שהוכנה ניתן לראות שהממ"ד המוצע צמוד לגדר הרחוב המוצעת בתכנית הקו הסגול. בסמיכות לממ"ד מתוכננים מתקני תשתית של הרק"ל בצמידות וקרבה מיידית וללא אפשרות לשמירה על מרחקי בטחון מקובלים. מכאן הקושי שלנו לאשר את ההיתר אלא אם האחריות על ההשפעות הנובעות מהקרבה לקו הסגול יושתו על יזמי ההיתר." לאור האמור וזאת כי הקרבה של בניית הממ"ד תהיה בצמידות לתשתיות של הרק"ל ללא שמירת על מרחקי בטיחות מקובלים הנחה מנהל האגף מר יואל שבת להביא את התיק לדיון חוזר למציאת פתרונות חלופיים וזאת ע"מ לראות כיצד בכל אופן ניתן לקדם את הבקשה.		
הבקשה להיתר מבוקשת בתנאים.	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1434 תחילת תוקף : 01/10/1969 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 תכניות כפופות : 0822 התכנית כפופה לתכנית מתאר : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 22/06/2022 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הנושא שמובא כעת לאישור חוזר הינו בנושא שטח מרפסות	28/05/2023	חוות דעת תכנונית

הזיז בלבד, שאר הנושאים אושרו בהחלטת וועדה מתאריך 22/06/2022. מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ 9.3 מ"ר. המרפסות מוצעות על עמודים בצמוד לבניין הקיים אשר התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים. הוצגה תכנית צל וקיימות צמד מרפסות בבקשה. התיק עולה לוועדה נוספת היות והתקבלה דחיה ממחלקת שפי"ע עוד בשלב דיון ראשון, כעת התקבל אישור. כמו כן נושא שטח המרפסות שנדרש לצימצום בדיון ראשון נבחן בשנית, ומסתבר כי המרפסת המבוקשת לקומת הקרקע הינה חצר (ראה חתך b-b) דבר אשר מאפשר למבקשים מרפסת עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר לדירה. כעת הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת חישוב סה"כ מרפסות העומד בממוצע של עד 12 מ"ר לדירה. תנאים טרם דיון: שפי"ע - התקבל אישור ממחלקת שפי"ע מתאריך 20/04/2023 ע"י באייר ורה.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.	28/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חריגה מקו בנין דרומי חריגה מקו בנין מזרחי	14/05/2023	הכנת נוסח פרסום
הוועדה מכירה בדיעבד בפרסום שבוצע בגין חריגה מקווי בניין עבור מרפסות ככולל הקלה בגין חריגה בעומק המרפסת מעל 1.50 מ' כאילו פורסם בפועל. וזאת מאחר שהפרסום שבוצע מתייחס לחריגה של המרפסת מקו הבנין כך שהוא מצביע ל עומק המרפסת .	22/06/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות מרפסת על עמודים מוצעת לדירות מס': 1,5,9, כאשר בקומת הקרקע מדובר בריצוף חצר. בחזית: צידית שטחה: 12.00 מ"ר, לדיירים קיימת מרפסת זיז נוספת, כאשר הקומה האמצעית הרחיבה את המרפסת שלה. בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר כך שלא מדובר בחריגה מהשטחים, ובקומה ראשונה קיימת מרפסת זיז בשטח של 4.00 מ"ר, כך שנוותר שטח של 8.00 מ"ר בלבד, ולא 12.00 מ"ר כפי שמוצע- נדרש לצמצם. בקומה השניה קיימת מרפסת זיז בשטח של 2.5 מ"ר, כך שנוותר שטח של 9.5 מ"ר בלבד, ולא 12.00 כפי שמוצע- נדרש לצמצם. קו בניין ומרווח: מוצעת חריגה של עד 30 ס"מ במרווח של 4.00 מ', המהווה פחות מ-10%, בחזית צידית, פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין. עומקה: 2.00 מ', לא פורסמה הקלה לעומק מרפסת מעל 1.5 מ'- הובא להכרעת הוועדה אשר החליטה שאין צורך לפרסם שוב גם עבור עומק המרפסת ולהכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלה זו. כמו"כ מאחר ובהיתר הקודם אושרה הגבהת חצר לדייר הקיצוני בקומה זו בעומק של 1.8 מ'- יש להצמד למידה זו ולתת גם כאן מרפסות בעומק של 1.8 מ'. מוצעות מרפסות על עמודים בעמודה, מאחר וחורגות מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את העמודים המוצעים- יש לתת מרפסות זיז, או לתת עמודים בצמוד לבניין. מדובר ב-3 מרפסות אחת מעל השניה כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית. שטחי המרפסות התחתונות מחושבות כמרפסות שרות- נדרש לחשב כמרפסות זיז, אין קשר למרפסת שרות. את השטח בקומה התחתונה יש לסמן כהגבהת חצר ולחשב כ"ריצוף חצר". מוצעת תכנית צל עבור מרפסות לשאר הדיירים, מאחר ומוצעות כהגדלת המרפסות האחרות- אין מניעה לתת אותן, אולם יודגש כי נדרש לתת מרפסות עד עומק של 1.8 מ', בכל חזיתות הבניין. המרפסות בתכנית הצל חורגות מקווי הבניין כאשר החריגה המירבית כאן היא בחזית קדמית עד לעומק של 20% מהמרווח- עומד בתקנות סטיה נכרת, אין מניעה לאשר. התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/01/2022 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. תיקון ע"פ ההערות בהרמוניקה a.		

ש		
האם להכיר בפרסום שבוצע להקלה : "חריגה מקווי בניין עבור מרפסות" ככולל את ההקלה : "חריגה בעומק מרפסת מעל 1.5 מ'". מרפסות מרפסת על עמודים מוצעת לדירות מס' : 1,5,9, כאשר בקומת הקרקע מדובר בריצוף חצר. בחזית : צידית שטחה : 12.00 מ"ר, לדיירים קיימת מרפסת זיו נוספת, כאשר הקומה האמצעית הרחיבה את המרפסת שלה. בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר כך שלא מדובר בחריגה מהשטחים, ובקומה ראשונה קיימת מרפסת זיו בשטח של 4.00 מ"ר, כך שנוטר שטח של 8.00 מ"ר בלבד, ולא 12.00 מ"ר כפי שמוצע- נדרש לצמצם. בקומה השניה קיימת מרפסת זיו בשטח של 2.5 מ"ר, כך שנוטר שטח של 9.5 מ"ר בלבד, ולא 12.00 כפי שמוצע- נדרש לצמצם. קו בניין ומרווח : מוצעת חריגה של עד 30 ס"מ במרווח של 4.00 מ', המהווה פחות מ-10%, בחזית צידית, פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין. עומקה : 2.00 מ', לא פורסמה הקלה למרפסת מעל 1.5 מ'- מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם שוב גם עבור עומק המרפסת או שניתן לקבל את הפרסום שבוצע לחריגה מקווי הבניין עבור המרפסת. כמו"כ מאחר ובהיתר הקודם אושרה הגבהת חצר לדייר הקיצוני בקומה זו בעומק של 1.8 מ'- יש להצמד למידה זו ולתת גם כאן מרפסות בעומק של 1.8 מ'. מוצעות מרפסות על עמודים בעמודה, מאחר וחורגות מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את העמודים המוצעים- יש לתת מרפסות זיו, או לתת עמודים בצמוד לבניין. מדובר ב-3 מרפסות אחת מעל השניה כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית. שטחי המרפסות התחתונות מחושבות כמרפסות שרות- נדרש לחשב כמרפסות זיו, אין קשר למרפסת שרות. את השטח בקומה התחתונה יש לסמן כהגבהת חצר ולחשב כ"ריצוף חצר".	29/05/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מוצעת תכנית צל עבור מרפסות לשאר הדיירים, מאחר ומוצעות כהגדלת המרפסות האחרות- אין מניעה לתת אותן, אולם יודגש כי נדרש לתת מרפסות עד עומק של 1.8 מ', בכל חזיתות הבניין. המרפסות בתכנית הצל חורגות מקווי הבניין כאשר החריגה המירבית כאן היא בחזית קדמית עד לעומק של 20% מהמרווח- עומד בתקנות סטיה נכרת, אין מניעה לאשר. התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/01/2022 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. תיקון תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1434 תחילת תוקף : 01/10/1969 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 תכניות כפופות : 0822 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.	26/05/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 11/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בחזית צידית מוצעת חריגה של פחות מ-10% עבור מרפסת כפי שמפורט להלן. פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. בחזית קדמית מוצעת חריגה עבור ממ"ד, כפי שיפורט להלן- פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. הוגשו 8 חתימות מתוך 12 דיירים המהווים : 66%, מתוכם כל העמודה חתמה, אין מניעה לאשר- עומד במותר. מיקום הממד : בחזית קדמית, המוצע הינו עפ"י תכנית צל לממ"דים שאושרה בהיתר קודם. חריגה מותרת מקו בניין : בליטה למרווח הקידמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הנמוך מביניהם. הבליטה הינה 3.15 מ', וכן מעל 50% מהמרווח, אולם מכיוון וממ"ד דומה אושר בחזית הנגדית לדירה קיימת, אין מניעה לאשר. הוצגה תכנית צל, מהיתר קודם- אין מניעה לאשר.		

מרפסות מרפסת על עמודים מוצעת לדירות מס': 1,5,9, כאשר בקומת הקרקע מדובר בריצוף חצר. בחזית: צידית שטחה: 12.00 מ"ר, לדיירים קיימת מרפסת זיז נוספת, כאשר הקומה האמצעית הרחיבה את המרפסת שלה. בקומת הקרקע מוצע ריצוף חצר כך שלא מדובר בחריגה מהשטחים, ובקומה ראשונה קיימת מרפסת זיז בשטח של 4.00 מ"ר, כך שנוותר שטח של 8.00 מ"ר בלבד, ולא 12.00 מ"ר כפי שמוצע- נדרש לצמצם. בקומה השניה קיימת מרפסת זיז בשטח של 2.5 מ"ר, כך שנוותר שטח של 9.5 מ"ר בלבד, ולא 12.00 כפי שמוצע- נדרש לצמצם. קו בניין ומרווח: מוצעת חריגה של עד 30 ס"מ במרווח של 4.00 מ', המהווה פחות מ-10%, בחזית צידית, פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין. עומקה: 2.00 מ', לא פורסמה הקלה למרפסת מעל 1.5 מ'- מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם שוב גם עבור עומק המרפסת או שניתן לקבל את הפרסום שבוצע לחריגה מקווי הבניין עבור המרפסת. כמו"כ מאחר ובהיתר הקודם אושרה הגבהת חצר לדייר הקיצוני בקומה זו בעומק של 1.8 מ'- יש להצמד למידה זו ולתת גם כאן מרפסות בעומק של 1.8 מ'. מוצעות מרפסות על עמודים בעמודה, מאחר וחורגות מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את העמודים המוצעים- יש לתת מרפסות זיז, או לתת עמודים בצמוד לבניין. מדובר ב-3 מרפסות אחת מעל השניה כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית. שטחי המרפסות התחתונות מחושבות כמרפסות שרות- נדרש לחשב כמרפסות זיז, אין קשר למרפסת שרות. את השטח בקומה התחתונה יש לסמן כהגבהת חצר ולחשב כ"ריצוף חצר". מוצעת תכנית צל עבור מרפסות לשאר הדיירים, מאחר ומוצעות כהגדלת המרפסות האחרות- אין מניעה לתת אותן, אולם יודגש כי נדרש לתת מרפסות עד עומק של 1.8 מ', בכל חזיתות הבניין. המרפסות בתכנית הצל חורגות מקווי הבניין כאשר החריגה המירבית כאן היא בחזית קדמית עד לעומק של 20% מהמרווח- עומד בתקנות סטיה נכרת, אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים		

מוצעים שינויים בפתחים- אין מניעה לאשר עיצובית. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 8 חתימות מתוך 12 דיירים המהווים : 66%, מתוכם כל העמודה חתמה, אין מניעה לאשר- עומד במותר. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 26/12/2021 ע"י אוז מעיין. התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/01/2022 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים נדרשים. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/10/2021	חריגה מקו בנין דרומי - לטובת ממ"ד חריגה מקו בנין מזרחי - לטובת מרפסות

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 07/06/2023 וקוד ההחלטה היה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התיק הופנה לגורמים בתאריך 31/12/2023.

סטטוס התיק הינו מילוי תנאים לקבלת היתר.

כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדת משנה בקוד להכרעת הוועדה לעניין מילוי תנאי חו"ד תכנית אב לתחבורה הנדרש מכח קו רכבת קלה עתידי – סגול, המתוכנן ברח' רבן יוחנן בן זכאי אשר הינו בחזית הדרומית של חלקה נשואת הבקשה.

מפנית ע"ב לקבלת חו"ד הנדרשת התקבלה תגובה כי מאחר והתכנית של הקו הסגול ממתונה לוועדה מחוזית, עד שלא יאושר הקו הסגול מול המחוזית, תכנית אב לתחבורה לא תוכל להגיש את חו"ד.

היות ומדובר בבקשה לעמודת ממ"דים אשר יתנו מענה למיגון, בוצעה פניה אל מר צחי מצוות תכנית אב לתחבורה עבור קבלת התייחסותו לנושא.

התגובה שהתקבלה מצוטטת להלן וסרוקה בא.א של התיק:

"תכנית הקו הסגול (טרם אושרה) מייעדת הרחבת דרך באזור המדובר.

בתכנית הקומפילציה שהוכנה ניתן לראות שהממ"ד המוצע צמוד לגדר הרחוב המוצעת בתכנית הקו הסגול.

בסמיכות לממ"ד מתוכננים מתקני תשתית של הרק"ל בצמידות וקרבה מיידית וללא אפשרות לשמירה על מרחקי בטחון מקובלים.

מכאן הקושי שלנו לאשר את ההיתר אלא אם האחריות על ההשפעות הנובעות מהקרבה לקו הסגול יושתו על יזמי ההיתר."

לאור האמור וזאת כי הקרבה של בניית הממ"ד תהיה בצמידות לתשתיות של הרק"ל ללא שמירת על מרחקי בטיחות מקובלים הנחה מנהל האגף מר יואל שבת להביא את התיק לדיון חוזר למציאת פתרונות חלופיים

וזאת ע"מ לראות כיצד בכל אופן ניתן לקדם את הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2012/0464.02</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פיצול היתר 2012/464.01
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבידאת פתחי
עורך הבקשה	מהנדס זיאד עבדו
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל כורמא' סמטה 6 7 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11729	תחילת תוקף	30/09/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הבנין הינו בשכונת עבר א-סואחרה, גוש 30919 חלקה מס' 1 ע"פ תצ"ר מס' 986/2011

מהות הבקשה הינה פיצול היתר.

הפיצול הינו עבור היתר 2012/464.01- תיק מקורי שהופק בתאריך 19/09/2022.

ההיתר המקורי אושר עבור הכשרת בניה קיימת בפועל ותוספת לפי תב"ע סה"כ 2 בנינים לשם יצירת 6 יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
20/03/2024	הכנת המלצה

כתנאי לגורמים יש להגיש הרמוניקה הכוללת את 2 המבנים, כאשר בניין 1 מוצע במסגרת אדומה ומצויין כבניין לפיצול, ובניין 2 מוצג באפור ומצויין כי לא כלול בהיתר זה ואושר בתיק מס' 2012/464.01. לאחר אישור האגף להרמוניקה המתוקנת יש להחתים את הפיקוח על 3 עתקים כנדרש.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11729 תחילת תוקף : 30/09/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : הבקשה כאמור אודות פיצול היתר בתיק מס' 2012/464.01 שהופק בתאריך 09/2022 ובו אושר הכשרת בניה קיימת בפועל ותוספת לפי תב"ע סה"כ 2 בנינים לשם יצירת 6 יח"ד. כעת מבוקש פיצול היתר אשר מהות הפיצול הינה קבלת היתר עבור בניין 1 בלבד במפוצל מבניין 2. התיק עלה לדיון בתאריך 19/11/2023 והוחלט לאשר בכפוף לכך שהקומה הקיימת בבניין 2 ואשר הוכשרה בהיתר המקורי לא תפוצל מההיתר הנוכחי. לאחר קבלת החלטת וועדה פנה ע"ב בבקשה לאפשר את הפיצול בצורה מוחלטת כאשר בניין 1 יקבל היתר נפרד במפוצל מבניין 2. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת היות ומבקשים לפצל את הבניינים לחלוטין אין מנעה מלאשר זאת כאשר אין צורך לצרף את הקומה הקיימת בבניין 2 לפיצול המבוקש כעת לבניין 1. (תויק בא.א מייל בנושא) כתנאי לגורמים יש להגיש הרמוניקה הכוללת את 2 המבנים,	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

כאשר בניין 1 מוצע במסגרת אדומה ומצויין כבניין לפיצול ובניין 2 מוצג באפור ומצויין כי ולא כלול בהיתר זה, ואושר בתיק מס' 2012/464.01. לאחר אישור האגף להרמוניקה המתוקנת יש להחתים את הפיקוח על 3 עתקים כנדרש. רקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: מס' תכנית שחלה בחלקה : 11729 תחילת תוקף : 30/09/2010 אזור מגורים מיוחד מתאר 62 . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי עקרוני . שלבי ביצוע : לא קיימת הוראה בתקנון התכנית בעניין שלבי ביצוע. אין מניעה לאשר את הפיצול.		
חוסרים גרפיים : ע"פ מפת המדידה וע"פ התמונות המצורפות בפתיחת התיק של ההיתר המקורי מס' 2012/464.01 ניתן לראות כי קיימים 2 בנינים בעלי קומה אחת אשר אושרו כהכשרה + השלמתם ב-2 קומות נוספות. היות וכעת מבוקש פיצול ההיתר לא ניתן להתעלם מבניין b שבו	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הקומה הראשונה כאמור קיימת. יש להציג בבקשה זו את הקומה הקיימת כמוצעת ואת היתר בקונטור אדום כמיקום הפיצול. כתנאי להפניה לגורמים יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח ע"ג הרמוניקה מתוקנת ב-3 העתקים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוסרים גרפיים : ע"פ מפת המדידה וע"פ התמונות המצורפות בפתיחת התיק של ההיתר המקורי מס' 2012/464.01 ניתן לראות כי קיימים 2 בנינים בעלי קומה אחת אשר אושרו כהכשרה + השלמתם ב-2 קומות נוספות. היות וכעת מבוקש פיצול ההיתר לא ניתן להתעלם מבניין b שבו הקומה הראשונה כאמור קיימת. יש להציג בבקשה זו את הקומה הקיימת כמוצעת ואת היתר בקונטור אדום כמיקום הפיצול. כתנאי להפניה לגורמים יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח ע"ג הרמוניקה מתוקנת ב-3 העתקים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.	06/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11729 תחילת תוקף : 30/09/2010	31/10/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר / רקע: הבקשה כאמור אודות פיצול היתר בתיק מס' 2012/464.01 שהופק בתאריך 09/2022 ובו אושר הכשרת בניה קיימת בפועל ותוספת לפי תב"ע סה"כ 2 בנינים לשם יצירת 6 יח"ד. כעת מבוקש פיצול היתר שיכלול הכשרת המבנה הקיים בלבד ללא השלמתו וללא הקמת הבניין החדש . התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : מס' תכנית שחלה בחלקה : 11729 תחילת תוקף : 30/09/2010 אזור מגורים מיוחד מתאר 62 . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי עקרוני . שלבי ביצוע : לא קיימת הוראה בתקנון התכנית בעניין שלבי ביצוע. אין מניעה לאשר את הפיצול. אישור פיקוח : התקבל אישור מחלקת פיקוח בתאריך 11/07/2023 אך יש לקבל את אישורם בשנית על הרמוניקה מתוקנת כתנאי לקבלת היתר, ראה הרחבה בסעיף .		

חוסרים גרפיים : ע"פ מפת המדידה וע"פ התמונות המצורפות בפתיחת התיק של ההיתר המקורי מס' 2012/464.01 ניתן לראות כי קיימים 2 בנינים בעלי קומה אחת אשר אושרו כהכשרה + השלמתם ב-2 קומות נוספות. היות וכעת מבוקש פיצול ההיתר לא ניתן להתעלם מבניין ב שבו הקומה הראשונה כאמור קיימת. יש להציג בבקשה זו את הקומה הקיימת כמוצעת ואת היתר כמיקום הפיצול. כתנאי להפניה לגורמים יש לקבל את אישור מחלקת הפיקוח ע"ג הרמוניקה מתוקנת ב-3 העתקים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	25/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כתנאי לגורמים יש להגיש הרמוניקה הכוללת את 2 המבנים, כאשר בניין 1 מוצע במסגרת אדומה ומצויין כבניין לפיצול, ובניין 2 מוצג באפור ומצויין כי לא כלול בהיתר זה ואושר בתיק מס' 2012/464.01.

לאחר אישור האגף להרמוניקה המתוקנת יש להחתים את הפיקוח על 3 עתקים כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת היו"ר
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0536.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חפירת תוספת בניה, מחסן וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גינזור רחל רוני
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הגדנע 8 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4435	תחילת תוקף	27/01/1994	43	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על בניין מגורים ברחוב הגדנע 8, בשכונת הקטמון הישנה.

הבניין בן 3 קומות בעל 5 יח"ד.

מבוקש תוספת בניה עבור דירה מס' 2 :

בקומת הקרקע מבוקש תוספת ממ"ד, שינויים פנימיים, הגבהת וריצוף חצר.

בקומת המרתף מבוקש תוספת בניה וכן מחסן.

בפתיחת תיק בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, להלן ההקלות :

הקלה מקו בנין עבור תוספת ממ"ד-

הקלה כמותית בשטח של 6% החלק היחסי-

הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מ"ר-

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
21/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחריגה מקו בניין, ראה פרוט סעיף קווי בניין. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/07/2023 ונדחה במתוכנת המוצעת. כעת הושלמו תנאים טרם דיון, וכן הוכח מקור השטחים המוצעים, פירוט כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים. כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים. ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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". בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים. כעת מובא להכרעת הוועדה היות והוועדה אינה נתנה את התייחסותה לנ"ל בדיון הקודם. שטחי בניה

כעת חושבו כל שטח המבנה בחישובי השטחים. $420 = 560 * 75\%$ מ"ר $420 - 400.78$ (שטח עיקרי קיים) = 19.22 מ"ר $33.6 = 560 * 0.06$ מ"ר $16.8 = 3\% * 560$ מ"ר $69.62 = 19.22 + 33.6 + 16.8$ מ"ר החלק היחסי של הדייר הינו $65/328$ $13.79 = 69.62 * 65/328$ מ"ר סה"כ ניתן לדייר לממש 13.79 מ"ר. מוצע 13.85 מ"ר, ניתן לאשר יש לדייק את השטח. בנוסף מבוקש מחסן בשטח של 19.25 מ"ר פורסמה הקלה ל-20 מ"ר, ניתן לאשר. כמו"כ מוצע ריצוף חצר אשר מחושב כשטח קיים, יש לשנות לשטח מרוצף מוצע. שפי"ע – אושר בתאריך $24/05/2023$ שימור- התקבל אישור בארכיב בתאריך $14/11/2023$ הערה- לציין ע"ג החזיתות חיפוי אבן כדוגמת הקיים בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4435 תחילת תוקף :	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

27/01/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/07/2023 ונדחה במתכונת המוצעת עקב אי הצגת כל שטחי המבנה הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא האם יש שטחי בניה נותרים לניצול. וכן הבקשה קיבלה דחיה ממחלקות שפ"ע ושימור. כאשר הוועדה מחדת שבאם לא יתקבל אישור מחלקת שימור בזמן לאחר הפניה למחלקה, יש להביא לדיון והכרעת הוועדה בנושא ללא האישור. כעת הוצגו כל שטחי המבנה בחישובי השטחים והתקבל אישור שפ"ע ושימור (אישור שימור מופיע בתנאים כנדחה אך יש אישור שימור עדכני מ14/11/2023 בארכיב) ע"פ תיק המידע : "תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינה קבלת חו"ד ממחלקת השימור"- טרם התקבל. "הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור"- טרם טופל. כעת יש אישורים של שפ"ע ושימור קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים. כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים. ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1		

ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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". בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים. כעת מובא להכרעת הוועדה היות והוועדה אינה נתנה את התייחסותה לנ"ל בדיון הקודם. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר: ע"פ תכנית המתאר השטח המותר לאזור מגורים 1 הוא 25% משטח המגרש נטו עבור כל קומה, 75% שטח רצפה בכל הקומות, סה"כ 3 קומות. מוצע 16.92 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף עבור דירת המבקש. ע"כ מצג חישוב של השטח המותר לבניה ומפחית את השטח הקיים. לא ניתן לבדוק, כיוון שאין היתר מקורי לבניין ולחלופין לא הוצג בחישובי השטחים שטח הבניין כולו. על ע"כ להציג בחישובי השטחים את שטח הבניין כולו, כמו"כ לא ניתן לקזז עובי קירות והן יעמדו ב35 ס"מ כנדרש. בנוסף מבוקש 6% הקלה כמותית ו1% לכל קומה בגין בניין פינתי- נושא זה ייבדק לאחר הצגת כל השטחים בבניין. שטח ממ"ד- ע"פ תקן. לעניין ההקלה הכמותית והיות ומדובר בתכנית שהופקדה ב-1985 אזי ע"פ חו"ד עו"ד סטפני שילו מיום 09.12.2020 היות והתכנית הופקדה לפני 01.08.1989 אזי ניתן לבקש הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה ניכרת. כעת חושבו כל שטח המבנה בחישובי השטחים. $420 = 560 * 75\%$ מ"ר		

420-400.78(שטח עיקרי קיים)= 19.22 מ"ר $33.6 = 560 \times 0.06$ מ"ר $16.8 = 3\% \times 560$ מ"ר $69.62 = 19.22 + 33.6 + 16.8$ מ"ר החלק היחסי של הדייר הינו 65/328 $13.79 = 69.62 \times 65/328$ מ"ר סה"כ ניתן לדייר לממש 13.79 מ"ר. בנוסף מבוקש מחסן בשטח של 19.25 מ"ר פורסמה הקלה ל20 מ"ר, ניתן לאשר. כמו"כ מוצע ריצוף חצר אשר מחושב כשטח קיים, יש לשנות לשטח מרוצף מוצע. ממדים ע"פ מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, ובמידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית..." "הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית האחורית של הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד" הממ"ד חורג בכ- 3.4 מ' מקו בניין אחורי (3.14 מ' מהבניין המקורי). ע"פ הנראה מיקום הממ"ד הינו המתאים ביותר (חזית אחורית) ובהתחשב בתכנית הצל לממ"דים עבור שאר הדיירים. יש לציין שהבקשה טרם קיבלה את אישור מחלקת השימור, ע"כ הבחינה תהיה כפופה לאישור מחלקת השימור במיוחד שמדובר בבניין אופייני. כעת התקבל אישור שימור לבקשה אך הממ"ד הוקטן וכעת הוא 2.75/5 ונשמר 1 מ' מגבול החלקה .		

תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 19/03/2023 חו"ד אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 02/05/2023 "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת השימור- הבקשה נדחתה בתאריך 02/05/2023 "נפתח תיק שימור מס 5584" שפ"ע – אושר בתאריך 24/05/2023 שימור- התקבל אישור בארכיב מה 14/11/2023 הערה- לציין ע"ג החזיתות חיפוי אבן כדוגמת הקיים בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b		
עקב אי הצגת כל שטחי המבנה הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא האם יש שטחי בניה נותרים לניצול. וכן הבקשה קיבלה דחיה ממחלקות שפ"ע ושימור. כאשר הוועדה מחדת שבאם לא יתקבל אישור מחלקת שימור בזמן לאחר הפניה למחלקה, יש להביא לדיון והכרעת הוועדה בנושא ללא האישור. ע"פ תיק המידע : "תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינה קבלת חו"ד ממחלקת השימור"- טרם התקבל. "הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור"- טרם טופל. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תיכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר.	19/07/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים. כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים. ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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". בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר: ע"פ תכנית המתאר השטח המותר לאזור מגורים 1 הוא 25% משטח המגרש נטו עבור כל קומה, 75% שטח רצפה בכל הקומות, סה"כ 3 קומות. מוצע 16.92 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף עבור דירת המבקש. ע"ב מציג חישוב של השטח המותר לבניה ומפחית את השטח הקיים. לא ניתן לבדוק, כיוון שאין היתר מקורי לבניין ולחלופין לא הוצג בחישובי השטחים שטח הבניין כולו. על ע"ב להציג בחישובי השטחים את שטח הבניין כולו, כמו"כ לא ניתן לקזז עובי קירות והן יעמדו ב35 ס"מ כנדרש. בנוסף מבוקש 6% הקלה כמותית ו1% לכל קומה בגין בנין פינתי- נושא זה ייבדק לאחר הצגת כל השטחים בבנין. שטח ממ"ד- ע"פ תקן. לעניין ההקלה הכמותית והיות ומדובר בתכנית שהופקדה ב- 1985 אזי ע"פ חו"ד עו"ד סטפני שילו מיום 09.12.2020 היות והתכנית הופקדה לפני 01.08.1989 אזי ניתן לבקש הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה ניכרת.		

ממדים ע"פ מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, ובמידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית..." "הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית האחורית של הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד" הממ"ד חורג בכ- 3.4 מ' מקו בניין אחורי (3.14 מ' מהבניין המקורי). ע"פ הנראה מיקום הממ"ד הינו המתאים ביותר (חזית אחורית) ובהתחשב בתכנית הצל לממ"דים עבור שאר הדיירים. יש לציין שהבקשה טרם קיבלה את אישור מחלקת השימור, ע"כ הבחינה תהיה כפופה לאישור מחלקת השימור במיוחד שמדובר בבניין אופייני. . תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 19/03/2023 חו"ד אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 02/05/2023 "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת השימור- הבקשה נדחתה בתאריך 02/05/2023 "נפתח תיק שימור מס 5584" יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	10/07/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 8, א "הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". נספח בינוי לא קיים נספח בינוי עבור תוכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים. כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים. ע"פ סעיף 10, ו "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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". בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע		

בפתיחת תיק , והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)" הבניין בן 3 קומות, עומד במותר. לא מדובר בתוספת קומה כיוון שבבניין זה ישנן 5 דירות, דירה אחת בקומת המרתף, 2 דירות בקומת הקרקע ו21 דירות נוספות בקומה ראשונה. גבהים לא רלוונטי לבקשה זו. מספר יחידות דיור לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר : ע"פ תכנית המתאר השטח המותר לאזור מגורים 1 הוא 25% משטח המגרש נטו עבור כל קומה, 75% שטח רצפה בכל הקומות, סה"כ 3 קומות. $560 \times 75\% = 420$ מ"ר. מוצע 16.92 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף עבור דירת המבקש. ע"ב מציג חישוב של השטח המותר לבניה ומפחית את השטח הקיים. לא ניתן לבדוק, כיוון שאין היתר מקורי לבניין ולחלופין לא הוצג בחישובי השטחים שטח הבניין כולו. על ע"ב להציג בחישובי השטחים את שטח הבניין כולו, כמו"כ לא ניתן לקזז עובי קירות והן יעמדו ב35 ס"מ כנדרש.		

בנוסף מבוקש 6% הקלה כמותית ו1% לכל קומה בגין בניין פינתי- נושא זה ייבדק לאחר הצגת כל השטחים בבניין. שטח ממ"ד- ע"פ תקן. לעניין ההקלה הכמותית והיות ומדובר בתכנית שהופקדה ב- 1985 אזי ע"פ חו"ד עו"ד סטפני שילד מיום 09.12.2020 היות והתכנית הופקדה לפני 01.08.1989 אזי ניתן לבקש הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה ניכרת. ממדים ע"פ מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, ובמידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית..." "הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית האחורית של הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד" הממ"ד חורג בכ- 3.4 מ' מקו בניין אחורי (3.14 מ' מהבניין המקורי). ע"פ הנראה מיקום הממ"ד הינו המתאים ביותר (חזית אחורית) ובהתחשב בתכנית הצל לממ"דים עבור שאר הדיירים. יש לציין שהבקשה טרם קיבלה את אישור מחלקת השימור, ע"כ הבחינה תהיה כפופה לאישור מחלקת השימור במיוחד שמדובר בבניין אופייני. מחסנים בקומת המרתף מוצע מחסן בשטח של 19.25 מ"ר. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מ"ר", ע"כ אין מניעה לאשר את שטח הממ"ד. המחסן מוצע בקומת המרתף והגישה אליו הינה מתוך הדירה עצמה. ע"כ הציג תכנית צל הנותנת מענה עבור מחסנים לשאר הדיירים בבניין, ע"כ אין מניעה לאשר. יש לוודא שהחלון המוצע למחסן עומד במידות המותרות.		

תימוכין קניינים בשטח משותף ישנן חתימות של 3 שכנים + מבקש. סה"כ 4 חתימות מתוך 5 דיירים במבנה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 19/03/2023 חו"ד אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 02/05/2023 "התנאי היה בהמתנה" חו"ד מחלקת השימור- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 02/05/2023 "נפתח תיק שימור מס 5584" התנגדויות לא התקבלו התנגדויות הוראות בניה ע"פ סעיף 9(נ) " לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. ע"פ סעיף 10 בניין אופייני- יש לעמוד בדרישות ולקבל את אישור מחלקת השימור למוצע ע"ג ההרמוניקה.		
עקב אי הצגת כל שטחי המבנה הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא האם יש שטחי בניה נותרים לניצול. וכן הבקשה קיבלה דחיה ממחלקות שפ"ע ושימור.	10/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ תיק המידע : "תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה הינה קבלת חו"ד ממחלקת השימור"- טרם התקבל. "הבקשה תטופל רק לאחר שאגף שפ"ע יסמן במפה עצים לשימור"- טרם טופל. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע תיכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים. כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים. ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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". בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר : ע"פ תכנית המתאר השטח המותר לאזור מגורים 1 הוא 25% משטח המגרש נטו עבור כל קומה, 75% שטח רצפה בכל הקומות, סה"כ 3 קומות. מוצע 16.92 מ"ר שטח עיקרי בקומת המרתף עבור דירת המבקש. ע"ב מציג חישוב של השטח המותר לבניה ומפחית את השטח		

הקיים. לא ניתן לבדוק, כיוון שאין היתר מקורי לבניין ולחלופין לא הוצג בחישובי השטחים שטח הבניין כולו. על ע"ב להציג בחישובי השטחים את שטח הבניין כולו, כמו"כ לא ניתן לקזז עובי קירות והן יעמדו ב35 ס"מ כנדרש. בנוסף מבוקש 6% הקלה כמותית ו1% לכל קומה בגין בנין פינתי- נושא זה ייבדק לאחר הצגת כל השטחים בבנין. שטח ממ"ד- ע"פ תקן. לעניין ההקלה הכמותית והיות ומדובר בתכנית שהופקדה ב- 1985 אזי ע"פ חו"ד עו"ד סטפני שילו מיום 09.12.2020 היות והתכנית הופקדה לפני 01.08.1989 אזי ניתן לבקש הקלה כמותית למרות סעיף הסטיה ניכרת. ממדים ע"פ מסמך מדיניות מהנדס העיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, ובמידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית..." "הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול מגרש. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית האחורית של הבניין. פורסמה הקלה והיא "הקלה מקו בנין עבור תוספת ממ"ד" הממ"ד חורג בכ- 3.4 מ' מקו בנין אחורי (3.14 מ' מהבנין המקורי). ע"פ הנראה מיקום הממ"ד הינו המתאים ביותר (חזית אחורית) ובהתחשב בתכנית הצל לממ"דים עבור שאר הדיירים. יש לציין שהבקשה טרם קיבלה את אישור מחלקת השימור, ע"כ הבחינה תהיה כפופה לאישור מחלקת השימור במיוחד שמדובר בבנין אופייני. . תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 19/03/2023 חו"ד אגף שפ"ע – הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 02/05/2023 "התנאי היה בהמתנה"		

חו"ד מחלקת השימור- הבקשה נדחתה בתאריך 02/05/2023 "נפתח תיק שימור מס 5584" יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מקו בנין עבור תוספת ממ"ד. - הקלה כמותית בשטח של 6% החלק היחסי. - הקלה בגין מחסן מעל 8% ועד 20 מ"ר. -	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	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
	תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתיאום מלא מול מהנדס העיר	10
	אישור שימור סופי- נספח פרטים	11

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחריגה מקו בניין, ראה פרוט סעיף קווי בניין.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/07/2023 ונדחה במתוכנת המוצעת.

כעת הושלמו תנאים טרם דיון, וכן הוכח מקור השטחים המוצעים, פירוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/5308.00 שהוגש מיום 03/06/2021 ע"י המחלקה למידע טכנוני.

ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר.

מוצע ממ"ד החורג מקווי בניין, ראה פרוט סעיף ממ"דים.

כמו"כ תוספת הבניה המוצעת בקומת המרתף חורגת מעט מקו הבניין אך מהווה המשך לבניין הקיים.

ע"פ סעיף 10, "במידה והקירות החיצוניים של בנין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית 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".

בתהליך פתיחת התיק התבצע פרסום עבור חריגה מקו בניין לממ"ד, אך לא עבור החריגה הנ"ל.

ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו, נציין שהתקבלו חתימות למוצע בפתיחת תיק, והחריגה אינה מהותית שכן מהווה המשך למבנה קיים.

כעת מובא להכרעת הוועדה היות והוועדה אינה נתנה את התייחסותה לנ"ל בדיון הקודם.

שטחי בניה

כעת חושבו כל שטח המבנה בחישובי השטחים.

$$420 = 560 * 75\% \text{ מ"ר}$$

$$420 - 400.78 = 19.22 \text{ מ"ר (שטח עיקרי קיים)}$$

$$33.6 = 560 * 0.06 \text{ מ"ר}$$

$$16.8 = 560 * 3\% \text{ מ"ר}$$

$$69.62 = 19.22 + 33.6 + 16.8 \text{ מ"ר}$$

החלק היחסי של הדייר הינו 65/328

$$13.79 = 69.62 * 65/328 \text{ מ"ר}$$

סה"כ ניתן לדייר לממש 13.79 מ"ר.

מוצע 13.85 מ"ר, ניתן לאשר יש לדייק את השטח.

בנוסף מבוקש מחסן בשטח של 19.25 מ"ר פורסמה הקלה ל20 מ"ר, ניתן לאשר.

כמו"כ מוצע ריצוף חצר אשר מחושב כשטח קיים, יש לשנות לשטח מרוצף מוצע.

שפ"ע – אושר בתאריך 24/05/2023

שימור- התקבל אישור בארכיב בתאריך 14/11/2023

הערה- לציין ע"ג החזיתות חיפוי אבן כדוגמת הקיים

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2013/0129.01</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה אחד ממעל קומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבידיה מוסא
עורך הבקשה	חואמדה עלי
מתכנן השלד	טנבאום ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, אום ליסון גוש 31241 זמני חלקה 1 תכנית
לצ"ר מס' 424/2006

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12129	תחילת תוקף	22/10/2010	1	מגורים ב	848

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה : 13/129.00

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 09/08/1979 תיק בניין מספר : 1979/249

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 219.20 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן קומה , מעל קומת מרתף, בן 2 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת מחסנים , הרחבה לבניין הקיים ותוספת קומה מעל מקיים

סה"כ בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 4 יח"ד

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה מהוראות התוכנית סעיף 7.1 בעניין שלביות ביצוע

בניה בשונה מנספח בינוי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 02/04/2019

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
07/03/2024	כיוון שע"ב לא השלים את המסמכים הנדרשים להבהרות בעניין הבעלויות וזאת בכפוף לדרישת עו"ד נויה גבע. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום התיק יועבר לעו"ד נויה גבע - למתן חו"ד בנושא הזכויות- הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום . הבקשה טופלה ע"י עו"ד נויה גבע בעקבות החלטה זו וממצאי בדיקתה מתאריך 16.8.23 קלוטים בארכי האופטי של הבקשה, בעקבות החלטתה נדרשו מספר הבהרות והשלמת מסמכים להשלמת ברור עניין הבעלויות : עניין וועדת הבעלויות- התקבל אישור של הדסק כי ניתן להסתמך על האישור שהתקבל בפתחת הבקשה היות שהמוכתר שחתם על המסמכים מטפל באזורים אחרים, ולא בכפר אום ליסון- בתאריך 02/11/2023 התקבלה תשובה של אני פירו כי המוכתר שנתן את אישורו לעניין הבעלות התקבל בהתאם לרשימת המוכתרים, ניתן לאשר זאת. וכן, בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע, לעניין סעיף 12.3, יש לשים לב כי לא ניתן להעביר לוועדת בעלויות מאחר ולא מדובר בבית חנינא/ שועפט. בדיקה כי היתר הבניה הקודם ניתן לגין הנכס מושא הבקשה להיתר הנוכחי- הבדיקה בוצעה ע"י בוחנת הרישוי, ואכן מיקום הבקשה זהה למיקום הנכס בו הוצא היתר הבניה הקודם. לעניין הגשת מסמכים להשלמת עניין הבעלויות, נדרש הסבר בגין מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017, הוגשו המסמכים הרלוונטים ב- 18.12.23 אשר נבדקו ע"י הלשכה המשפטית, להלן תשובת הלשכה המשפטית למסמכים שהושלמו מתאריך 29/02/2024 : "בהמשך לחוות הדעת של עו"ד יניב טיאר מיום 26.12.23 ולסעיף 12.3 לחוות הדעת של עו"ד נויה גבע אשוב ואציין כי יש להבהיר את מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017 כדי להבין את סוגיית הבעלות שכן, ישנו פער בנושא הבעלות כי מצד אחד ניתן היתר בשנת 1979 (1979/249) למבקש ומצד שני רק בשנת 2017 כביכול נרכשה הבעלות בהתאם לאישור המס שצורף. המסמכים שהועלו לארכיב לא נותנים את המענה הדרוש להבנת

הסוגייה " . במידה, ואכן היו נשלחים המסמכים הנדרשים ניתן היה להעבירם לבדיקת הלשכה המשפטית- אולם, כפי שצוין טרם הומצאו ע"י ע"ב המסמכים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12129 תחילת תוקף : 22/10/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ב הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום התיק יועבר לעו"ד נויה גבע - למתן חו"ד בנושא הזכויות- הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום . הבקשה טופלה ע"י עו"ד נויה גבע בעקבות החלטה זו וממצאי בדיקתה מתאריך 16.8.23 קלוטים בארכי האופטי של הבקשה, בעקבות החלטתה נדרשו מספר הבהרות והשלמת מסמכים להשלמת ברור עניין הבעלויות : עניין וועדת הבעלויות- התקבל אישור של הדסק כי ניתן להסתמך על האישור שהתקבל בפתיחת הבקשה היות שהמוכתר שחתם על המסמכים מטפל באזורים אחרים, ולא בכפר אום ליסון- בתאריך 02/11/2023 התקבלה תשובה של אני פירו כי המוכתר שנתן את האישור לעניין הבעלות התקבל בהתאם לרשימת המוכתרים, ניתן לאשר זאת. וכן, בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע, לעניין סעיף 12.3, יש לשים לב כי לא ניתן להעביר לוועדת בעלויות מאחר ולא מדובר בבית חנינא/ שועפט. בדיקה כי היתר הבניה הקודם ניתן לגין הנכס מושא הבקשה	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

להיתר הנוכחי- הבדיקה בוצעה ע"י בוחנת הרישוי, ואכן מיקום הבקשה זהה למיקום הנכס בו הוצא היתר הבניה הקודם. לעניין הגשת מסמכים להשלמת עניין הבעלויות, נדרש הסבר בגין מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017, הוגשו המסמכים הרלוונטים ב- 18.12.23 אשר נבדקו ע"י הלשכה המשפטית, להלן תשובת הלשכה המשפטית למסמכים שהושלמו מתאריך 29/02/2024 : "בהמשך לחוות הדעת של עו"ד יניב טיאר מיום 26.12.23 ולסעיף 12.3 לחוות הדעת של עו"ד נוי גבע אשוב ואציין כי יש להבהיר את מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017 כדי להבין את סוגיית הבעלות שכן, ישנו פער בנושא הבעלות כי מצד אחד ניתן היתר בשנת 1979 (1979/249) למבקש ומצד שני רק בשנת 2017 כביכול נרכשה הבעלות בהתאם לאישור המס שצורף. המסמכים שהועלו לארכיב לא נותנים את המענה הדרוש להבנת הסוגיה " במידה, ואכן היו נשלחים המסמכים הנדרשים ניתן היה להעבירם לבדיקת הלשכה המשפטית - אולם, כפי שצוין טרם הומצאו ע"י ע"ב המסמכים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק יועבר לעו"ד נוי גבע - למתן חו"ד בנושא הזכויות הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום .	23/06/2021	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
המלצה תכנונית · לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים 1. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 2. פיתוח שטח יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים 3. מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה . המבנה הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר	14/06/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בניה 4. הקלות שפורסמו : 1. הקלה מהוראות התכנית סעיף 7.1 בעניין שלביות ביצוע 2. בניה בשונה מנספח בינוי התייחסות להקלות 1. ניתן לאשר 2. ניתן לאשר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12129 תחילת תוקף : 22/10/2010 אזור מגורים : ב התכנית שותקת לעניין תכנית המתאר סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / שטחי בניה נספח בינוי · קיים נספח בינוי מפורט מנחה , למעט גובה הבנין , מס' הקומות ומס' יח"ד , קוי בנין ונפח הבינוי והבקשה תואמת לנספח למעט העניינים הבאים : 1. בקומת הקרקע על פי נספח הבינוי יש 3 יח"ד בבקשה מוצע 2 יח"ד 2. עבור כל דירה מוצע ממ"ד , הממ"דים לא מופעים בנספח פורסמה הקלה על בניב בשונה מנספח הבינוי ניתן לאשר 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 : 19/10/2017 ע"י המח' למידע תכנוני · לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	23/05/2021	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת , 1 מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות קיים : קומה אחת מעל לכניסה הקובעת , קומת אחת מתחת לכניסה הקובעת מס' קומות מוצע : קומה אחת מעל לכניסה הקובעת סה"כ : 2 קומות מעל לכניסה הקובעת , 1 מתחת לכניסה הקובעת במסגרת המותר גבהים הגובה המותר סופי על פי התכנית : 15.18 מ' הגובה המוצע : 7.20 מ' במסגרת המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד מס' יח"ד קיים : 2 יח"ד מס' יח"ד מוצע : 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד במסגרת המותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 1049.63 מ"ר שטח עיקרי קיים : 263.58 מ"ר בשונה מההיתר הקודם שזה 219.20 מ"ר יש לתקן על פי תכנית שטח עיקרי מוצע : 324.22 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 587.80 מ"ר במסגרת המותר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מותרים עפ"י התכנית : 154.40 מ"ר מעל לכניסה הקובעת , 141.53 מ"ר לכניסה הקובעת שטחי שירות קיים : 108.31 מ"ר מעל לכניסה הקובעת , 30.57 מ"ר לכניסה הקובעת שטחי שירות מוצע : 27.29 מ"ר מעל לכניסה הקובעת , 93.71 מ"ר לכניסה הקובעת סה"כ שטחי שרות : 135.60 מ"ר מעל לכניסה הקובעת , 124.28 מ"ר לכניסה הקובעת במסגרת המותר ממ"דים וחדר מדרגות לפי תקן כמותר		

מרפסות זיז		
לא מוצע מרפסות זיז מוצעת מרפסת גג לא מקורה ניתן לאשר		
התנגדויות		
· לא התקבלו		
פיתוח שטח		
יש להשלים חומרים שיפועים וניקוזים ומפלסים		
חו"ד טרם דיון		
חו"ד הסדרי תנועה : התקבלה בתאריך 06/01/2019		
תכנית חיזוקים		
לא נדרש על פי הוראות התכנית		
הקלות שפורסמו :		
1. הקלה מהוראות התכנית סעיף 7.1 בעניין שלביות ביצוע		
2. בניה בשונה מנספח בינוי		
התייחסות להקלות		
1. ניתן לאשר		
2. ניתן לאשר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	4
	אישור רשות העתיקות	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	14
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15

16	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר
17	מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה . המבנה הגדר י'הרסו כתנאי להוצאת היתר
18	אישור שירותי הכבאות - 7788070110
19	אישור איכות הסביבה להסכם עם מטמנה לשפיכת עודפי פסולת בניה
20	תנאי להעברה לגורמים הינו דוח פיקוח על בדיקת קומת מחסנים התאמה לתכנית

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

כיוון שע"ב לא השלים את המסמכים הנדרשים להבהרות בעניין הבעלויות וזאת בכפוף לדרישת עו"ד נויה גבע.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 23/06/2021 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום התיק יועבר לעו"ד נויה גבע - למתן חו"ד בנושא הזכויות- הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום .

הבקשה טופלה ע"י עו"ד נויה גבע בעקבות החלטה זו וממצאי בדיקתה מתאריך 16.8.23 קלוטים בארכי האופטי של הבקשה, בעקבות החלטתה נדרשו מספר הבהרות והשלמת מסמכים להשלמת ברור עניין הבעלויות :

עניין וועדת הבעלויות- התקבל אישור של הדסק כי ניתן להסתמך על האישור שהתקבל בפתיחת הבקשה היות שהמוכתר שחתם על המסמכים מטפל באזורים אחרים, ולא בכפר אום ליסון- בתאריך 02/11/2023 התקבלה תשובה של אני פירו כי המוכתר שנתן את אישורו לעניין הבעלות התקבל בהתאם לרשימת המוכתרים, ניתן לאשר זאת.

וכן, בהתאם להחלטת עו"ד נויה גבע, לעניין סעיף 12.3, יש לשים לב כי לא ניתן להעביר לוועדת בעלויות מאחר ולא מדובר בבית חנינא/ שועפט.

בדיקה כי היתר הבניה הקודם ניתן לגין הנכס מושא הבקשה להיתר הנוכחי- הבדיקה בוצעה ע"י בוחנת הרישוי, ואכן מיקום הבקשה זהה למיקום הנכס בו הוצא היתר הבניה הקודם.

לעניין הגשת מסמכים להשלמת עניין הבעלויות, נדרש הסבר בגין מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017, הוגשו המסמכים הרלוונטים ב- 18.12.23 אשר נבדקו ע"י הלשכה המשפטית,

להלן תשובת הלשכה המשפטית למסמכים שהושלמו מתאריך 29/02/2024 : "בהמשך לחוות הדעת של עו"ד יניב טיאר מיום 26.12.23 ולסעיף 12.3 לחוות הדעת של עו"ד נויה גבע אשוב ואציין כי יש להבהיר את מהות העסקה שנעשתה בשנת 2017 כדי להבין את סוגיית הבעלות שכן, ישנו פער בנושא הבעלות כי מצד אחד ניתן היתר בשנת 1979 (1979/249) למבקש ומצד שני רק בשנת 2017 כביכול נרכשה הבעלות בהתאם לאישור המס שצורף.

המסמכים שהועלו לארכיב לא נותנים את המענה הדרוש להבנת הסוגי י ה " .

במידה, ואכן היו נשלחים המסמכים הנדרשים ניתן היה להעבירם לבדיקת הלשכה המשפטית- אולם, כפי שצוין טרם הומצאו ע"י ע"ב המסמכים הנדרשים ולכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1996/1028.01</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים תוספת בניה בקומת מרתף וקומת קרקע וקומת א .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר לאפי מוסטפה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א נהדה 41 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30284	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3855	תחילת תוקף	15/01/2007			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה : 96/1028.00

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 29/12/1997 תיק בניין מספר : 96/1028.00

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 370.52 מ"ר

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת הכשרת הבינוי הנבנה בשינוי מהיתר קודם סה"כ בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

מידע קודם

מתאריך 18/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
האם ניתן לאשר המשך טיפול בתיק והאם ניתן לדחות את אישור התצ"ר לשלב תעודת גמר כפי שאושר באותו מקרקעין עבור בקשה מס' 2016/612.00. הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 11.02.2024 בעקבות בל"מ שהוגש בעקבות סגירת הבקשה בחלוף הזמן של הטיפול המתאפשר. ע"ב טען כי השלים את התנאים במלואם במועדים הנדרשים , וזאת למעט אישור תצ"ר שלא אושרה עדיין בגין מחלוקות בין בעלי החלקה ויורשיהם- כפי שיפורט לעיל אישור חניה ואישור דרכים טרם הושלמו במלואם, טענה נכונה באופן חלקי. לגבי הטענה של דחיית רישום התצ"ר לשלב תעודת גמר, יפורט בהמשך- ויוכרע ע"י חברי הוועדה עניין זה. החלטת וועדת ערר הינה כי : "בנסיבות אלו, יש להביא את הדיון בחוזר בפני הוועדה המקומית על מנת שתדון בטענות המבקש שבפניי, לרבות בקשתו לדחות את רישום התצ"ר כתנאי לקבלת תעודת גמר". להלן התייחסות לנקודות שדרשו תיקון הרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה בבקשה זו בעבר. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2020 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים : 1.קווי בניין הוגשה הרמוניקה המציעה תכנון אחר אשר ממוקם כמעט כולו בגבולות קווי הבניין, הערות בהחלטה הקודמת לא רלוונטיות. בעקבות שינוי התכנון יכול להיות שנדרש לבצע יידוע של הבעלים עפ"י תקנה 36, העניין לא נבדק לעומק, אולם זה מעיד כי נדרשת בחינה חדשה. 2. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) 954*90%=858.60 מ"ר), השטחים חושבו כנדרש, על פניו, נדרש בחינה מחודשת של הבקשה.	

השטחים ישתנו ממה שצוין בהחלטה קודמת, היקף השטחים הקיימים שונה, וכן, השטחים המבוקשים - כעת מבוקש יותר מפי 3 ההחלטה הקודמת - הבחינה שבוצעה בעבר לא רלוונטית בשלב זה. לגבי קומת המחסנים והחניה שבוקשו כ"קומה עילית" - בהרמוניקה הקיימת במערכת אין כל אזכור לגבי חניות ומחסנים, מצריך בחינה מחודשת שלא בוצעה עד עתה. 3. שטחי בניה – שטחי שרות שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו , $(119.25 = 12.5\% * 954)$ מ"ר .) לא מוצעים בהרמוניקה שבמערכת שטחים עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות אלא רק לממ"דים, דורש בחינה מחודשת של התכנון המוצע. חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה - חישוב שטחי המדרגות לא תוקן עדיין, יידרש תיקון. 4. מרפסות זיז • תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה • שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר חישוב השטחים עדיין לא מוצג בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק. 5. פיתוח שטח תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו - טרם הוצג החישוב הנדרש ע"ג ההרמוניקה. שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב תוכנית הפיתוח לא תוקנה ועדיין מוצגת באופן לא מפורט כפי דרישת אגף הרישוי, טרם אינה כוללת פרוט של חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים. 6. חו"ד טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה : בתאריך 25/11/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה סטטוטורית למגרש" - במקרים שאין גישה נדרש לקבל פטור מהוועדה המחוזית, טרם הושלם הטיפול מולם = אין אישור חניה בשלב זה. חו"ד מחלקת הדרכים : בתאריך 27/05/2021 התקבלה התייחסותם : "גובל במגרש כביש קיים ולא סטטוטורי, מפלס כניסה לחנייה בהתאם לגובה כביש קיים. במידה וכניסה לא	

תאושר ע"י מחלקה להסדרי תנועה- חוו"ד מחלקת דרכים לא רלוונטית" = אין אישור מחלקת דרכים בשלב זה. - חוו"ד אגף תברואה : בתאריך 01/07/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה מטורית למגרש ל רכב של האגף, יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר " סעיף 6 בתיק המידע : "תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר"- דרישה זו צוינה בברור בהחלטה מסוף שנת 2020, לא התקבלה פניה לאגף הרישוי לגבי דרישה זו. בנוסף, בתיק המידע מצוין בסעיף 20 : "התקבלה התחייבות עו"ד אברהם עבדאט מיום 01/07/2019 לרישום תצ"ר תוך 3 חודשים בלשכת רישום המקרקעין"- ע"ב והמבקש היו מודעים לעניין זה כבר בשלב פתיחת הבקשה. מה עוד, שסעיף 6 מצוין כי תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לוועדה יהיה רישום תצ"ר- הדרישה לעניין דחיפות התצ"ר היתה ידועה לנוגעים בדבר כבר בתחילת תהליך הרישוי, מאמצע שנת 2019. בנוסף, גבולות החלקה נקבעו לפי תצ"ר שקבל אלפיסה מס' 622/2013 כשרה לרישום מתאריך 29/7/2013 עפ"י פרק ד' וקבלה הארכת תוקף בתאריך 01/06/2019. לגבי בקשה מס' 2016/612.00 אשר חלה באותו מקרקעין וגם בה היה קיימת דרישה זהה, אכן התקבלה חוו"ד מעו"ד יניב טיאר ומגבראל אבזבקיב הממונה על מחלקת המידע שניתן לדחות את תנאי התצ"ר מבחינה משפטית לשלב תעודת גמר- ע"ב לא פנה במסגרת הזמן הסביר לדחייה על בסיס נימוק זה. אולם, כפי שפורט לעיל, תכנון המבנה השתנה מההרמוניקה אשר נדונה- דורש בחינה מעמיקה ומחודשת אשר לא בוצעה. התיקונים שנדרשו גם כן לא הושלמו. אישור חניה ודרכים עדיין לא הושלם- יידרש פטור מהמחוזית כפי שצוין. בנוסף, בבדיקת המסמכים הקלוטים בארכיב האופטי קיימים מסמכים לגבי תקנה 36, פרסום לגבי ההקלות המופיעות בהרמוניקה לא בוצע בפועל- במידה ויידרשו להקלות יהיה צורך בהליך פרסומי תקין. לאור כל הפרוט שמוצג לעיל, הבקשה מובאת לוועדה האם ניתן לאשר המשך טיפול בתיק והאם ניתן לדחות את אישור התצ"ר לשלב תעודת גמר כפי שאושר באותו מקרקעין עבור בקשה מס' 2016/612.00.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

3855 תחילת תוקף : 15/01/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 11.02.2024 בעקבות בל"מ שהוגש בעקבות סגירת הבקשה בחלוף הזמן של הטיפול המתאפשר בבקשה להיתר. ע"ב טען כי השלים את התנאים במלואם במועדים הנדרשים , וזאת למעט אישור תצ"ר שלא אושרה עדיין בגין מחלוקות בין בעלי החלקה ויורשיהם- כפי שיפורט לעיל אישור חניה ואישור דרכים טרם הושלמו במלואם, טענה נכונה באופן חלקי. לגבי הטענה של דחיית רישום התצ"ר לשלב תעודת גמר, יפורט בהמשך- ויוכרע ע"י חברי הוועדה עניין זה. החלטת וועדת ערר הינה כי : "בנסיבות אלו, יש להביא את הדיון בחוזר בפני הוועדה המקומית על מנת שתדון בטענות המבקש שבפניי, לרבות בקשתו לדחות את רישום התצ"ר כתנאי לקבלת תעודת גמר". להלן התייחסות לנקודות שדרשו תיקון הרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה בבקשה זו בעבר. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2020 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים : 1. קווי בניין הוגשה הרמוניקה המציעה תכנון אחר אשר ממוקם כמעט כולו בגבולות קווי הבניין, הערות בהחלטה הקודמת לא רלוונטיות. בעקבות שינוי התכנון יכול להיות שנדרש לבצע יידוע של הבעלים עפ"י תקנה 36, העניין לא נבדק לעומק, אולם זה מעיד כי נדרשת בחינה חדשה. 2. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) 954*90%= 858.60 מ"ר), השטחים חושבו כנדרש, על פניו, נדרש בחינה מחודשת של הבקשה. השטחים ישתנו ממה שצוין בהחלטה קודמת, היקף השטחים הקיימים שונה, וכן, השטחים המבוקשים- כעת מבוקש יותר מפי 3 ההחלטה הקודמת- הבחינה שבוצעה בעבר לא רלוונטית בשלב זה. לגבי קומת המחסנים והחניה שבוקשו כ"קומה עילית"-		

בהרמוניקה הקיימת במערכת אין כל אזכור לגבי חניות ומחסנים, מצריך בחינה מחודשת שלא בוצעה עד עתה. 3. שטחי בניה – שטחי שרות שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו , $(954 * 12.5\% = 119.25 \text{ מ"ר})$. לא מוצעים בהרמוניקה שבמערכת שטחים עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות אלא רק לממ"דים, דורש בחינה מחודשת של התכנון המוצע. חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה- חישוב שטחי המדרגות לא תוקן עדיין, יידרש תיקון. 4. מרפסות זיז • תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה • שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר חישוב השטחים עדיין לא מוצג בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק. 5. פיתוח שטח תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- טרם הוצג החישוב הנדרש ע"ג ההרמוניקה. שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב תוכנית הפיתוח לא תוקנה ועדיין מוצגת באופן לא מפורט כפי דרישת אגף הרישוי, טרם אינה כוללת פרוט של חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים. 6. חו"ד טרם דיון חו"ד הסדרי תנועה : בתאריך 25/11/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה סטטוטורית למגרש"- במקרים שאין גישה נדרש לקבל פטור מהוועדה המחוזית, טרם הושלם הטיפול מולם= אין אישור חניה בשלב זה. חו"ד מחלקת הדרכים : בתאריך 27/05/2021 התקבלה התייחסותם : "גובל במגרש כביש קיים ולא סטטוטורי, מפלס כניסה לחנייה בהתאם לגובה כביש קיים. במידה וכניסה לא תאושר ע"י מחלקה להסדרי תנועה- חו"ד מחלקת דרכים לא רלוונטית"= אין אישור מחלקת דרכים בשלב זה. חו"ד אגף תברואה : בתאריך 01/07/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה מטורית למגרש ל רכב של האגף, יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר ".		

סעיף 6 בתיק המידע: "תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר"- דרישה זו צוינה בברור בהחלטה מסוף שנת 2020, לא התקבלה פניה לאגף הרישוי לגבי דרישה זו. בנוסף, בתיק המידע מצוין בסעיף 20: "התקבלה התחייבות עו"ד אברהם עבדאט מיום 01/07/2019 לרישום תצ"ר תוך 3 חודשים בלשכת רישום המקרקעין"- ע"ב והמבקש היו מודעים לעניין זה כבר בשלב פתיחת הבקשה. מה עוד, שסעיף 6 מצוין כי תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לוועדה יהיה רישום תצ"ר- הדרישה לעניין דחיפות התצ"ר היתה ידועה לנוגעים בדבר כבר בתחילת תהליך הרישוי, מאמצע שנת 2019. בנוסף, גבולות החלקה נקבעו לפי תצ"ר שקבל אלפיסה מס' 622/2013 כשרה לרישום מתאריך 29/7/2013 עפ"י פרק ד' וקבלה הארכת תוקף בתאריך 01/06/2019. לגבי בקשה מס' 2016/612.00 אשר חלה באותו מקרקעין וגם בה היה קיימת דרישה זוה, אכן התקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר ומגבראל אבזבקיב הממונה על מחלקת המידע שניתן לדחות את תנאי התצ"ר מבחינה משפטית לשלב תעודת גמר- ע"ב לא פנה במסגרת הזמן הסביר לדחייה על בסיס נימוק זה. אולם, כפי שפורט לעיל, תכנון המבנה השתנה מההרמוניקה אשר נדונה- דורש בחינה מעמיקה ומחודשת אשר לא בוצעה. התיקונים שנדרשו גם כן לא הושלמו. אישור חניה ודרכים עדיין לא הושלם- יידרש פטור מהמחוזית כפי שצוין. לאור כל הפרוט שמוצג לעיל, הבקשה מובאת לוועדה האם ניתן לאשר המשך טיפול בתיק והאם ניתן לדחות את אישור התצ"ר לשלב תעודת גמר כפי שאושר באותו מקרקעין עבור בקשה מס' 2016/612.00.		
בנסיבות אלו, יש להביא את הדיון בחוזר בפני הוועדה המקומית על מנת שתדון בטענות המבקש שבפניי, לרבות בקשתו לדחות את רישום התצ"ר כתנאי לקבלת תעודת גמר ראה החלטה בארכיב האופטי	11/02/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים : 1. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 2/7/2019 ע"י המח' למידע תכנוני • נמצאו חריגות כמפורט :	30/12/2020	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קו בניין קדמי : 1. חריגה עבור בנית קיר עם פחתים בשיעור של 70 ס"מ לא ניתן לאשר 2. חריגה עבור בנית מרפסת זיז בשיעור של 150 ס"מ המהווה 50% מהמרווח הקדמי לא ניתן לאשר ניתן לאשר עד 1/3 מהמרווח 2. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) $954 * 90\% = 858.60$ מ"ר) שטח עיקרי קיים : 485.66 מ"ר (קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967) שטח עיקרי מוצע : 91.58 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 577.24 מ"ר במסגרת המותר אך חישוב השטחים לא ערוך בצורה נכונה ויש קומה מעל הבניין הדרומי לא חושבה לכן לא ניתן לדעת האם השטח עומד במותר או לא , ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת בנוסף קומת המחסנים והחניה מוצעת עילית לכן יש לחשבה במניין השטח העיקרי 3. שטחי בניה – שטחי שרות שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו ,) $954 * 12.5\% = 119.25$ מ"ר) שטח מוצע עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 110.53 מ"ר במסגרת המותר אך המחסנים מוצעים עיליים לכן לא ניתן לאשר יש לחשב עיקרי חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה 4. מרפסות זיז • תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה • שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר החישוב שטחים לא נערך בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת 5. פיתוח שטח		

תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים 6. חוו"ד טרם דיון חוו"ד שימור : פטור חוו"ד הסדרי תנועה : לא התקבלה חוו"ד מחלקת הדרכים : לא התקבלה חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה : לא התקבלה חוו"ד אגף שפ"ע : התקבלה חוו"ד אגף תברואה : לא התקבלה 7. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 8. תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר		
המלצה תכנונית · לדחות במתכונת המוצעת הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים : 1. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 2/7/2019 ע"י המח' למידע תכנוני • נמצאו חריגות כמפורט : קו בניין קדמי : 1. חריגה עבור בניית קיר עם פחתים בשיעור של 70 ס"מ לא ניתן לאשר 2. חריגה עבור בניית מרפסת זיז בשיעור של 150 ס"מ המהווה 50% מהמרווח הקדמי לא ניתן לאשר עד 1/3 מהמרווח 2. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) $954 * 90\% = 858.60$ מ"ר) שטח עיקרי קיים : 485.66 מ"ר (קיים בניין בצד הדרומי הבניין	21/12/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967) שטח עיקרי מוצע : 91.58 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 577.24 מ"ר במסגרת המותר אך חישוב השטחים לא ערוך בצורה נכונה ויש קומה מעל הבניין הדרומי לא חושבה לכן לא ניתן לדעת האם השטח עומד במותר או לא , ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת בנוסף קומת המחסנים והחניה מוצעת עילית לכן יש לחשבה במניין השטח העיקרי 3. שטחי בניה – שטחי שרות שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו , $(119.25 = 12.5\% * 954)$ מ"ר) שטח מוצע עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 110.53 מ"ר במסגרת המותר אך המחסנים מוצעים עיליים לכן לא ניתן לאשר יש לחשב עיקרי חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה 4. מרפסות זיז • תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ • אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה • שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר החישוב שטחים לא נערך בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת 5. פיתוח שטח תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים 6. חו"ד טרם דיון חו"ד שימור : פטור חו"ד הסדרי תנועה : לא התקבלה חו"ד מחלקת הדרכים : לא התקבלה		

חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה : לא התקבלה חוו"ד אגף שפ"ע : התקבלה חוו"ד אגף תברואה : לא התקבלה 7. יש לתקן על פי המסומן על גבי תכנית a 8. תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3855 תחילת תוקף : 15/01/2007 אזור מגורים : 3 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 . סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים . נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. שלבי ביצוע לא קיימת הוראה בתקנון התכנית בעניין שלבי ביצוע קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 2/7/2019 ע"י המח' למידע תכנוני · נמצאו חריגות כמפורט : קו בניין קדמי : 1. חריגה עבור בניית קיר עם פחתים בשיעור של 70 ס"מ לא ניתן לאשר 2. חריגה עבור בניית מרפסת זיז בשיעור של 150 ס"מ המהווה 50% מהמרווח הקדמי לא ניתן לאשר ניתן לאשר עד 1/3 מהמרווח קו בניין צידי : מוצעת חריגה עבור בניית מרפסת זיז בשיעור של 100 ס"מ קווי הבניין סומנו על פי תכנית מתאר לכן ניתן לאשר מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל קומת מרתף מס' קומות מוצע : 3 קומות במסגרת המותר	07/12/2020	חוות דעת תכנונית

גבהים הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ הגובה המוצע : 10.35 מ' במסגרת המותר מספר בניינים במגרש במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותרו לבנות יותר מבניין אחד , במגרש ששטחו עולה על 800 מ' תותר בניית שני בניינים לא מוצעת תוספת בניינים במגרש מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר : 6 יח"ד לבניין על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012 , בתיק מס' 2011/1041.00 לא מוצע תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) $954 \times 90\% = 858.60$ מ"ר) שטח עיקרי קיים : 485.66 מ"ר (קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967) שטח עיקרי מוצע : 91.58 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 577.24 מ"ר במסגרת המותר אך חישוב השטחים לא ערוך בצורה נכונה ויש קומה מעל הבניין הדרומי לא חושבה לכן לא ניתן לדעת האם השטח עומד במותר או לא , ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת בנוסף קומת המחסנים והחניה מוצעת עילית לכן יש לחשבה במניין השטח העיקרי שטחי בניה – שטחי שרות שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו ,) $954 \times 12.5\% = 119.25$ מ"ר) שטח מוצע עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 110.53 מ"ר במסגרת המותר אך המחסנים מוצעים עיליים לכן לא ניתן לאשר יש לחשב עיקרי ממדים וחניה לפי תקן כמותר חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה מרפסות זיז		

· תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ · אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה · שטח מותר לכל יחיד הוא 12 מ"ר - החישוב שטחים לא נערך בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק ייבדק לאחר קבלת תכנית מתוקנת - התנגדויות · לא התקבלו · - פיתוח שטח - תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב - שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב - יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים - חוו"ד טרם דיון - חוו"ד שימור : פטור - חוו"ד הסדרי תנועה : לא התקבלה - חוו"ד מחלקת הדרכים : לא התקבלה - חוו"ד היחידה לאיכות הסביבה : לא התקבלה - חוו"ד אגף שפ"ע : התקבלה - חוו"ד אגף תברואה : לא התקבלה		
	20/02/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	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 - 7788070110
13	תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

האם ניתן לאשר המשך טיפול בתיק והאם ניתן לדחות את אישור התצ"ר לשלב תעודת גמר כפי שאושר באותו מקרקעין עבור בקשה מס' 2016/612.00.

הבקשה נדונה בוועדת ערר בתאריך 11.02.2024 בעקבות בל"מ שהוגש בעקבות סגירת הבקשה בחלוף הזמן של הטיפול המתאפשר.

ע"ב טען כי השלים את התנאים במלואם במועדים הנדרשים, וזאת למעט אישור תצ"ר שלא אושרה עדיין בגין מחלוקות בין בעלי החלקה ויורשיהם- כפי שיפורט לעיל אישור חניה ואישור דרכים טרם הושלמו במלואם, טענה נכונה באופן חלקי.

לגבי הטענה של דחיית רישום התצ"ר לשלב תעודת גמר, יפורט בהמשך- ויוכרע ע"י חברי הוועדה עניין זה.

החלטת וועדת ערר הינה כי : "בנסיבות אלו, יש להביא את הדיון בחוזר בפני הוועדה המקומית על מנת שתדון בטענות המבקש שבפניו, לרבות בקשתו לדחות את רישום התצ"ר כתנאי לקבלת תעודת גמר".

להלן התייחסות לנקודות שדרשו תיקון הרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה בבקשה זו בעבר.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 31/12/2020 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה אינה ערוכה בצורה נכונה והיא חורגת מקווי הבניין והתנאים טרם דיון לא הושלמו ולהלן את פירוט הדברים :

1. קווי בניין

הוגשה הרמוניקה המציעה תכנון אחר אשר ממוקם כמעט כולו בגבולות קווי הבניין, הערות בהחלטה הקודמת לא רלוונטיות.

בעקבות שינוי התכנון יכול להיות שנדרש לבצע יידוע של הבעלים עפ"י תקנה 36, העניין לא נבדק לעומק, אולם זה מעיד כי נדרשת בחינה חדשה.

2. שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו, ($954 * 90\% = 858.60$ מ"ר), השטחים חושבו כנדרש, על פניו, נדרש בחינה מחודשת של הבקשה.

השטחים ישתנו ממה שצוין בהחלטה קודמת, היקף השטחים הקיימים שונה, וכן, השטחים המבוקשים- כעת מבוקש יותר מפי 3 ההחלטה הקודמת- הבחינה שבוצעה בעבר לא רלוונטית בשלב זה.

לגבי קומת המחסנים והחניה שבוקשו כ"קומה עילית"- בהרמוניקה הקיימת במערכת אין כל אזכור לגבי חניות ומחסנים, מצריך בחינה מחודשת שלא בוצעה עד עתה.

3. שטחי בניה – שטחי שרות

שטח מותר עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות : 12.5% משטח המגרש נטו, $(954 * 12.5\% = 119.25$ מ"ר).

לא מוצעים בהרמוניקה שבמערכת שטחים עבור מחסנים וחדרי הסקה ומכונות אלא רק לממ"דים, דורש בחינה מחודשת של התכנון המוצע.

חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – יש לחשב את קומת הקרקע במניין השטח העיקרי המותר לבניה- חישוב שטחי המדרגות לא תוקן עדיין, יידרש תיקון.

4. מרפסות זיז

- תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ

- אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית מעקה המרפסת יהיה

- שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר

חישוב השטחים עדיין לא מוצג בצורה נכונה לכן לא ניתן לבדוק.

5. פיתוח שטח

תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- טרם הוצג החישוב הנדרש ע"ג ההרמוניקה.

שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב

תוכנית הפיתוח לא תוקנה ועדיין מוצגת באופן לא מפורט כפי דרישת אגף הרישוי, טרם אינה כוללת פרוט של חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים.

6. חו"ד טרם דיון

-חו"ד הסדרי תנועה : בתאריך 25/11/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה סטטוטורית למגרש"- במקרים שאין גישה נדרש לקבל פטור מהוועדה המחוזית, טרם הושלם הטיפול מולם= אין אישור חניה בשלב זה.

-חו"ד מחלקת הדרכים : בתאריך 27/05/2021 התקבלה התייחסותם : "גובל במגרש כביש קיים ולא סטטוטורי, מפלס כניסה לחנייה בהתאם לגובה כביש קיים. במידה וכניסה לא תאושר ע"י מחלקה להסדרי תנועה- חו"ד מחלקת דרכים לא רלוונטית"= אין אישור מחלקת דרכים בשלב זה.

- חו"ד אגף תברואה : בתאריך 01/07/2021 התקבלה התייחסותם : " אין גישה מטורית למגרש ל רכב של האגף, יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר ".

סעיף 6 בתיק המידע: "תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון חוזר יהיה רישום תצ"ר"- דרישה זו צוינה בברור בהחלטה מסוף שנת 2020, לא התקבלה פניה לאגף הרישוי לגבי דרישה זו.

בנוסף, בתיק המידע מצוין בסעיף 20 : "התקבלה התחייבות עו"ד אברהם עבידאת מיום 01/07/2019 לרישות תצ"ר תוך 3 חודשים בלשכת רישום המקרקעין"- ע"ב והמבקש היו מודעים לעניין זה כבר בשלב פתיחת הבקשה.

מה עוד, שסעיף 6 מצוין כי תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לוועדה יהיה רישום תצ"ר- הדרישה לעניין דחיפות התצ"ר היתה ידועה לנוגעים בדבר כבר בתחילת תהליך הרישוי, מאמצע שנת 2019.

בנוסף, גבולות החלקה נקבעו לפי תצ"ר שקבל אלפיסה מס' 622/2013 כשרה לרישום מתאריך 29/7/2013 עפ"י פרק ד' וקבלה הארכת תוקף בתאריך 01/06/2019.

לגבי בקשה מס' 2016/612.00 אשר חלה באותו מקרקעין וגם בה היה קיימת דרישה זהה, אכן התקבלה חו"ד מעו"ד יניב טיאר ומגבראל אבזקייב הממונה על מחלקת המידע שניתן לדחות את תנאי התצ"ר מבחינה משפטית לשלב תעודת גמר- ע"ב לא פנה במסגרת הזמן הסביר לדחייה על בסיס נימוק זה.

אולם, כפי שפורט לעיל, תכנון המבנה השתנה מההרמוניקה אשר נדונה- דורש בחינה מעמיקה ומחודשת אשר לא בוצעה.

התיקונים שנדרשו גם כן לא הושלמו.

אישור חניה ודרכים עדיין לא הושלם- יידרש פטור מהמחויבות כפי שצוין.

בנוסף, בבדיקת המסמכים הקלוטים בארכיב האופטי קיימים מסמכים לגבי תקנה 36, פרסום לגבי ההקלות המופיעות בהרמוניקה לא בוצע בפועל- במידה ויידרשו להקלות יהיה צורך בהליך פרסומי תקין.

לאור כל הפרוט שמוצג לעיל, הבקשה מובאת לוועדה האם ניתן לאשר המשך טיפול בתיק והאם ניתן לדחות את אישור התצ"ר לשלב תעודת גמר כפי שאושר באותו מקרקעין עבור בקשה מס' 2016/612.00.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0036.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית בניין מגורים חדש עפ"י ת.ב.ע. 101-0721498
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סלמאן עיסא
עורך הבקשה	חג רננה נילי
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סלאח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון 86 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
721498	תחילת תוקף	26/09/2020			

תאור הבקשה

מדובר במגרש הכולל בנין המיועד להריסה וזאת על מנת להקים בניין חדש הכולל 8 יח"ד.

חלקה זו היא ארעית ומהווה חלוקה מכוח תצ"ר שבוצע .

פרסום לפי תקנה 149

במסגרת הבקשה בוקשה הקלה לעניין מיווד שטחים, פרוט ההקלה :

ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניוד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים.

הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 06/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בעלי ענין בנכס :

התוכנית כוללת את חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

אישור חניה :התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 5.9.22, אין התנגדות לתוכנית

מוצע 11 מק"ח עבור מגורים ומסחר, בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

תנאי להיתר יהיה אישור תכנית ע"י ירדן עוזרי.

-אישור מחלקת שפע: התקבל מיום 25.7.22.

-אישור מחלקת תברואה התקבל מיום 30.8.22, יש לתכנן פחים 1000 ליטר + קרטוניה.

-אישור מחלקת איכות הסביבה : התקבל מיום 30/11/2022, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי.

-אישור אדריכל העיר :התקבל אישור מיום 24.7.22

-אישור מחלקת דרכים :התקבל אישור מיום 22.9.22, " לאשר לוועדה בלבד.תנאי להוצאת היתר בניה הינו תיאום עם תכנון פיזי שיקודם ע"י חברת יורוברידג' לכביש אלתון .

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות תב"ע חוקים .

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, אשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149.
	הוחלט שבטרם ביצוע הפרסום והחזרת התיק לדיון תבחן שאלה זו מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי.
	ההקלה הנדרשת לפרסום הנה "הקלה בדבר ניווד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת".
	וכן, טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b, וקבלת ההתייחסות לעניין הנוכח כאמור לעיל.
	הבקשה נבחנה מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי- להלן תשובתם אשר התקבלה בתאריך 12.07.2023 :
	" בהמשך להחלטת הוועדה בעניין הנדון ולאחר פגישה בנושא של הח"מ יחד עם אופיר מאי, סגן מהנדס העיר וגב' אני פירו, ראש צוות דסק לקוחות באגף רישוי על הבניה, להלן

התייחסותנו : 1. מדינת ישראל אמורה על פי החוק (באמצעות משרד המשפטים) לנהל את הסדרת ורישום המקרקעין במדינת ישראל, לצערנו מדינת ישראל לא הסדירה במשך למעלה מ- 50 שנה את המקרקעין במזרח העיר, לפיכך מרבית הקרקעות במזרח העיר אינן מוסדרות. 2. לפיכך, נדרשו הן הוועדה המקומית וגם המחוזית לאתר פתרונות אשר יאפשרו פתיחת בקשות להיתרי בניה ומימוש הזכות לבנות בהיתר (וכפועל יוצא גם להפחית בניה בלתי חוקית). יודגש כי פתרונות אילו אושרו בעבר גם בפסיקת בית המשפט העליון וגם על ידי היועץ המשפטי לממשלה. במסגרת זו נקבעו מס' אישורים ומסמכים אשר כולם ביחד מהווים את התנאים לצורך הוכחת בעלות / זיקה למקרקעין וזאת לאור העובדה שמדינת ישראל כאמור לא הסדירה את הקרקעות במרבית מזרח העיר. 3. יש לציין כי לשמחתנו לפני מספר שנים התחילה מדינת ישראל באמצעות משרד המשפטים בתהליך הסדרת מקרקעין במזרח העיר, אולם מדובר בתהליך ארוך טווח אשר נמצא רק בראשיתו. מובן כי בכל מקום בו יוסדר רישום המקרקעין לא יידרש עוד נוהל הוכחת הבעלות ואפשר יהיה להתבסס על רישומי הטאבו כמקובל. 3. כחלק מהאישורים המשלימים הנ"ל נדרש גם אישור של "מוכתרים". נושא חתימת המוכתרים הינו נוהל ומדיניות אשר נהוגים כבר עשרות רבות של שנים, יחד עם זאת משקלן הסגולי של חתימות המוכתרים הינו נמוך בעת הזאת מאשר בעבר לאור דרישות נוספות אשר הינן חלק מהוכחת הבעלות במזרח העיר בקרקעות שאינן מוסדרות. 4. רשימת מורשי החתימה / מוכתרים הנוכחית הורכבה לפני למעלה מעשרים שנה ויש צורך לעדכן אותה. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה נקבעה מתכונת לאישור רשימה עדכנית ע"י הוועדה המחוזית. תהליך זה טרם הושלם ע"י הוועדה המחוזית. כיום, הואיל והרשימה הקיימת ישנה וטרם עודכנה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ישנם מצבים ושכונות בהן המוכתרים הרשומים נפטרו ו/או נסיבות אחרות אשר מונעות אפשרות של שימוש במוכתר השכונה לאור חלוף הזמן ואי עדכון הרשימה ע"י המדינה, ועל כן בהיעדר חלופה אחרת מבוקש ע"י אגף הרישוי במקרים מסוג זה כי תצורף חתימת מוכתאר משכונה צמודה, בצרוף לשאר המסמכים והאישורים הנדרשים.		

5. לגופו של עניין, במקרה שלפנינו בנוסף לאישור מוכתר/נציג הציבור שצורף כתוצאה מאילוץ משכונה צמודה (אילוץ שכאמור ייפתר עם עדכון הרשימה ע"י הוועדה המחוזית) נמסרו גם האישורים הבאים כדלקמן: 1. תצהיר בעל הנכס שאין בעלים נוספים. 2. אישור מס רכוש ע"ש המבקש (לפי החוק די בזה במקרקעין שאינן מוסדרים כדי לאפשר פתיחת תיק). 3. נשלחה הודעה על הגשת הבקשה להיתר לאפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים ב – 24.07.2022 ולא נתקבלה הסתייגות. 4. מבוצע הליך של פרסום הקלה ובמסגרתו גם משלוח הודעה אישית על הבקשה להיתר לכל הגובלים. 5. יודגש כי לאחר שתאושר רשימת מורשי החתימה העדכנית יימנעו סיטואציות דומות. 6. בנסיבות הענין אנו סבורים כי נמסרו לוועדה המקומית האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת זיקת המבקש לקרקע במסגרת הבקשה להיתר בניה. וכן, לאחר שהוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לנדרש הבקשה הופנתה להליך פרסומי לעניין ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות הנדרשות. פרוט ההקלה שבוצעה: -ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניווד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים. הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 06/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. להלן פרוט לגבי כלל נושא השטחים במסגרת בקשה זו- שטחי בניה: שטחים עיקריים: מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 659.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח שרות:		

מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 312.55 מ"ר המהווה חריגה של 130.55 מ"ר בשטחי הבניה. שטחי השירות כוללים שטח עבור קומת עמודים מפולשת ומקומרת בשטח של 47.15 מ"ר- בהתאם להוראות התוכנית גג הקולונדה בחזית המסחרית לא ישמש כמרפסת ולא ייכלל בסך מניין השטחים, שטח זה לא נכלל בחישוב השטחים. נותרה חריגה בסך 83.40 מ"ר, אשר עבורה בוקשה הקלה לניוד שטחים עיקריים, עומדים בסך השטחים וניתן לאשר. מרפסות שטח מרפסות מוצע : מבוקש 114.56 מ"ר שטחים עבור מרפסות זיז ו- 267.96 מ"ר עבור מרפסות גג. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 80 מ"ר שטחים עיקריים בנוסף עבור מרפסות, כיוון שנותרו שטחים עיקריים לניצול מוצע לנייד 34.56 מ"ר שטחים עיקריים לטובת המרפסות, קיימת הערה לעניין זה מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה, ניתן לאשר. הצגת חישוב השטחים- 780-659.88-34.56-83.40 = נותרו בסופו של דבר 2.16 מ"ר לניצול. שטחי שירות מתחת לקרקע- מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 499.41 מ"ר כנדרש קירות פיתוח : ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של קירות פיתוח וגדרות בתחום המגרש. יש להגיש אישור בניה ירוקה כתנאי להוצאת היתר בניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 721498 תחילת תוקף : 26/09/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, אשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149. הוחלט שבטרם ביצוע הפרסום והחזרת התיק לדיון תבחן שאלה זו מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי. ההקלה הנדרשת לפרסום הנה "הקלה בדבר ניווד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת". וכן, טרם פרסום יש להגיש תכנית מתקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b, וקבלת ההתייחסות לעניין הנוכח כאמור לעיל. הבקשה נבחנה מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי- להלן תשובתם אשר התקבלה בתאריך 12.07.2023 : " בהמשך להחלטת הוועדה בעניין הנדון ולאחר פגישה בנושא של הח"מ יחד עם אופיר מאי, סגן מהנדס העיר וגב' אני פירו, ראש צוות דסק לקוחות באגף רישוי על הבניה, להלן התייחסותנו : 1.מדינת ישראל אמורה על פי החוק (באמצעות משרד המשפטים) לנהל את הסדרת ורישום המקרקעין במדינת ישראל, לצערנו מדינת ישראל לא הסדירה במשך למעלה מ- 50 שנה את המקרקעין במזרח העיר, לפיכך מרבית הקרקעות במזרח העיר אינן מוסדרות. 2. לפיכך, נדרשו הן הוועדה המקומית וגם המחוזית לאתר פתרונות אשר יאפשרו פתיחת בקשות להיתרי בניה ומימוש הזכות לבנות בהיתר (וכפועל יוצא גם להפחית בנייה בלתי חוקית).יודגש כי פתרונות אילו אושרו בעבר גם בפסיקת בית המשפט העליון וגם על ידי היועץ המשפטי לממשלה. במסגרת זו נקבעו מס' אישורים ומסמכים אשר כולם ביחד מהווים את התנאים לצורך הוכחת בעלות / זיקה למקרקעין וזאת לאור העובדה שמדינת ישראל כאמור לא הסדירה את הקרקעות במרבית מזרח העיר. 3.יש לציין כי לשמחתנו לפני מספר שנים התחילה מדינת ישראל באמצעות משרד המשפטים בתהליך הסדרת מקרקעין במזרח העיר, אולם מדובר בתהליך ארוך טווח אשר נמצא רק בראשיתו. מובן כי בכל מקום בו יוסדר רישום המקרקעין לא יידרש עוד נוהל הוכחת הבעלות ואפשר יהיה להתבסס על רישומי הטאבו כמקובל.		

3. כחלק מהאישורים המשלימים הנ"ל נדרש גם אישור של "מוכתרים". נושא חתימת המוכתרים הינו נוהל ומדיניות אשר נהוגים כבר עשרות רבות של שנים, יחד עם זאת משקלן הסגולי של חתימות המוכתרים הינו נמוך בעת הזאת מאשר בעבר לאור דרישות נוספות אשר הינן חלק מהוכחת הבעלות במזרח העיר בקרקעות שאינן מוסדרות. 4. רשימת מורשי החתימה / מוכתרים הנוכחית הורכבה לפני למעלה מעשרים שנה ויש צורך לעדכן אותה. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה נקבעה מתכונת לאישור רשימה עדכנית ע"י הוועדה המחוזית. תהליך זה טרם הושלם ע"י הוועדה המחוזית. כיום, הואיל והרשימה הקיימת ישנה וטרם עודכנה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ישנם מצבים ושכונות בהן המוכתרים הרשומים נפטרו ו/או נסיבות אחרות אשר מונעות אפשרות של שימוש במוכתר השכונה לאור חלוף הזמן ואי עדכון הרשימה ע"י המדינה, ועל כן בהיעדר חלופה אחרת מבוקש ע"י אגף הרישוי במקרים מסוג זה כי תצורף חתימת מוכתאר משכונה צמודה, בצרוף לשאר המסמכים והאישורים הנדרשים. 5. לגופו של עניין, במקרה שלפנינו בנוסף לאישור מוכתר/נציג הציבור שצורף כתוצאה מאילוץ משכונה צמודה (אילוץ שכאמור ייפתר עם עדכון הרשימה ע"י הוועדה המחוזית) נמסרו גם האישורים הבאים כדלקמן: 1. תצהיר בעל הנכס שאין בעלים נוספים. 2. אישור מס רכוש ע"ש המבקש (לפי החוק די בזה במקרקעין שאינן מוסדרים כדי לאפשר פתיחת תיק). 3. נשלחה הודעה על הגשת הבקשה להיתר לאפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים ב – 24.07.2022 ולא נתקבלה הסתייגות. 4. מבוצע הליך של פרסום הקלה ובמסגרתו גם משלוח הודעה אישית על הבקשה להיתר לכל הגובלים. 5. יודגש כי לאחר שתאושר רשימת מורשי החתימה העדכנית יימנעו סיטואציות דומות. 6. בנסיבות הענין אנו סבורים כי נמסרו לוועדה המקומית האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת זיקת המבקש לקרקע במסגרת הבקשה להיתר בניה.		

וכן, לאחר שהוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לנדרש הבקשה הופנתה להליך פרסומי לעניין ניווד שטחים עיקריים לשטחי שירות וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות הנדרשות. פרוט ההקלה שבוצעה : -ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניווד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים. הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 06/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. להלן פרוט לגבי כלל נושא השטחים במסגרת בקשה זו- שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 659.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר. שטח שרות : מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 312.55 מ"ר המהווה חריגה של 130.55 מ"ר בשטחי הבניה. שטחי השירות כוללים שטח עבור קומת עמודים מפולשת ומקומרת בשטח של 47.15 מ"ר- בהתאם להוראות התוכנית גג הקולונדה בחזית המסחרית לא ישמש כמרפסת ולא ייכלל בסך מניין השטחים, שטח זה לא נכלל בחישוב השטחים. נותרה חריגה בסך 83.40 מ"ר, אשר עבורה בוקשה הקלה לניוד שטחים עיקריים, עומדים בסך השטחים וניתן לאשר. מרפסות- שטח מרפסות מוצע : מבוקש 114.56 מ"ר שטחים עבור מרפסות זיז ו- 267.96 מ"ר עבור מרפסות גג. עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 80 מ"ר שטחים עיקריים בנוסף עבור מרפסות, כיוון שנותרו שטחים עיקריים לניצול מוצע לנייד 34.56 מ"ר שטחים עיקריים לטובת המרפסות, קיימת הערה לעניין זה מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה, ניתן לאשר. הצגת חישוב השטחים- 40-83-34.56-659.88-780= נותרו בסופו של דבר 2.16 מ"ר לניצול. שטחי שירות מתחת לקרקע-		

מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 499.41 מ"ר כנדרש קירות פיתוח : ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של קירות פיתוח וגדרות בתחום המגרש.		
ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניוד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים.	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ביום 10.05.2023 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט " להוציא הסעיף מסדר היום לבדיקת כשירות מוכתר שאושר (האם הוא ברשימה) ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות." הנושא נבדק ע"י גברת אני פירו, מנהלת דסק שירות הלקוחות, לפיו תגובתה שלאור העובדה כי מוכתאר כפר אום טובא נפטר ואין ברשימת המוכתרים הקיימת מוכתרים נוספים, אנו מאשרים קבלת תצהיר ע"י מוכתאר צור באחר, על כן במקרה דנן התקבל בהתאם לאמור . בפני הוועדה עלתה השאלה לענין זהות המוכתר המאשר. הוחלט שבטרם ביצוע הפרסום והחזרת התיק לדיון תבחן שאלה זו מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי. ההקלה הנדרשת לפרסום הנה " הקלה בדבר ניוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנוטר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b , וקבלת ההתייחסות לענין הנוכח כאמור לעיל . תוקף ההחלטה הינו ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
ביום 10.05.2023 נידונה הבקשה בועדת משנה והוחלט " להוציא הסעיף מסדר היום לבדיקת כשירות מוכתר שאושר (האם הוא ברשימה) ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות." הנושא נבדק ע"י גברת אני פירו, מנהלת דסק שירות הלקוחות, לפיו תגובתה שלאור העובדה כי מוכתאר כפר אום טובא נפטר ואין ברשימת המוכתרים הקיימת מוכתרים נוספים, אנו מאשרים קבלת תצהיר ע"י מוכתאר צור באחר, על כן במקרה דנן התקבל בהתאם לאמור . לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה .	04/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום עבור " הקלה בדבר ניוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 721498 תחילת תוקף : 26/09/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה בתאריך 27.12.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגשה תכנית מתוקנת המהווה תכנית b אשר נבחנה לפי הוראות תב"ע 721498 אשר קובעת אזור מגורים ב , תחילת תוקפה מיום 26.9.2020 ביום 10.05.2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והוחלט " להוציא הסעיף מסדר היום לבדיקת כשירות מוכתר שאושר (האם הוא ברשימה) ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות." הנושא נבדק ע"י גברת אני פירו, מנהלת דסק שירות הלקוחות, לפיו תגובתה שלאור העובדה כי מוכתאר כפר אום טובא נפטר ואין ברשימת המוכתרים הקיימת מוכתרים נוספים, אנו מאשרים קבלת תצהיר ע"י מוכתאר צור באחר, על כן במקרה דנן התקבל בהתאם לאמור . לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 ד' יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה וקוי הבנין בבקשה הנוכחית אין חריגה מקו בנין או גובה המבנה . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי לא תואם לנספח זה לא פורסמה הקלה לבינוי השונה מנספח בינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה	04/06/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 4 קומות בכל חתך מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 7 קומות כאשר לא חורגים מ4 קומות בחתך וזאת מעל 2 קומת המיועדת לצורכי שרות(חניה) + עלית גג – כנדרש ותואם נספח בינוי גובה מותר גובה של 22.4 מטר מעל מפלס ה+0.00, כאשר מעל גובה זה יותר מעקה וחלל עליה לגג . מבקשים גובה של 4.22 מטר וכן מעל הגובה המותר יותר מעקה קל תיקני בגובה שלא יעלה על 105 ס"מ ועלית גג בגובה של 220 ס"מ . בבקשה הנוכחית מבקשים מעקה העולה על גובה זה וכן המעקה המוצג לא תיקני ולכן יש להציג מעקה תיקני יש לצין כי לא העבירו חתך בעלית הגג ופי מדידה בתוכנית עולה כי הגובה יותר מ220 הנדרשים לפי תקנות החוק ולכן יש להעביר חתך בעלית הגג ולעמוד בגובה של 220 מטר לקומה זו . מספר יח"ד : מותר 8 יח"ד – מבקשם 8 ח"ד כנדרש בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש מדורג כאשר בכל חתך יש 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה ועלית גג כמפורט להלן : קומת חניה מפלס -5.2, וקומת חניה במפלס -2.60 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה המיועדת לצורכי שרות אשר כוללות חניות. נגישה לקומת החניה מחזית דרומית כאשר תכנון החניה תואם לאישור שאושר ע"י מחלקת חניה . יש לצין כי קומת החניה המבוקשת הינה 260 – תואם נספח בינוי כנדרש ובתחום קוי הבנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה.		

קומת הכניסה הקובעת של הבניין מפלס +0.00 קומה א' מפלס +3.25 קומה ב +6.50, 'קומה ג', +9.75, מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה . קומה ד' מפלס +13.0 : קומה חדשה המשלבת מגורים ומסחר ניתן לראות כי הבינוי מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה "לבניה השונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה . וכן יש להציג מרחב מוגן למסחר המבוקש בקומה זו . לבנין זה יש חזית מסחרית הכוללת תכנון של קולונדה המתוכננת לפי הוראות התב"ע וכמפורט להלן . לפי סעיף 14.1.2 להוראות התוכנית מפלס הקולונדות הינו מפלס הרחוב המשיק והינו כחלק מהמדרכה . גובה לא יפחת מ4 מטר בין רצפה לתחתית מישור הקירוי וכן העומק לא יפתח מ3 מטר מהדופן הפנימי וכן המעבר בין העמודים באם יתוכננו במישור החיצוני לא יפחתו מ260 ס"מ וכן לא ניתן לבגור מתחת לקולונדות סגירת חורף . יש לצין כי בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותירשם בה זיקת הנאה כתנאי להיתר בבקשה הנוכחית מבקשים לקרות ע"י קולונדה את הכניסה לשטח המסחרי לפי הוראה זו . קומה ה' מפלס +16.25, קומה ו' מפלס 19.50 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף .התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה עלית גג מבקשים יציאה לגג כאשר לא הציגו פרוט מסודר בחתכים לכן ניתן לאשר יציאה זו בגובה של 2.2 שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 672.6 מ"ר כנדרש ואף נותר שטח לניצול בהיקף של 107.4 מ"ר . מבקשים לנצל שטח זה עבור שטחי השרות החורגים מעל מפלס		

הכניסה הקובעת . יש לצין באופן מסודר את הנושא מתחת לטבלת השטחים על מנת לראות מה השטח הנותר לניצול . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות , מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 336.53 מ"ר המהווה חריגה של 154.35 מ"ר השטח החורג מבוקש משטח שרות נותר לניצול מתחת למפלס הכניסה וזאת בכפוף להקלה אשר תפורסם בנושא . מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 516.34 מ"ר כנדרש כך שנותר 133.66 מ"ר המבוקש לניוד עבור השטח החורג מעל מפלס הכניסה וזאת בכפוף להקלה שנדרשים לפרסם בדבר " הקלה בדבר ניוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת לכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת " מרפסות שטח מרפסות זיז מותר 80 מ"ר מוצע 78.15 מ"ר כנדרש מרפסות גג מותר 317.5 מ"ר מוצע 267.96 מ"ר כנדרש אך יש לצרף עוד שטח של מרפסת גג ולוודא שעומדים במותר . לסיכום : נושא השטחים יבחן שוב לאחר הגשת תכנית הכוללת חישוב נכון בתאום עם בוחן הרישוי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית מבקשים חיפוי אבן וחיפוי נוסף יש לצין את החיפויים המבוקשים ולקבל אישור ראש צוות לכך . יש לציין כי הוראות התב"ע לא כוללות התייחסות לחיפוי המבנה והיות והתב"ע הקודמת החלה על חלקה זו היא תב"ע 2302א והוראות התוכנית אומרות כי "תב"ע 721498 מחליפה את המפורט וכל הייתר לפי הוראות תב"ע 2302א " לכן יש לעמוד בחיפוי המבנה לפי הוראות תב"ע 2302א המפורטות להלן : לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 13(5) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ חסרים גרפיים בהרמוניקה :		

יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה b כולל תכנון מעקה הבנין לפי הוראות התב"ע בדבר זה שיותר מעקה קל תיקני בגובה שלא יעלה על 105 ס"מ ועלית גג בגובה של 220 ס"מ ממפלס קומת הגג העליונה וכן לתכנן את קירות התמך לפי תקנות החוק ולא לעלות על הגובה המותר וכמובן להוסיף התייחסות לחיפוי המבנה בכפוף לסעיף 13 להוראות התכנית וכן יש להציג מרחב מוגן לשטח המסחרי המבוקש בבקשה זו וכמובן להציג באופן ברור את נושא ניוד השטחים מתחת לטבלת שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . קירות פיתוח : מבקשים קירות פיתוח מדורגים ובגובה העולה על 3 מטר המותרים לפי תקנות החוק כאשר מדובר בקירות תמך ולכן יש לתכנן קירות תמך אלו לפי תקנות החוק ובמידת הצורך לבצע דרוג על מנת לא לעלות את הגובה המותר . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד כאשר תנאי לאכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים בתאים עם מחלקת שפ"ע . התנגדויות : לא התקבלו. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין		

יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		

יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

יוזן ע"י הבוחן תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לבדיקת כשירות מוכתר שאושר (האם הוא ברשימה) ע"י מנהלת דסק שירות הלקוחות.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

הבקשה מובאת לפרסום עבור " הקלה בדבר ניוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b .	01/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 27.12.22 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגשה תכנית מתוקנת המהווה תכנית b אשר נבחנה לפי הוראות תב"ע 721498 אשר קובעת אזור מגורים ב , תחילת תוקפה מיום 26.9.2020 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 ד' יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה וקוי הבנין בבקשה הנוכחית אין חריגה מקו בנין או גובה המבנה . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי לא תואם לנספח זה לא פורסמה הקלה לבינוי השונה מנספח בינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 4 קומות בכל חתך מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 7 קומות כאשר לא חורגים מ4 קומות בחתך וזאת מעל 2 קומת המיועדת לצורכי שרות(חניה) + עלית גג – כנדרש ותואם נספח בינוי גובה מותר גובה של 22.4 מטר מעל מפלס ה+0.00 , כאשר מעל גובה זה יותר מעקה וחלל עליה לגג .	30/04/2023	חוות דעת תכנונית

מבקשים גובה של 4.22 מטר וכן מעל הגובה המותר יותר מעקה קל תיקני בגובה שלא יעלה על 105 ס"מ ועלית גג בגובה של 220 ס"מ . בבקשה הנוכחית מבקשים מעקה העולה על גובה זה וכן המעקה המוצג לא תיקני ולכן יש להציג מעקה תיקני יש לצין כי לא העבירו חתך בעלית הגג ופי מדידה בתוכנית עולה כי הגובה יותר מ220 הנדרשים לפי תקנות החוק ולכן יש להעביר חתך בעלית הגג ולעמוד בגובה של 220 מטר לקומה זו . מספר יח"ד : מותר 8 יח"ד – מבקשם 8 ח"ד כנדרש בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש מדורג כאשר בכל חתך יש 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה ועלית גג כמפורט להלן : קומת חניה מפלס -5.2 , וקומת חניה במפלס -2.60 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה המיועדת לצורכי שרות אשר כוללות חניות . נגישה לקומת החניה מחזית דרומית כאשר תכנון החניה תואם לאישור שאושר ע"י מחלקת חניה . יש לצין כי קומת החניה המבוקשת הינה 260 – תואם נספח בינוי כנדרש ובתחום קוי הבנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה. קומת הכניסה הקובעת של הבניין מפלס +0.00 קומה א' מפלס +3.25 קומה ב +6.50, 'קומה ג' ,+9.75, מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה . קומה ד' מפלס +13.0 : קומה חדשה המשלבת מגורים ומסחר ניתן לראות כי הבינוי מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה "לבניה השונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה . וכן יש להציג מרחב מוגן למסחר המבוקש בקומה זו . לבנין זה יש חזית מסחרית הכוללת תכנון של קולונדה המתוכננת לפי הוראות התב"ע וכמפורט להלן .	

לפי סעיף 14.1.2 להוראות התוכנית מפלס הקולונדות הינו מפלס הרחוב המשיק והינו כחלק מהמדרכה . גובה לא יפחת מ4 מטר בין רצפה לתחתית מישור הקירוי וכן העומק לא יפתח מ3 מטר מהדופן הפנימי וכן המעבר בין העמודים באם יתוכננו במישור החיצוני לא יפחתו מ260 ס"מ וכן לא ניתן לבגור מתחת לקולונדות סגירת חורף . יש לצין כי בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותירשם בה זיקת הנאה כתנאי להיתר בבקשה הנוכחית מבקשים לקרות ע"י קולונדה את הכניסה לשטח המסחרי לפי הוראה זו . קומה ה' מפלס 16.25+, קומה ו' מפלס 19.50 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף. התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעניין זה בקומת החניה עלית גג מבקשים יציאה לגג כאשר לא הציגו פרוט מסודר בחתכים לכן ניתן לאשר יציאה זו בגובה של 2.2 שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 672.6 מ"ר כנדרש ואף נותר שטח לניצול בהיקף של 107.4 מ"ר . מבקשים לנצל שטח זה עבור שטחי השרות החורגים מעל מפלס הכניסה הקובעת . יש לצין באופן מסודר את הנושא מתחת לטבלת השטחים על מנת לראות מה השטח הנותר לניצול . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות , מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 336.53 מ"ר המהווה חריגה של 154.35 מ"ר השטח החורג מבוקש משטח שרות נותר לניצול מתחת למפלס הכניסה וזאת בכפוף להקלה אשר תפורסם בנושא . מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 516.34 מ"ר כנדרש כך שנותר 133.66 מ"ר המבוקש לניוד עבור השטח החורג מעל מפלס הכניסה וזאת בכפוף להקלה שנדרשים לפרסם בדבר " הקלה בדבר ניוד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותר לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת "		

מרפסות שטח מרפסות זיז מותר 80 מ"ר מוצע 78.15 מ"ר כנדרש מרפסות גג מותר 317.5 מ"ר מוצע 267.96 מ"ר כנדרש אך יש לצרף עוד שטח של מרפסת גג ולוודא שעומדים במותר . לסיכום : נושא השטחים יבחן שוב לאחר הגשת תכנית הכוללת חישוב נכון בתאום עם בוחן הרישוי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית מבקשים חיפוי אבן וחיפוי נוסף יש לצין את החיפויים המבוקשים ולקבל אישור ראש צוות לכך . יש לציין כי הוראות התב"ע לא כוללות התייחסות לחיפוי המבנה והיות והתב"ע הקודמת החלה על חלקה זו היא תב"ע 2302א והוראות התוכנית אומרות כי "תב"ע 721498 מחליפה את המפורט וכל הייתר לפי הוראות תב"ע 2302א " לכן יש לעמוד בחיפוי המבנה לפי הוראות תב"ע 2302א המפורטות להלן : לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 13(5) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה b כולל תכנון מעקה הבנין לפי הוראות התב"ע בדבר זה שיותר מעקה קל תיקני בגובה שלא יעלה על 105 ס"מ ועלית גג בגובה של 220 ס"מ ממפלס קומת הגג העליונה וכן לתכנן את קירות התמך לפי תקנות החוק ולא לעלות על הגובה המותר וכמובן להוסיף התייחסות לחיפוי המבנה בכפוף לסעיף 13 להוראות התכנית וכן יש להציג מרחב מוגן לשטח המסחרי המבוקש בבקשה זו וכמובן להציג באופן ברור את נושא ניוד השטחים מתחת לטבלת שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . קירות פיתוח : מבקשים קירות פיתוח מדורגים ובגובה העולה על 3 מטר המותרים לפי תקנות החוק כאשר מדובר בקירות תמך ולכן יש לתכנן קירות תמך אלו לפי תקנות החוק ובמידת הצורך לבצע דרוג על מנת לא לעלות את הגובה המותר . שלביות הביצוע :		

לפי סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד כאשר תנאי לאכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים בתאים עם מחלקת שפ"ע . התנגדויות : לא התקבלו.		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : קימת חריגה בגובה המבנה כאשר כל חריגה בגובה מהווה סטיה ניכרת . קיימת חריגה בשטחי בניה מותרים . בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש מדורג כאשר בכל חתך יש 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה ועלית גג כמפורט להלן : קומת חניה מפלס -5.2 , וקומת חניה במפלס -2.60 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה המיועדת לצורכי שרות אשר כוללות חניות . נגישה לקומת החניה מחזית דרומית כאשר תכנון החניה תואם לאישור שאושר ע"י מחלקת חניה . יש לצין כי קומת החניה המבוקשת הינה 260 – תואם נספח בינוי כנדרש . קומה זו מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה.	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

קומת הכניסה הקובעת של הבניין מפלס +0.00 קומה א' מפלס +3.25 קומה ב' +6.50 קומה ג' +9.75, מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל. קומה ד' מפלס +13.0 : קומה חדשה המשלבת מגורים ומסחר ניתן לראות כי הבינוי מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה "לבניה השונה מנספח הבינוי "ראה התייחסות לעיל. וכן יש להציג מרחב מוגן למחסר המבוקש בקומה זו . לבנין זה יש חזית מסחרית הכוללת תכנון של קולונדה השונה מהוראות התב"ע וכמפורט להלן . לפי סעיף 14.1.2 להוראות התוכנית מפלס הקולונדות הינו מפלס הרחוב המשיק והינו כחלק מהמדרכה . גובה לא יפחת מ4 מטר בין רצפה לתחתית מישור הקירוי וכן העומק לא יפתח מ3 מטר מהדופן הפנימי וכן המעבר בין העמודים באם יתוכננו במישור החיצוני לא יפחתו מ260 ס"מ וכן לא ניתן לבגור מתחת לקולונדות סגירת חורף . יש לצין כי בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותירשם בה זיקת הנאה כתנאי להיתר בבקשה הנוכחית מבקשים לקרות ע"י קולונדה את הכניסה לשטח המסחרי באופן השונה מנספח הבינוי וכן תכנון הקולונדה שונה מהוראות התוכנית כמפורט להלן : הגובה המבוקש בין רצפה לתחתית מישור הקירוי פחות מ4 מטר העומק מהדופן הפנימי פחות מ3 מטר הקולונדה חורגת מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . לסיכום :יש להתאים את התכנון להוראות התכנית קומה ה' מפלס +16.25, קומה ו' מפלס 19.50 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף .		

התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל עלית גג מבקשים יציאה לגג כאשר לא הציגו פרוט מסודר בחתכים לכן ניתן לאשר יציאה זו בגובה של 2.2 שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 666 מ"ר כנדרש ואף נותר שטח לניצול בהיקף של 114 מ"ר מכיוון יש תיקון בשטחי הבניה ולכן הנושא יבחן שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות , מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 354.24 מ"ר המהווה חריגה של 172.24 מ"ר בשטחי הבניה מכיוון ויש תיקון בשטחי הבניה יבחן הנושא שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה אך יש לא לחרוג מהשטח המותר כאשר יש לציין שיש לחשב קירות חוץ מלאים ללא קיזוז אלה אם כן חושב כך בתב"ע. מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 505.11 מ"ר כנדרש מרפסות שטח מרפסות מוצע : 329.68 מ"ר יש לצין כי לא ניתן לבחון עמידות בשטחים המותרים למרפסות היות ואין הפרדה בשטחים בין מרפסת גג למרפסת זיז לאחר חישוב נכון תיבחן עמידות בשטחי הבניה לסיכום : נושא השטחים יבחן שוב לאחר הגשת תכנית הכוללת חישוב נכון בתאום עם בוחן הרישוי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית לא מציגים באופן ברור מה חיפוי המבנה יש להציג את החיפוי כנדרש על מנת לבחון את המראה הסופי של המבנה ולקבל אישור אש הצוות לכך . קירות פיתוח : אין התייחסות לקירות פיתוח המוצגים כתוחמים את החלקה ולכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח לפי תקנות החוק ולהוסיף חזית של הגדרות המוצעים .		

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי ההרמוניקה המוצגת באות a כולל חישוב נכון של שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי. וכן יש לקבל טרם החזרת הבקשה לדיון אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נדחו על ידי מחלקה זו. תוקף החלטה היינו לצורך הצגת תוכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : קיימת חריגה בגובה המבנה כאשר כל חריגה בגובה מהווה סטיה ניכרת . קיימת חריגה בשטחי בניה מותרים . בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש מדורג כאשר בכל חתך יש 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה ועלית גג כמפורט להלן : קומת חניה מפלס -5.2 , וקומת חניה במפלס -2.60 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה המיועדת לצורכי שרות אשר כוללות חניות . נגישה לקומת החניה מחזית דרומית כאשר תכנון החניה תואם לאישור שאושר ע"י מחלקת חניה . יש לצין כי קומת החניה המבוקשת הינה 260 – תואם נספח בינוי כנדרש . קומה זו מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה. קומת הכניסה הקובעת של הבניין מפלס +0.00 קומה א' מפלס +3.25 קומה ב', +6.50 קומה ג', +9.75, מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין	12/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל. קומה ד' מפלס +13.0 : קומה חדשה המשלבת מגורים ומסחר ניתן לראות כי הבינוי מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה "לבניה השונה מנספח הבינוי "ראה התייחסות לעיל. וכן יש להציג מרחב מוגן למחסר המבוקש בקומה זו . לבנין זה יש חזית מסחרית הכוללת תכנון של קולונדה השונה מהוראות התב"ע וכמפורט להלן . לפי סעיף 14.1.2 להוראות התוכנית מפלס הקולונדות הינו מפלס הרחוב המשיק והינו כחלק מהמדרכה . גובה לא יפחת מ4 מטר בין רצפה לתחתית מישור הקירוי וכן העומק לא יפתח מ3 מטר מהדופן הפנימי וכן המעבר בין העמודים באם יתוכננו במישור החיצוני לא יפחתו מ260 ס"מ וכן לא ניתן לבגור מתחת לקולונדות סגירת חורף . יש לצין כי בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותירשם בה זיקת הנאה כתנאי להיתר בבקשה הנוכחית מבקשים לקרות ע"י קולונדה את הכניסה לשטח המסחרי באופן השונה מנספח הבינוי וכן תכנון הקולונדה שונה מהוראות התוכנית כמפורט להלן : הגובה המבוקש בין רצפה לתחתית מישור הקירוי פחות מ4 מטר העומק מהדופן הפנימי פחות מ3 מטר הקולונדה חורגת מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . לסיכום :יש להתאים את התכנון להוראות התכנית קומה ה' מפלס +16.25 , קומה ו' מפלס 19.50 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל עלית גג		

מבקשים יציאה לגג כאשר לא הציגו פרוט מסודר בחתכים לכן ניתן לאשר יציאה זו בגובה של 2.2 שטחי בנייה : שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 666 מ"ר כנדרש ואף נותר שטח לניצול בהיקף של 114 מ"ר מכיוון יש תיקון בשטחי הבניה ולכן הנושא יבחן שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות , מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 354.24 מ"ר המהווה חריגה של 172.24 מ"ר בשטחי הבניה מכיוון ויש תיקון בשטחי הבניה יבחן הנושא שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה אך יש לא לחרוג מהשטח המותר כאשר יש לציין שיש לחשב קירות חוץ מלאים ללא קיזוז אלה אם כן חושב כך בתב"ע. מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 505.11 מ"ר כנדרש מרפסות שטח מרפסות מוצע : 329.68 מ"ר יש לציין כי לא ניתן לבחון עמידות בשטחים המותרים למרפסות היות ואין הפרדה בשטחים בין מרפסת גג למרפסת זיז לאחר חישוב נכון תיבחן עמידות בשטחי הבניה לסיכום : נושא השטחים יבחן שוב לאחר הגשת תכנית הכוללת חישוב נכון בתאום עם בוחן הרישוי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית לא מציגים באופן ברור מה חיפוי המבנה יש להציג את החיפוי כנדרש על מנת לבחון את המראה הסופי של המבנה ולקבל אישור אש הצוות לכך . קירות פיתוח : אין התייחסות לקירות פיתוח המוצגים כתוחמים את החלקה ולכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח לפי תקנות החוק ולהוסיף חזית של הגדרות המוצעים . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי ההרמוניקה המוצגת באות a כולל חישוב נכון של שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . וכן יש לקבל טרם החזרת הבקשה לדיון אישור מחלקת איכות הסביבה אשר נדחו על ידי מחלקה זו .		

חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 721498 אשר קובעת אזור מגורים ב , תחילת תוקפה מיום 26.9.2020 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 ד' יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה וקוי הבנין נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי לא תואם לנספח זה לא פורסמה הקלה לבינוי השונה מנספח בינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה . קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 4 קומות בכל חתך מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 7 קומות כאשר לא חורגים מ4 קומות בחתך וזאת מעל 2 קומת המיועדת לצורכי שרות(חניה) + עלית גג – כנדרש ותואם נספח בינוי אך נדרשו להנמיך את גובה המבנה למותר . גובה מותר גובה של 22.4 מטר מעל מפלס ה+0.00 , כאשר מעל גובה זה יותר מעקה וחלל עליה לגג . מבקשים גובה של 22.75 ס"מ החורג מהגובה המותר דבר המהווה סטייה ניכרת ולכן יש להנמיך לגובה המותר וכן מעל הגובה המותר יותר מעקה קל תיקני בגובה שלא יעלה על 105 ס"מ ועלית גג בגובה של 220 ס"מ . מספר יח"ד : מותר 8 יח"ד – מבקשם 8 ח"ד כנדרש בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש מדורג כאשר בכל חתך יש 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות המיועדות לחניה ועלית גג	12/12/2022	חוות דעת תכנונית

כמפורט להלן : קומת חניה מפלס 5.2- , וקומת חניה במפלס 2.60- : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה המיועדת לצורכי שרות אשר כוללות חניות . נגישה לקומת החניה מחזית דרומית כאשר תכנון החניה תואם לאישור שאושר ע"י מחלקת חניה . יש לצין כי קומת החניה המבוקשת הינה 260 – תואם נספח בינוי כנדרש . קומה זו מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבניה השונה מנספח הבינוי אך היות והנספח מנחה ומחייב לעניין גובה בנין ומס' קומות בלבד אז אין צורך בלפרסם הקלה. קומת הכניסה הקובעת של הבניין מפלס 0.00+ קומה א' מפלס 3.25+ קומה ב', 6.50+ קומה ג', 9.75+, מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל. קומה ד' מפלס 13.0+ : קומה חדשה המשלבת מגורים ומסחר ניתן לראות כי הבינוי מתוכנן בתחום קו בנין אך שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה "לבניה השונה מנספח הבינוי "ראה התייחסות לעיל. וכן יש להציג מרחב מוגן למחסר המבוקש בקומה זו . לבנין זה יש חזית מסחרית הכוללת תכנון של קולונדה השונה מהוראות התב"ע וכמפורט להלן . לפי סעיף 14.1.2 להוראות התוכנית מפלס הקולונדות הינו מפלס הרחוב המשיק והינו כחלק מהמדרכה .		

גובה לא יפחת מ4 מטר בין רצפה לתחתית מישור הקירוי וכן העומק לא יפתח מ3 מטר מהדופן הפנימי וכן המעבר בין העמודים באם יתוכננו במישור החיצוני לא יפחתו מ260 ס"מ וכן לא ניתן לבגור מתחת לקולונדות סגירת חורף . יש לצין כי בשטח הקולונדה יותר מעבר חופשי לציבור ותירשם בה זיקת הנאה כתנאי להיתר בבקשה הנוכחית מבקשים לקרות ע"י קולונדה את הכניסה לשטח המסחרי באופן השונה מנספח הבינוי וכן תכנון הקולונדה שונה מהוראות התוכנית כמפורט להלן : הגובה המבוקש בין רצפה לתחתית מישור הקירוי פחות מ4 מטר העומק מהדופן הפנימי פחות מ3 מטר הקולונדה חורגת מקו בנין כאשר כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . לסיכום :יש להתאים את התכנון להוראות התכנית קומה ה' מפלס +16.25, קומה ו' מפלס 19.50 : מבקשים בכל אחד מהמפלסים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד כאשר הגישה ליח"ד זו מגרם מדרגות משותף . התכנון שונה מנספח הבינוי ראה התייחסות לעיל עלית גג מבקשים יציאה לגג כאשר לא הציגו פרוט מסודר בחתכים לכן ניתן לאשר יציאה זו בגובה של 2.2 שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 666 מ"ר כנדרש ואף נותר שטח לניצול בהיקף של 114 מ"ר מכיוון יש תיקון בשטחי הבניה ולכן הנושא יבחן שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה . מותר מתחת לכניסה הקובעת 0 מ"ר , מוצע 0 מ"ר כנדרש שטח שרות , מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 354.24 מ"ר המהווה חריגה של 172.24 מ"ר בשטחי הבניה מכיוון ויש תיקון בשטחי הבניה יבחן הנושא שוב לאחר חישוב נכון של שטחי הבניה אך יש לא לחרוג מהשטח המותר כאשר יש לציינ שיש		

לחשב קירות חוץ מלאים ללא קיזוז אלה אם כן חושב כך בתב"ע. מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 505.11 מ"ר כנדרש מרפסות שטח מרפסות מוצע : 329.68 מ"ר יש לצין כי לא ניתן לבחון עמידות בשטחים המותרים למרפסות היות ואין הפרדה בשטחים בין מרפסת גג למרפסת זיז לאחר חישוב נכון תיבחן עמידות בשטחי הבניה לסיכום : נושא השטחים יבחן שוב לאחר הגשת תכנית הכוללת חישוב נכון בתאום עם בוחן הרישוי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית לא מציגים באופן ברור מה חיפוי המבנה יש להציג את החיפוי כנדרש על מנת לבחון את המראה הסופי של המבנה ולקבל אישור אש הצוות לכך . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה a כולל חישוב נכון של שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי . קירות פיתוח : אין התייחסות לקירות פיתוח המוצגים כתוחמים את החלקה ולכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח לפי תקנות החוק ולהוסיף חזית של הגדרות המוצעים . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 הבניה תבוצע בהינף אחד כאשר תנאי לאכלוס הינו נטיעת עצים בוגרים בתאים עם מחלקת שפ"ע . התנגדויות : לא התקבלו.		
	12/01/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור משרד הבריאות
4	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	יש לרשום בהערת אזהרה זיקת הנאה למעבר מתחת לקולונדה
16	אישור מחלקת בטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
17	אישור מחלקת מידע על רישום תצ"ר
18	תיאום עם תכנון פיזי שיקודם ע"י חברת יורוברידג' לכביש אלטון.
19	תנאי להיתר יהיה אישור תכנית ע"י ירדן עוזרי.

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

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 21/06/2023, אשר הוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

הוחלט שבטרם ביצוע הפרסום והחזרת התיק לדיון תבחן שאלה זו מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי.

ההקלה הנדרשת לפרסום הנה "הקלה בדבר ניווד שטחי שרות וזאת עבור שימוש בשטח שרות הנותן לניצול מתחת הכניסה הקובעת עבור שטח שרות החורג מעל הכניסה הקובעת".

וכן, טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b, וקבלת ההתייחסות לעניין הנוכח כאמור לעיל.

הבקשה נבחנה מול הצוות העוסק בנוהל מוכתר בראשות עו"ד חיים נרגסי ואופיר מאי- להלן תשובתם אשר התקבלה בתאריך 12.07.2023:

" בהמשך להחלטת הוועדה בעניין הנדון ולאחר פגישה בנושא של הח"מ יחד עם אופיר מאי, סגן מהנדס העיר וגבי אני פירו, ראש צוות דסק לקוחות באגף רישוי על הבניה, להלן התייחסותנו:

1.מדינת ישראל אמורה על פי החוק (באמצעות משרד המשפטים) לנהל את הסדרת ורישום המקרקעין במדינת ישראל, לצערנו מדינת ישראל לא הסדירה במשך למעלה מ- 50 שנה את המקרקעין במזרח העיר, לפיכך מרבית הקרקעות במזרח העיר אינן מוסדרות.

2. לפיכך, נדרשו הן הוועדה המקומית וגם המחוזית לאתר פתרונות אשר יאפשרו פתיחת בקשות להיתרי בניה ומימוש הזכות לבנות בהיתר (וכפועל יוצא גם להפחית בנייה בלתי חוקית). יודגש כי פתרונות אילו אושרו בעבר גם בפסיקת בית המשפט העליון וגם על ידי היועץ המשפטי לממשלה.

במסגרת זו נקבעו מס' אישורים ומסמכים אשר כולם ביחד מהווים את התנאים לצורך הוכחת בעלות / זיקה למקרקעין וזאת לאור העובדה שמדינת ישראל כאמור לא הסדירה את הקרקעות במרבית מזרח העיר.

3. יש לציין כי לשמחתנו לפני מספר שנים התחילה מדינת ישראל באמצעות משרד המשפטים בתהליך הסדרת מקרקעין במזרח העיר, אולם מדובר בתהליך ארוך טווח אשר נמצא רק בראשיתו. מובן כי בכל מקום בו יוסדר רישום המקרקעין לא יידרש עוד נוהל הוכחת הבעלות ואפשר יהיה להתבסס על רישומי הטאבו כמקובל.

3. כחלק מהאישורים המשלימים הנ"ל נדרש גם אישור של "מוכתרים". נושא חתימת המוכתרים הינו נוהל ומדיניות אשר נהוגים כבר עשרות רבות של שנים, יחד עם זאת משקלן הסגולי של חתימות המוכתרים הינו נמוך בעת הזאת מאשר בעבר לאור דרישות נוספות אשר הינן חלק מהוכחת הבעלות במזרח העיר בקרקעות שאינן מוסדרות.

4. רשימת מורשי החתימה / מוכתרים הנוכחית הורכבה לפני למעלה מעשרים שנה ויש צורך לעדכן אותה. בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה נקבעה מתכונת לאישור רשימה עדכנית ע"י הוועדה המחוזית. תהליך זה טרם הושלם ע"י הוועדה המחוזית. כיום, הואיל והרשימה הקיימת ישנה וטרם עודכנה ע"י הוועדה המחוזית בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, ישנם מצבים ושכונות בהן המוכתרים הרשומים נפטרו ו/או נסיבות אחרות אשר מונעות אפשרות של שימוש במוכתר השכונה לאור חלוף הזמן ואי עדכון הרשימה ע"י המדינה, ועל כן בהיעדר חלופה אחרת מבוקש ע"י אגף הרישוי במקרים מסוג זה כי תצורף חתימת מוכתאר משכונה צמודה, בצרוף לשאר המסמכים והאישורים הנדרשים.

5. לגופו של עניין, במקרה שלפנינו בנוסף לאישור מוכתר/נציג הציבור שצורף כתוצאה מאילוץ משכונה צמודה (אילוץ שכאמור ייפתר עם עדכון הרשימה ע"י הוועדה המחוזית) נמסרו גם האישורים הבאים כדלקמן:

1. תצהיר בעל הנכס שאין בעלים נוספים.

2. אישור מס רכוש ע"ש המבקש (לפי החוק די בזה במקרקעין שאינן מוסדרים כדי לאפשר פתיחת תיק).

3. נשלחה הודעה על הגשת הבקשה להיתר לאפוטרופוס הכללי והאפוטרופוס לנכסי נפקדים ב – 24.07.2022 ולא נתקבלה הסתייגות.

4. מבוצע הליך של פרסום הקלה ובמסגרתו גם משלוח הודעה אישית על הבקשה להיתר לכל הגובלים.

5. יודגש כי לאחר שתאושר רשימת מורשי החתימה העדכנית יימנעו סיטואציות דומות.

6.בנסיבות הענין אנו סבורים כי נמסרו לוועדה המקומית האסמכתאות הנדרשות לצורך הוכחת זיקת המבקש לקרקע במסגרת הבקשה להיתר בניה.

וכן, לאחר שהוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם לנדרש הבקשה הופנתה להליך פרסומי לעניין ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות הנדרשות.

פרוט ההקלה שבוצעה :

-ניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות- ניוד שטח של 106.16 מ"ר עבור ממ"דים ושטח של 13.96 מ"ר עבור מעברים.

הליך הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 06/02/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

להלן פרוט לגבי כלל נושא השטחים במסגרת בקשה זו-

שטחי בנייה :

שטחים עיקריים :

מותר מעל הכניסה הקובעת : 780 מ"ר , מוצע : 659.88 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

שטח שרות :

מותר מעל הכניסה הקובעת : 182 מ"ר , מוצע : 312.55 מ"ר המהווה חריגה של 130.55 מ"ר בשטחי הבניה.

שטחי השירות כוללים שטח עבור קומת עמודים מפולשת ומקומרת בשטח של 47.15 מ"ר- בהתאם להוראות התוכנית גג הקולונדה בחזית המסחרית לא ישמש כמרפסת ולא ייכלל בסך מניין השטחים, שטח זה לא נכלל בחישוב השטחים.

נותרה חריגה בסך 83.40 מ"ר, אשר עבורה בוקשה הקלה לניוד שטחים עיקריים, עומדים בסך השטחים וניתן לאשר.

מרפסות

שטח מרפסות מוצע : מבוקש 114.56 מ"ר שטחים עבור מרפסות זיז ו- 267.96 מ"ר עבור מרפסות גג.

עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר 80 מ"ר שטחים עיקריים בנוסף עבור מרפסות, כיוון שנותרו שטחים עיקריים לניצול מוצע לנייד 34.56 מ"ר שטחים עיקריים לטובת המרפסות, קיימת הערה לעניין זה מתחת לטבלת השטחים בהרמוניקה, ניתן לאשר.

הצגת חישוב השטחים-

780-659.88-34.56-83.40 = נותרו בסופו של דבר 2.16 מ"ר לניצול.

שטחי שירות מתחת לקרקע-

מותר מתחת לכניסה הקובעת 650 מ"ר , מוצע 499.41 מ"ר כנדרש

קירות פיתוח :

ההרמוניקה המתוקנת כוללת פרוט של קירות פיתוח וגדרות בתחום המגרש.

יש להגיש אישור בניה ירוקה כתנאי להוצאת היתר בניה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2015/0610.03</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות, הוספת מרפסות זיזיות וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מנחם אליהו
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מרוה 32 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28113	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3033	תחילת תוקף	11/08/1985			
א8387	תחילת תוקף	22/03/2010			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה ברחוב מרווה 32.

בניין טורי בן שלוש כניסות, 4 קומות הכולל 37 יח"ד.

מבקשם עבור דירה מס' 3 ו 4 תוספת בניה לפי תב"ע כולל תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בעומק 2 מ'.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבעלותם.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	בדיקת המלצה

כיוון שהבקשה תואמת לנספח הבינוי והממ"ד המוצע מהווה שימוש במעטפת קיימת שאושר בבקשה מס' 2015/610.00, הושלמה ההקלה של שלביות הביצוע ולא נראה כי מכוח טענות ההתנגדות ניתן למנוע את ביצוע הבינוי תואם תוכנית. לגבי מרפסות הזיז נדרש להסירן מהבקשה כיוון שמהוות סטיה ניכרת, וזאת כבר פורט בהחלטה הקודמת בבקשה זו. הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/10/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, הבקשה מובאת לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע " טרם פרסום ההקלה הוגשה הרמוניקה הכוללת את התיקונים שנדרשו- ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן ביטול קיזוז עובי קירות וחישוב השטח במלואו. הבקשה הופנתה להשלמת פרסום לעניין השלביות, פרוט ההקלות שפורסמו במסגרת בקשה זו : בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר. הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מטר המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר. הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע. תום מועד להתנגדויות בתאריך 10/10/2023, התקבלה התנגדות אחת מצד שכן גובל, מנחם חייק אשר מתגורר בדירה מס' 1, לא נמצא בנכס הטאבו מספר תת החלקה השייכת לו- פרוט ההתנגדות : בשל מצב המלחמה הקיים במדינה מוגשת התנגדות זו בצורה מקוצרת מאד בכדי לעמוד בזמנים שנקצבו ונבקש לשמור על הזכות להשלים טיעונים ונימוקים בדיון ההתנגדויות שנוזמן אליו. ההתנגדות נובעת ממס' נימוקים שעיקרם : 1. הבניה המתבקשת מהווה סטיה ניכרת שאסור להתירה וההקלות המתבקשות יגרמו להחשכה של הדירה שבעלותנו לחסימת אור ואוויר ולפגיעה בפרטיות. 2. הבניה וההקלות המתבקשות בחריגה משלביות הביצוע ייגרמו לכך שתהיה בניה נוספת בשלב מאוחר יותר בעתיד ולאחר תום הבניה ומצב שכזה יגרום לנו לפגיעה נוספת שיש להימנע ממנה, אין להתירה ואין סמכות להיעתר לה. באם הוועדה לא תכריע ללא זימונו, המתנגד יזומן לדיון בהתנגדויות להצגת טענותיו, על פניו אין מניעה לאשר את הבינוי אשר תואם נספח, הקלה בשלביות הביצוע נובעת מכך שלא ניתן לחייב את כלל הדיירים לבצע את הבניה בהינף אחד, התוכנית אישרה תוספות וטענות לעניין חסימת אור ואוויר היו צריכות להישמע בעת אישור התוכנית, כעת בשלב היתר בניה מכוח תוכנית לא ניתן לקבלן, ואין בכוחן למנוע את מימוש תוספות בניה אלו. קומת כניסה מפלס +0.00 תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט		תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בוועדה הקודמת. יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחו"ד. קומה א' מפלס +1.28 : תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת. יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחו"ד. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8387 תחילת תוקף : 22/03/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/10/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, הבקשה מובאת לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע " טרם פרסום ההקלה הוגשה הרמוניקה הכוללת את התיקונים שנדרשו- ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן ביטול קיזוז עובי קירות וחישוב השטח במלואו. הבקשה הופנתה להשלמת פרסום לעניין השלביות, פרוט ההקלות שפורסמו במסגרת בקשה זו : -בנית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר. -הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מטר המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר. -הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע. תום מועד להתנגדויות בתאריך 10/10/2023, התקבלה התנגדות אחת מצד שכן גובל, מנחם חייק אשר מתגורר בדירה מס' 1, לא נמצא בנכס הטאבו מספר תת החלקה השייכת לו- פרוט	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

ההתנגדות : בשל מצב המלחמה הקיים במדינה מוגשת התנגדות זו בצורה מקוצרת מאד בכדי לעמוד בזמנים שנקצבו ונבקש לשמור על הזכות להשלים טיעונים ונימוקים בדיון ההתנגדויות שנוזמן אליו. ההתנגדות נובעת ממס' נימוקים שעיקרם : 1. הבניה המתבקשת מהווה סטייה ניכרת שאסור להתירה וההקלות המתבקשות יגרמו להחשכה של הדירה שבעלותנו לחסימת אור ואוויר ולפגיעה בפרטיות. 2. הבניה וההקלות המתבקשות בחריגה משלבויות הביצוע יגרמו לכך שתהיה בניה נוספת בשלב מאוחר יותר בעתיד ולאחר תום הבניה ומצב שכזה יגרום לנו לפגיעה נוספת שיש להימנע ממנה, אין להתירה ואין סמכות להיעתר לה. המתנגד יזומן לדיון בהתנגדויות להצגת טענותיו, על פניו אין מניעה לאשר את הבינוי אשר תואם נספח, הקלה בשלבויות הביצוע נובעת מכך שלא ניתן לחייב את כלל הדיירים לבצע את הבניה בהינף אחד, התוכנית אישרה תוספות וטענות לעניין חסימת אור ואוויר היו צריכות להישמע בעת אישור התוכנית, כעת בשלב היתר בניה מכוח תוכנית לא ניתן לקבלן, ואין בכוח למנוע את מימוש תוספות בניה אלו. קומת כניסה מפלס +0.00 להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 3 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי, המממ"ד המבוקש חורג מעט מנספח הבינוי אולם המעטפת לבנייתו אושרה בבקשה מס' 2015/610.00 וכעת מבוקש להשמישו בלבד, ניתן לשוב ולאשר את התוספת המבוקשת. יש לציין כי מעטפת המממ"ד אושרה בת.ב. 2015.610 כאשר מממ"ד זה נותן מענה מיגוני לכל דירי אותה עמודה וכן מהווה הסכמה של 100% לתכנון וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב. 2015.501, ניתן לשוב ולאשר. הבינוי המבוקשת בתחום קווי הבניין המותרים ולפי נספח בינוי . לעניין מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית, המרפסת מהווה סטייה ניכרת כפי שפורט בהחלטה הקודמת, יש להסירה מהבקשה. חריגה מקו בנין מהווה סטייה ניכרת- מרפסת הזיז חורגת מקווי בנין של תב"ע 8387א כאשר כל חריגה מקווי בנין אלו מהווים סטייה ניכרת. עורך הבקשה הגיש למחלקת הרישוי תיק בניין חדש אשר כולל סימון קו בניין כתום לגבי המרפסת המוצעת, אולם, כאשר קיים "קו בניין אדום" באזור מסוים לא נדרש תוספת של "קו בניין כתום"- הבדיקה נעשית בהתאם לקו הבניין האדום. מה עוד, שסימון ה"קו הכתום" מתבצע ע"י ע"ב ולא נבדק אח"כ ע"י מחלקת מידע- נדרש להסיר את מרפסת הזיז בהתאם למפורט.		

קומה א' מפלס +1.28 : להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 4 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לשוב ולאשר. וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב. 2015.501 - ניתן לשוב ולאשר. לגבי מרפסת זיז, לא ניתן לאשר ויש להסירה מהבקשה, כפי שפורט לעיל. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
בנית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מטר המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע .	30/08/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה מובאת לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע " טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת את התיקונים המוצגים על גבי תכנית a לרבות ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן לבטל קיזוז עובי קירות ולחשב שטח מלא . להלן פרוט הבינוי המבוקש קומת כניסה מפלס +0.00 להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 3 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לאשר וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב. 2015.501 הבינוי המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ולפי נספח בינוי . יש לציין כי מעטפת הממ"ד אושרה בת.ב. 2015.610 כאשר ממ"ד זה נותן מענה מיגוני לכל דירי אותה עמודה וכן מהווה הסכמה של 100% לתכנון וכן מבקשים מבינוי זה מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו בנין וזאת בכפוף לפרסום	19/10/2022	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

ההקלות בדבר בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ'. והבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר, הקלות אלו לא מאושרות מכיוון ולא עומדים בדברים הבאים : חריגה מקו בנין - מרפסת הזיז חורגת מקוי בנין של תב"ע 8387א כאשר כל חריגה מקוי בנין אלו מהווים סטיה ניכרת . הצגת תוכנית צל -לא רלוונטי המרפסת לא מאושרת . תכנון מרפסות בצמדים - לא רלוונטי המרפסת לא מאושרת קומה א' מפלס +1.28 : להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 4 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לאשר וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב. 2015.501 הבינוי המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ולפי נספח בינוי . כאשר מבינוי זה מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו בנין וזאת בכפוף לפרסום ההקלות בדבר בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ'. והבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר, הקלות אלו לא מאושרות ניתן לראות פרוט בדירה 3		
הבקשה מובאת לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע " טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת את התיקונים המוצגים על גבי תכנית a לרבות ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן לבטל קיזוז עובי קירות ולחשב שטח מלא . להלן פרוט הבינוי המבוקש קומת כניסה מפלס +0.00 להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 3 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לאשר וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב. 2015.501 הבינוי המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ולפי נספח בינוי .	22/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

[illegible]

אלו מהווים סטייה ניכרת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת מכוח סעיף 5.4 להוראות התוכנית לעניינים הבאים : גובה הבניה , מס' קומות , מס' יחידות דיור וקווי בנין – הבינוי המבוקש תואם לנספח הבינוי וכולל ממ"ד אך בקשה זו כוללת תוספת מרפסת זיז החורגת מקוי בנין של תב"ע 8387א דבר המהווה סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר את מרפסות הזיז במיקום המוצע ויש לבטלן ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר מבקשים בבקשה זו מימוש תוספת הבניה המותרת מכוח תב"ע 8387א כאשר תוספת זו כוללת ממ"ד ומרפסות זיז ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת בניה בתחום קוי הבנין פרט למרפסות הזיז המבוקשות לדירה מספר 3 ו4 החורגות מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות וגובה – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת קומה או גובה . מספר יחידות דיור – אין תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית וכן קיים סעיף סטייה ניכרת לגבי מס' יח"ד, תירשם הערת אזהרה. בינוי קומת כניסה מפלס +0.00 להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 3 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לאשר וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב 2015.501 הבינוי המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ולפי נספח בינוי . יש לציין כי מעטפת הממ"ד אושרה בת.ב 2015.610 כאשר ממ"ד זה נותן מענה מיגוני לכל דירי אותה עמודה וכן מהווה הסכמה של 100% לתכנון וכן מבקשים מבינוי זה מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו בנין וזאת בכפוף לפרסום ההקלות בדבר בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ. והבלטת גוזזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מ המהווה		

פחות מ-40% מהמרווח המותר, הקלות אלו לא מאושרות מכיוון ולא עומדים בדברים הבאים : חריגה מקו בנין - מרפסת הזיז חורגת מקוי בנין של תב"ע 8387א כאשר כל חריגה מקוי בנין אלו מהווים סטיה ניכרת . הצגת תוכנית צל -לא רלוונטי המרפסת לא מאושרת . תכנון מרפסות בצמדים - לא רלוונטי המרפסת לא מאושרת קומה א' מפלס +1.28 : להלן פרוט תוספות הבניה המבוקשות עבור דירה מספר 4 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית – תואם נספח בינוי , ניתן לאשר וכן מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית מעל בינוי מאושר של השכן בת.ב 2015.501 הבינוי המבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים ולפי נספח בינוי . כאשר מבינוי זה מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית בעומק של 2 מטר וחורגת מקו בנין וזאת בכפוף לפרסום ההקלות בדבר בניית מרפסת קונוולית בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ. והבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מ המהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר, הקלות אלו לא מאושרות ניתן לראות פרוט בדירה 3 שטחי בנייה : מבקשים בינוי תואם נספח בינוי פרט למרפסות הזיז ולכן נושא זה יבחן בשנית לאחר תכנון נכון של המרפסות שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 5.3 : "כל עמודה תבוצע בהינף אחד והקומה העליונה תבוצע בנפרד". לא עומדים בשלביות הביצוע היות ומבקשים בינוי לחלק מדיירי העמודה כך שיש לפרסם הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע " וכן מבקשים תוספת מרפסת זיז מעבר לתוספת הבניה המותרת מכוח התב"ע ועל כך פרסמו הקלה . חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a לרבות ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל40 ס"מ וכן לבטל קיזוז עובי קירות ולחשב שטח מלא . התנגדויות : אין התנגדויות לבקשה הנ"ל		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/02/2022	בניית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מ' במקום 1.5 מ' - הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מ' מהמהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

כיוון שהבקשה תואמת לנספח הבינוי והממ"ד המוצע מהווה שימוש במעטפת קיימת שאושר בבקשה מס' 2015/610.00, הושלמה ההקלה של שלביות הביצוע ולא נראה כי מכוח טענות ההתנגדות ניתן למנוע את ביצוע הבינוי תואם תוכנית.

לגבי מרפסות הזיז נדרש להסירן מהבקשה כיוון שמהוות סטיה ניכרת, וזאת כבר פורט בהחלטה הקודמת בבקשה זו.

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 19/10/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149,

הבקשה מובאת לפרסום לעניין הקלה בדבר " בניה בשונה משלביות הביצוע "

טרם פרסום ההקלה הוגשה הרמוניקה הכוללת את התיקונים שנדרשו- ביטול ריצוף גגות התוספות והנמכת מעקה ל-40 ס"מ וכן ביטול קיזוז עובי קירות וחישוב השטח במלואו.

הבקשה הופנתה להשלמת פרסום לעניין השלביות, פרוט ההקלות שפורסמו במסגרת בקשה זו :

-בנית מרפסת קונזולית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר.
-הבלטת גזוזטרא לחזית אחורית בשיעור של 2 מטר מהמהווה פחות מ-40% מהמרווח המותר.
-הקלה בדבר בניה בשונה משלביות הביצוע.

תום מועד להתנגדויות בתאריך 10/10/2023, התקבלה התנגדות אחת מצד שכן גובל, מנחם חייק אשר מתגורר בדירה מס' 1, לא נמצא בנכס הטאבו מספר תת החלקה השייכת לו- פרוט ההתנגדות :

בשל מצב המלחמה הקיים במדינה מוגשת התנגדות זו בצורה מקוצרת מאד בכדי לעמוד בזמנים שנקצבו ונבקש לשמור על הזכות להשלים טיעונים ונימוקים בדיון ההתנגדויות שנזמן אליו. ההתנגדות נובעת ממס' נימוקים שעיקרם : 1. הבניה המתבקשת מהווה סטיה ניכרת שאסור להתירה וההקלות המתבקשות יגרמו להחשכה של הדירה שבבעלותנו לחסימת אור ואוויר

ולפגיעה בפרטיות. 2. הבניה וההקלות המתבקשות בחריגה משלביות הביצוע ייגרמו לכך שתהיה בניה נוספת בשלב מאוחר יותר בעתיד ולאחר תום הבניה ומצב שכזה יגרום לנו לפגיעה נוספת שיש להימנע ממנה, אין להתירה ואין סמכות להיעתר לה.

באם הוועדה לא תכריע ללא זימונו, המתנגד יזומן לדיון בהתנגדויות להצגת טענותיו, על פניו אין מניעה לאשר את הבינוי אשר תואם נספח, הקלה בשלביות הביצוע נובעת מכך שלא ניתן לחייב את כלל הדיירים לבצע את הבניה בהינף אחד, התוכנית אישרה תוספות וטענות לעניין חסימת אור ואויר היו צריכות להישמע בעת אישור התוכנית, כעת בשלב היתר בניה מכוח תוכנית לא ניתן לקבלן, ואין בכוח למנוע את מימוש תוספות בניה אלו.

קומת כניסה מפלס +0.00

תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת.

יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחוו"ד.

קומה א' מפלס +1.28 :

תוספת הבניה כולל הממ"ד- ניתן לשוב ולאשר כפי שהוחלט בוועדה הקודמת.

יש להסיר את מרפסת הזיז, מהווה סטיה ניכרת- קיים פרוט בחוו"ד.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2010/0638.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בנימין אורון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

ישראל גלעדי 3, ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30114	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	13	דרך חדשה או קיימת	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב ישראל גלעדי 3.

בקשה לתוספת מרפסת זיז בחזית אחורית בקומה שניה בבניין בן 3 קומות.

קיים היתר בבניין זה : 2010/638.00, בו אושרה מרפסת זיז זהה בקומה העליונה.

הבקשה הינה לתוספת מרפסת בחזית אחורית לדירה מס' 4 עבור מש' אורון.

שטח מרפסת הזיז המוצעת 10.55 מ"ר, קיימת מרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד.

וכן, הגדלת חלון בחזית מערבית עבור חדר מגורים.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 4- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בבדיקת נסח הטאבו נראה כי קיימים סה"כ 8 תתי חלקות.

מידע קודם

מתאריך	
21/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה ב-22/11/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע. הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת סימון קו בניין אחורי מעודכן כפי שסומן בהיתר קודם עבור מרפסת בקומה מתחת, בבקשה מס' 2010/638.00, וזאת בהסתמך על בדיקה שבוצעה ביום 21.01.24 מול רויטל ממחלקת מידע וכן מול מנהל האגף וסוכם : "לאור זאת שהופק היתר למרפסת שנבחנה לפי מרווח של 4 מ', ולאור סעיף 16 בתוכנית המתאר שמאפשר גמישות בקו הבניין כך שבמקרה שלנו במקום 5 מ' מתאפשר אף 4 מ' . ניתן בהקשר זה לאשר המרפסת המוצעת ע"ס בחינה של מרווח 4 מ', עוד יודגש כי סעיף 16 אשר דורש כי לבניין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11 , במגרש הגובל נבנה מבנה ציבור בתוכנית נקודתית אשר שינתה את הבינוי במרווחים וע"כ אינו רלוונטי לבקשתנו זו. התייחסות זו ניתנת למרפסת המוצעת בבקשה זו בלבד וכל מקרה אחר ייבחן לגופו. לעניין השיפור האדריכלי הדבר ישפר את ממדי המרפסת המוצעת בקומה א' ובהתחשב במרפסת שאושרה מעליה בתיק קודם 2010/638.00 בקומה ב', הדבר יעשה הגיון תכנוני וישפר את מערך המרפסות המוצע בחזית כיוון שעומק המרפסת יתקרב מאוד לזה המאושר מעל. בעקבות כך, תוקנה ההרמוניקה הנוכחית, וכעת הבקשה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תוכנית קומה א' מפלס +3.06 במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית. שטח מרפסת הזיז המוצעת בבקשה המתוקנת הינו 10.25 מ"ר, בנוסף למרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה. ע"מ תיקן את סימון מרחק קו הבניין בהתאם להיתר קיים כך

שמרפסת הזיז חורגת בשיעור המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת- עד 2 מ' מקו הבניין ולא עוברת את 40% חריגה מקו הבניין, ניתן לאשר. המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 80.3 מ"ר, שטח זה מוצע כ"הגדלת חדר קיים", ניתן לאשר. הוצג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון על פניו כיצד חושב שטח זה במקור. בוטלה הגדלת חלון חדר המגורים בחזית מערבית- ניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 הבקשה נדונה בוועדת משנה ב-22/11/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע. הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת סימון קו בניין אחורי מעודכן כפי שסומן בהיתר קודם עבור מרפסת בקומה מתחת, בבקשה מס' 2010/638.00, וזאת בהסתמך על בדיקה שבוצעה ביום 21.01.24 מול רויטל ממחלקת מידע וכן מול מנהל האגף וסוכם : "לאור זאת שהופק היתר למרפסת שנבחנה לפי מרווח של 4 מ', ולאור סעיף 16 בתוכנית המתאר שמאפשר גמישות בקו הבניין כך שבמקרה שלנו במקום 5 מ' מתאפשר אף 4 מ' . ניתן בהקשר זה לאשר המרפסת המוצעת ע"ס בחינה של מרווח 4 מ', עוד יודגש כי סעיף 16 אשר דורש כי לבניין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11 , במגרש הגובל נבנה מבנה ציבור בתוכנית נקודתית אשר שינתה את הבינוי	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

במרווחים וע"כ אינו רלוונטי לבקשתנו זו. התייחסות זו ניתנת למרפסת המוצעת בבקשה זו בלבד וכל מקרה אחר ייבחן לגופו. לעניין השיפור האדריכלי הדבר ישפר את ממדי המרפסת המוצעת בקומה א' ובהתחשב במרפסת שאושרה מעליה בתיק קודם 2010/638.00 בקומה ב', הדבר יעשה הגיון תכנוני וישפר את מערך המרפסות המוצע בחזית כיוון שעומק המרפסת יתקרב מאוד לזה המאושר מעל. בעקבות כך, תוקנה ההרמוניקה הנוכחית, וכעת הבקשה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תוכנית קומה א' מפלס +3.06 במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית. שטח מרפסת הזיז המוצעת בבקשה המתוקנת הינו 10.25 מ"ר, בנוסף למרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה. ע"מ תיקן את סימון מרחק קו הבניין בהתאם להיתר קיים כך שמרפסת הזיז חורגת בשיעור המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת- עד 2 מ' מקו הבניין ולא עוברת את 40% חריגה מקו הבניין, ניתן לאשר. המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 80.3 מ"ר, שטח זה מוצע כ"הגדלת חדר קיים", ניתן לאשר. הוצג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון על פניו כיצד חושב שטח זה במקור. בוטלה הגדלת חלון חדר המגורים בחזית מערבית- ניתן לאשר.		
כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.06	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית. שטח מרפסת הזיז המוצעת 10.55 מ"ר, קיימת מרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה. אולם, ישנם תנאים נוספים נדרשים : קווי בניין- ראה פרוט בסעיף הרלוונטי, חורגים מעבר למותר ומהווה סטיה ניכרת. נדרש "צמד מרפסות" ו"תוכנית צל"- בעבר אושרה מרפסת לדירה העליונה בבקשה מס' 2010/638.00 וכן לטענת ע"ב היתר זה מהווה בסיס ל"תוכנית צל" אשר מכוחה מבוקשת כעת מרפסת אך בהיתר זה אין אזכור כלשהוא לאישור עתידי של מרפסות ליתר הדירות ולכן אין להסתמך על כך מבחינה תכנונית ותוספת המרפס נבחנת כ"מרפסת" בפני עצמה, מה שכן, ניתן להשתמש במרפסת שאושרה בעבר כ"צמד" למרפסת המוצעת בבקשה זו. המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 3.21 מ"ר. לא ברור מדוע שטח זה מבוקש מבחינה תכנונית, מה עוד שקיים שטח בסמיכות אליו שנראה כי שמש בעבר כ"מרפסת שירות" לפי צורתו ואם אכן לכך נועד הבקשה מציעה מעבר לא הגיוני בין שימושים בדירה זו- מרפסת שירות, שטח עיקרי ומרפסת זיז- יש להכשיר תחילה את שטח השירות לעיקרי וממנו להגיע ל"מרפסת הזיז"- לא ניתן לאשר כך מבחינה תכנונית. יש להציג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון כיצד חושב שטח זה במקור. כמו"כ, תוספת ה"שטח העיקרי" מוצעת מכוח הקלה כמותית של 6% אשר חולקה עבור 6 בעלים, שבפועל קיימים 8 תתי חלקות ולכן ניתן לאשר עבור כל דירה 5.4 מ"ר סה"כ ולא כמוצג בהרמוניקה- יש לתקן. שטח זה לא יספיק להכשיר את כלל שטח "מרפסת השירות" הקיימת ויש לשקול תכנון שונה בהתאם לכך. ההרמוניקה כוללת "מרפסות עתידיות" בחזית קדמית, אין צורך להציג זאת ע"ג ההרמוניקה- כיוון שזה דורש בחינה תכנונית מקיפה ולא נראה שניתן בכלל לאשר זאת כיוון שגם חזית זו כוללת "מרפסת שירות" בבניה המקורית של הבניין ולא ברור כיצד חשבו אותן. בנוסף, מבוקש להגדיל את חלון חדר המגורים בחזית מערבית, יש לשקול להציע פתח אשר ישתלב בצורה נאה יותר עם חזית המבנה הקיימת- בכל מקרה נדרש לקבל אישור ר"צ לשינוי גודל הפתח.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5819.00 שהוגש מיום : 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מעבר לגבולות קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צפוני לטובת מרפסת זיז בהתאם ל"תוכנית צל"י- אולם, מבדיקת הבקשה שבה אושרה המרפסת העליונה ונטען כי בה אושרה "תוכנית צל"י לא נמצא כל אזכור לכך שהיתר זה מהווה "תוכנית צל" עתידית כלשהיא. המרפסת המוצעת חורגת מגבולות סטיה בלתי ניכרת- אשר ניתן לאשר. בחזית אחורית החריגה המותרת בכפוף להקלה הינה 40% מקו בניין או עד 2 מ' מהקטן מבניהם- המרפסת המוצעת חורגת מעבר לכך ב- 1.30 מ', לא ניתן לאשר חריגה זו! יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למפורט לעיל כדי לעמוד בתקנות סטיה ניכרת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721ב תחילת תוקף : 26/01/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 1721 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי	15/11/2023	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5819.00 שהוגש מיום : 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מעבר לגבולות קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צפוני לטובת מרפסת זיז בהתאם ל"תוכנית צל"י- אולם, מבדיקת הבקשה שבה אושרה המרפסת העליונה ונטען כי בה אושרה "תוכנית צל"י לא נמצא כל אזכור לכך שהיתר זה מהווה "תוכנית צל"י עתידית כלשהיא. המרפסת המוצעת חורגת מגבולות סטיה בלתי ניכרת- אשר ניתן לאשר. בחזית אחורית החריגה המותרת בכפוף להקלה הינה 40% מקו בניין או עד 2 מ' מהקטן מבניהם- המרפסת המוצעת חורגת מעבר לכך ב- 1.30 מ', לא ניתן לאשר חריגה זו! יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למפורט לעיל כדי לעמוד בתקנות סטיה ניכרת. מספר קומות אין בקשה לתוספת קומות- ל"ר. גובה אין שינו מוצע בגובה בניין- ל"ר. מס' יח"ד מס' יח"ד המירבי בבניין יהיה 4 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- לא מבוקשות יח"ד נוספות בבניין זה, ניתן לאשר. שלביות ביצוע תוכנית 1721 אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע, ניתן לאשר. שטחי בניה אחוזי הבניה עפ"י תוכנית 1721 ניתן לאשר בחלקה עד 75% ב- 3 קומות, לא מבוקשים שטחים מכוח זכויות בניה שניתן לאשר במסגרת התוכנית. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.06 במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית.		

שטח מרפסת הזיז המוצעת 10.55 מ"ר, קיימת מרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה. אולם, ישנם תנאים נוספים נדרשים : קווי בניין- ראה פרוט בסעיף הרלוונטי, חורגים מעבר למותר ומהווה סטיה ניכרת. נדרש "צמד מרפסות" ו"תוכנית צל"- בעבר אושרה מרפסת לדירה העליונה בבקשה מס' 2010/638.00 וכן לטענת ע"ב היתר זה מהווה בסיס ל"תוכנית צל" אשר מכוחה מבוקשת כעת מרפסת אך בהיתר זה אין אזכור כלשהוא לאישור עתידי של מרפסות ליתר הדירות ולכן אין להסתמך על כך מבחינה תכנונית ותוספת המרפס נבחנת כ"מרפסת" בפני עצמה, מה שכן, ניתן להשתמש במרפסת שאושרה בעבר כ"צמד" למרפסת המוצעת בבקשה זו. המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 3.21 מ"ר. לא ברור מדוע שטח זה מבוקש מבחינה תכנונית, מה עוד שקיים שטח בסמיכות אליו שנראה כי שמש בעבר כ"מרפסת שירות" לפי צורתו ואם אכן לכך נועד הבקשה מציעה מעבר לא הגיוני בין שימושים בדירה זו- מרפסת שירות, שטח עיקרי ומרפסת זיז- יש להכשיר תחילה את שטח השירות לעיקרי וממנו להגיע ל"מרפסת הזיז"- לא ניתן לאשר כך מבחינה תכנונית. יש להציג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון כיצד חושב שטח זה במקור. כמו"כ, תוספת ה"שטח העיקרי" מוצעת מכוח הקלה כמותית של 6% אשר חולקה עבור 6 בעלים, שבפועל קיימים 8 תתי חלקות ולכן ניתן לאשר עבור כל דירה 5.4 מ"ר סה"כ ולא כמוצג בהרמוניקה- יש לתקן. שטח זה לא יספיק להכשיר את כלל שטח "מרפסת השירות" הקיימת ויש לשקול תכנון שונה בהתאם לכך. ההרמוניקה כוללת "מרפסות עתידיות" בחזית קדמית, אין צורך להציג זאת ע"ג ההרמוניקה- כיוון שזה דורש בחינה תכנונית מקיפה ולא נראה שניתן בכלל לאשר זאת כיוון שגם חזית זו כוללת "מרפסת שירות" בבניה המקורית של הבניין ולא ברור כיצד חשבו אותן. בנוסף, מבוקש להגדיל את חלון חדר המגורים בחזית מערבית, יש לשקול להציע פתח אשר ישתלב בצורה נאה יותר עם חזית המבנה הקיימת- בכל מקרה נדרש לקבל אישור ר"צ לשינוי גודל הפתח.		

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה א' מפלס +3.06 במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית. שטח מרפסת הזיז המוצעת 10.55 מ"ר, קיימת מרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל- 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה. אולם, ישנם תנאים נוספים נדרשים: קווי בניין- ראה פרוט בסעיף הרלוונטי, חורגים מעבר למותר ומהווה סטיה ניכרת. נדרש "צמד מרפסות" ו"תוכנית צל"- בעבר אושרה מרפסת לדירה העליונה בבקשה מס' 2010/638.00 וכן לטענת ע"ב היתר זה מהווה בסיס ל"תוכנית צל" אשר מכוחה מבוקשת כעת מרפסת אך בהיתר זה אין אזכור כלשהוא לאישור עתידי של מרפסות ליתר הדירות ולכן אין להסתמך על כך מבחינה תכנונית ותוספת המרפס נבחנת כ"מרפסת" בפני עצמה, מה שכן, ניתן להשתמש במרפסת שאושרה בעבר כ"צמד" למרפסת המוצעת בבקשה זו. המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 3.21 מ"ר. לא ברור מדוע שטח זה מבוקש מבחינה תכנונית, מה עוד שקיים שטח בסמיכות אליו שנראה כי שמש בעבר כ"מרפסת שירות" לפי צורתו ואם אכן לכך נועד הבקשה מציעה מעבר לא הגיוני בין שימושים בדירה זו- מרפסת שירות, שטח עיקרי ומרפסת זיז- יש להכשיר תחילה את שטח השירות לעיקרי וממנו להגיע ל"מרפסת הזיז"- לא ניתן לאשר כך מבחינה תכנונית. יש להציג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון כיצד חושב שטח זה במקור. כמו"כ, תוספת ה"שטח העיקרי" מוצעת מכוח הקלה כמותית של 6% אשר חולקה עבור 6 בעלים, שבפועל קיימים 8 תתי חלקות ולכן ניתן לאשר עבור כל דירה 5.4 מ"ר סה"כ ולא כמוצג בהרמוניקה- יש לתקן.	15/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח זה לא יספיק להכשיר את כלל שטח "מרפסת השירות" הקיימת ויש לשקול תכנון שונה בהתאם לכך. ההרמוניקה כוללת "מרפסות עתידיות" בחזית קדמית, אין צורך להציג זאת ע"ג ההרמוניקה- כיוון שזה דורש בחינה תכנונית מקיפה ולא נראה שניתן בכלל לאשר זאת כיוון שגם חזית זו כוללת "מרפסת שירות" בבניה המקורית של הבניין ולא ברור כיצד חשבו אותן. בנוסף, מבוקש להגדיל את חלון חדר המגורים בחזית מערבית, יש לשקול להציע פתח אשר ישתלב בצורה נאה יותר עם חזית המבנה הקיימת- בכל מקרה נדרש לקבל אישור ר"צ לשינוי גודל הפתח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5819.00 שהוגש מיום: 23/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מעבר לגבולות קווי הבניין, בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין צפוני לטובת מרפסת זיז בהתאם ל"תוכנית צל"י- אולם, מבדיקת הבקשה שבה אושרה המרפסת העליונה ונטען כי בה אושרה "תוכנית צל"י לא נמצא כל אזכור לכך שהיתר זה מהווה "תוכנית צל"י עתידית כלשהיא. המרפסת המוצעת חורגת מגבולות סטיה בלתי ניכרת- אשר ניתן לאשר. בחזית אחורית החריגה המותרת בכפוף להקלה הינה 40% מקו בניין או עד 2 מ' מהקטן מבניהם- המרפסת המוצעת חורגת מעבר לכך ב- 1.30 מ', לא ניתן לאשר חריגה זו! יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למפורט לעיל כדי לעמוד בתקנות סטיה ניכרת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז עד 2.0 מ'..... במקום 1.5 מ'..... המותרים. חריגה מקו בנין צפוני לטובת מרפסת זיז הקלה כמותית 6% משטח המגרש	30/07/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב-22/11/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת, כיוון שמבוקשת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין המהווה סטיה ניכרת, לא ברור מקור זכויות הבניה לתוספת השטח העיקרי המוצע.

הוגשה בקשה מתוקנת הכוללת סימון קו בניין אחורי מעודכן כפי שסומן בהיתר קודם עבור מרפסת בקומה מתחת, בבקשה מס' 2010/638.00, וזאת בהסתמך על בדיקה שבוצעה ביום 21.01.24 מול רויטל ממחלקת מידע וכן מול מנהל האגף וסוכם:

"לאור זאת שהופק היתר למרפסת שנבחנה לפי מרווח של 4 מ', ולאור סעיף 16 בתוכנית המתאר שמאפשר גמישות בקו הבניין כך שבמקרה שלנו במקום 5 מ' מתאפשר אף 4 מ'. ניתן בהקשר זה לאשר המרפסת המוצעת ע"ס בחינה של מרווח 4 מ', עוד יודגש כי סעיף 16 אשר דורש כי לבניין הסמוך יבנה במרווח שאינו פחות מהמרווח הכי גדול שבטור 11, במגרש הגובל נבנה מבנה ציבור בתוכנית נקודתית אשר שינתה את הבינוי במרווחים וע"כ אינו רלוונטי לבקשתנו זו.

התייחסות זו ניתנת למרפסת המוצעת בבקשה זו בלבד וכל מקרה אחר ייבחן לגופו.

לעניין השיפור האדריכלי הדבר ישפר את ממדי המרפסת המוצעת בקומה א' ובהתחשב במרפסת שאושרה מעליה בתיק קודם 2010/638.00 בקומה ב', הדבר יעשה הגיון תכנוני וישפר את מערך המרפסות המוצע בחזית כיוון שעומק המרפסת יתקרב מאוד לזה המאושר מעל.

בעקבות כך, תוקנה ההרמוניקה הנוכחית, וכעת הבקשה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

תוכנית קומה א' מפלס +3.06

במפלס זה מבוקשת תוספת מרפסת זיז בחזית אחורית.

שטח מרפסת הזיז המוצעת בבקשה המתוקנת הינו 10.25 מ"ר, בנוסף למרפסת זיז קיימת בשטח של 1.15 מ"ר בחזית מזרחית, צידית, סה"כ אין חריגה מעבר ל-12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד, ניתן לאשר את השטח המבוקש מבחינת סך שטחי מרפסות לדירה.

ע"מ תיקן את סימון מרחק קו הבניין בהתאם להיתר קיים כך שמרפסת הזיז חורגת בשיעור המותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת- עד 2 מ' מקו הבניין ולא עוברת את 40% חריגה מקו הבניין, ניתן לאשר.

המרפסת המוצעת מבוקשת מ"שטח עיקרי" מוצע בשטח של 80.3 מ"ר, שטח זה מוצע כ"הגדלת חדר קיים", ניתן לאשר.

הוצג היתר בניה מקורי שניתן יהיה לבחון על פניו כיצד חושב שטח זה במקור.

בוטלה הגדלת חלון חדר המגורים בחזית מערבית- ניתן לאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/0078.05</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	לוי רועי
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ברניקי 7, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

מדובר בבנין מגורים בן 2 קומות הכולל 4 יח"ד

בבקשה 1980/78.3 אושרה קומה נוספת עבור תוספת דירה ובכך המבנה כולל 3 קומות ו 5 יח"ד וכן קיימת בקשה נוספת

בת.ב 1980/75.4 עבור השלמת דירת גג ליח"ד מספר 5

פרסום הקלות :

בבקשה הנוכחית לא ביצעו הקלות ולכן בוצע משלוח הודעות אשר תום מועד הגשת התנגדויות הינו

מיום 1.6.2023 ולא הוגשו התנגדויות.

לאחר החלטת וועדה הופנה התיק לפרסום ע"פ תקנה 149 לחוק אודות חריגה מקו בניין.

התיק הופנה לפרסום בתאריך 06/02/2024

תום מועד להגשת התנגדויות : 05/03/2024

וע"פ נתוני המערכת לא התקבלו 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 :

מבקשים מרפסת גג ולכן אין צורך באישורים מקדימים

מידע קודם

מתאריך	
07/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
07/03/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 07/03/2023 וקוד ההחלטה היה לפרסם לפי סעיף 149.

בבקשה מוצעת מרפסת גג בחריגה מקו הבניין ע"ג בינוי המאושר בהיתר . ניתן לאפשר חריגה זו אך יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת על קונטור מבנה קיים." יצויין כי ע"פ החלטת הוועדה לא ניתן לצמצם את המרפסת לתחום קו בנין היות והדבר יהווה מפגע חזותי של המבנה ויצור מעין שן ללא שימוש. טרם הפנית התיק להליך הפרסום התקבלה הרמוניקה הכוללת את התיקונים שנדרשו ע"פ החלטת הוועדה והרמוניקה a. התיק הופנה לפרסום בתאריך: 06/02/2024 תום מועד להגשת התנגדויות : 05/03/2024 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה עפ"י הוראות תב"ע 2696 הקובעת אזור מגורים תחילת תוקף 8.1980.28 ובכפיפות למתאר 62 סטיה ניכרת / סעיף הקלות : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לעניין סטיה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית החלה בחלקה קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני. מס' תיק 2023/5253 תוספת מרפסת הגג חורגת מקו בנין אחורי וזאת היות והמרפסת מבוקשת מעל בינוי קיים בהיתר. כאמור עומד במותר ופורסמה הקלה בנידון.		

שלביות ביצוע: בתב,ע החלה בחלקה אין התיחסות לסעיף שלביות ביצוע. להלן התיקונים שנדרשו: תכנון גובה המעקה לפי מדיניות המחלקה – בפתיחת הבקשה הציע ע"ב בחזית דרומית מעקה בנוי בגובה של כ- 2 מ'. ע"ב נדרש להתאים את גובה המעקה המתוכנן כפי הנדרש ע"פ מדיניות המחלקה הדורשת גובה מעקה עד 1.80. הוגשה הרמוניקה מתוקנת ועודכן גובה המעקה ל 1.70 מ'. עומד בדרישות. להעביר 2 חתכים דרך המרפסת המבוקשת- בוצע, התקבלו 2 חתכים דרך המרפסת המוצעת. חתך א-א וחתך ג-ג.		
חריגה מקו בניין לצורך בניית מרפסת על קונטור מבנה קיים.	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לביצוע פרסום לדברים הבאים : מס' קומות : עפ"י התכנית החלה בחלקה באזור מגורים 5 מותר לבנות עד 2 קומות לבניין זה אושרה תוספת קומה שלישית בבקשה 1980/78.3 כאשר בבקשה 1980/78.4 קיבלו הגדלה של השטח המאושר מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג עבור התוספת אשר אושרה בקומה זו פרסמה הקלה לעניין "תוספת קומה שלישית מעל 2 קומות המותרות " עכשיו מבקשים יציאה מתוספת זו עבור מרפסת גג לא פרסמו הקלה מתאימה- יש לפרסם הקלה עבור " יציאה למרפסת גג של הקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " חריגה מקווי בניין : תוספת מרפסת הגג חורגת מקו בנין אחורי וזאת כי המרפסת מבוקשת מעל בינוי קיים בהיתר , ניתן לאפשר חריגה זו בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו	30/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

בנין אחורי לקיר עם פתחים בשיעור שאינו עולה על 10% "יש לציין כי לא ניתן לצמצם את המרפסת לתחום קו בנין היות והדבר יהווה מפגע חזותי של המבנה ויצור מעין שן ללא שימוש . טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל, תכנון גובה המעקה לפי מדיניות המחלקה . וכן להעביר 2 חתכים דרך המרפסת המבוקשת להלן הבינוי המוצע רקע לבקשה עבור יח"ד מספר 5 אשר נוספה לבניין בבקשה 1980/78.3 על ידי פיצול יח"ד מספר 3 מבקשים עכשיו יציאה למרפסת גג להלן התייחסות לבינוי המבוקש מפלס +6.00 : בבקשה הנוכחית מבקשים לצאת מתוספת בניה אשר אושרה בחזית מזרחית בבקשה 1980/78.4 למרפסת גג בחזית מערבית על ידי שינוי החלון הקיים לדלת יש להדגיש כי המרפסת מבוקשת בתחום קונטור הבניין הקיים אך מכיוון והבניין המקורי בנוי בחריגה מקו הבנין והתוספת מבוקשת מעל בינוי זה לכן יש לפרסם הקלה לעניין "חריגה בקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% ." וזאת כי החריגה עומדת בתקנות החוק בדבר בניה במרוח האחורי ושומרת על חריגה של 10% עבור קיר עם פתחים וכן מכיוון והבינוי הוא מכוח תוספת קומה חדשה יש לפרסם הקלה לעניין מספר הקומות בדבר " הקלה במספר הקומות עבור " יציאה למרפסת גג מהקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " יש לציין כי לגג זה קיים מעקה בגובה של 60 ס"מ כאשר בחזית צפונית מערבית מבקשים מעל מעקה זה מעקה קל כנדרש אך בחזית הדרומית מבקשים גדר בנויה בגובה של 2 מטר בשונה ממדיניות המחלקה בנושא המאפשרת גדר בגובה שלא יעלה על 180 ולכן יש להנמיך למותר . תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
הבקשה מובאת לביצוע פרסום לדברים הבאים : מס' קומות : עפ"י התכנית החלה בחלקה באזור מגורים 5 מותר לבנות עד 2 קומות לבניין זה אושרה תוספת קומה שלישית בבקשה 1980/78.3 כאשר בבקשה 1980/78.4 קיבלו הגדלה של השטח המאושר מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

עבור התוספת אשר אושרה בקומה זו פרסמה הקלה לעניין "תוספת קומה שלישית מעל 2 קומות המותרות " עכשיו מבקשים יציאה מתוספת זו עבור מרפסת גג לא פרסמו הקלה מתאימה- יש לפרסם הקלה עבור " יציאה למרפסת גג של הקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " חריגה מקווי בניין : תוספת מרפסת הגג חורגת מקו בנין אחורי וזאת כי המרפסת מבוקשת מעל בינוי קיים בהיתר , ניתן לאפשר חריגה זו בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי לקיר עם פתחים בשיעור שאינו עולה על 10% "יש לציין כי לא ניתן לצמצם את המרפסת לתחום קו בנין היות והדבר יהווה מפגע חזותי של המבנה ויצור מעין שן ללא שימוש . טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל, תכנון גובה המעקה לפי מדיניות המחלקה . וכן להעביר 2 חתכים דרך המרפסת המבוקשת להלן הבינוי המוצע רקע לבקשה עבור יח"ד מספר 5 אשר נוספה לבניין בבקשה 1980/78.3 על ידי פיצול יח"ד מספר 3 מבקשים עכשיו יציאה למרפסת גג להלן התייחסות לבינוי המבוקש מפלס +6.00 : בבקשה הנוכחית מבקשים לצאת מתוספת בניה אשר אושרה בחזית מזרחית בבקשה 1980/78.4 למרפסת גג בחזית מערבית על ידי שינוי החלון הקיים לדלת יש להדגיש כי המרפסת מבוקשת בתחום קונטור הבניין הקיים אך מכיוון והבניין המקורי בנוי בחריגה מקו הבנין והתוספת מבוקשת מעל בינוי זה לכן יש לפרסם הקלה לעניין "חריגה בקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% ." וזאת כי החריגה עומדת בתקנות החוק בדבר בניה במרוח האחורי ושומרת על חריגה של 10% עבור קיר עם פתחים וכן מכיוון והבינוי הוא מכוח תוספת קומה חדשה יש לפרסם הקלה לעניין מספר הקומות בדבר " הקלה במספר הקומות עבור " יציאה למרפסת גג מהקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " יש לציין כי לגג זה קיים מעקה בגובה של 60 ס"מ כאשר בחזית צפונית מערבית מבקשים מעל מעקה זה מעקה קל כנדרש אך בחזית הדרומית מבקשים גדר בנויה בגובה של 2 מטר בשונה ממדיניות המחלקה בנושא המאפשרת גדר בגובה שלא יעלה על 180 ולכן יש להנמיך למותר .	

חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה עפ"י הוראות תב"ע 2696 הקובעת אזור מגורים תחילת תוקף 28.8.1980 ובכפיפות למתאר 62 . הקלות או סטייה ניכרת – סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת נספח בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת מרפסת הגג חורגת מקו בנין אחורי וזאת כי המרפסת מבוקשת מעל בינוי קיים בהיתר , ניתן לאפשר חריגה זו בכפוף לפרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי לקיר עם פתחים בשיעור שאינו עולה על 10% "יש לציין כי לא ניתן לצמצם את המרפסת לתחום קו בנין היות והדבר יהווה מפגע חזותי של המבנה ויצור מעין שן ללא שימוש . מס' קומות : עפ"י התכנית החלה בחלקה באזור מגורים 5 מותר לבנות עד 2 קומות לבניין זה אושרה תוספת קומה שלישית בבקשה 1980/78.3 כאשר בבקשה 1980/78.4 קיבלו הגדלה של השטח המאושר מכוח הקלה של 5% השלמת דירת גג עבור התוספת אשר אושרה בקומה זו פרסמה הקלה לעניין "תוספת קומה שלישית מעל 2 קומות המותרות " עכשיו מבקשים יציאה מתוספת זו עבור מרפסת גג לא פרסמו הקלה מתאימה- יש לפרסם הקלה עבור " יציאה למרפסת גג של הקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " גבהים : לפי הוראות תקנון התכנית הנוגעות לגבהים לאזור מגורים זה גובה מקסימלי של בניין מותר 12.5 מטר גובה מוצע הינו :כ 8 מטר כמותר . מס' יח"ד : מותר בחלקה 4 יח"ד כאשר בחלקה זו הוסיפו יחידת דיור מספר 5 בבקשה 1980/78.3 ולה ביקשו תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג בבקשה	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

1980/78.4 . עכשיו מבקשים ליחידת דיור זו יציאה למרפסת גג . בינוי : רקע לבקשה עבור יח"ד מספר 5 אשר נוספה לבניין בבקשה 1980/78.3 על ידי פיצול יח"ד מספר 3 מבקשים עכשיו יציאה למרפסת גג להלן התייחסות לבינוי המבוקש מפלס +6.00 : בבקשה הנוכחית מבקשים לצאת מתוספת בניה אשר אושרה בחזית מזרחית בבקשה 1980/78.4 למרפסת גג בחזית מערבית על ידי שינוי החלון הקיים לדלת יש להדגיש כי המרפסת מבוקשת בתחום קונטור הבניין הקיים אך מכיוון והבניין המקורי בנוי בחריגה מקו הבנין והתוספת מבוקשת מעל בינוי זה לכן יש לפרסם הקלה לעניין "חריגה בקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% ." וזאת כי החריגה עומדת בתקנות החוק בדבר בניה במרוח האחורי ושומרת על חריגה של 10% עבור קיר עם פתחים וכן מכיוון והבינוי הוא מכוח תוספת קומה חדשה יש לפרסם הקלה לעניין מספר הקומות בדבר " הקלה במספר הקומות עבור " יציאה למרפסת גג מהקומה השלישית המאושרת מעל 2 הקומות המותרות ע"י התב"ע " יש לצין כי לגג זה קיים מעקה בגובה של כ-60 סמ, כאשר בחזית צפונית מערבית מבקשים מעל מעקה זה מעקה קל כנדרש אך בחזית הדרומית מבקשים גדר בנויה בגובה של 2 מטר בשונה ממדיניות המחלקה בנושא המאפשרת גדר בגובה שלא יעלה על 180 ולכן יש להנמיך למותר . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטחי בניה אלא מרפסת גג לבניה קיימת ומאושרת בת.ב 1980.78.4 חיזוק מבנים : אין דרישה לאישור זה חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית aכולל, תכנון גובה המעקה לפי מדיניות המחלקה. וכן להעביר 2 חתכים דרך המרפסת המבוקשת שלבי ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות לבקשה ..		

	13/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2019/0086.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, חפירה ומילוי, ממ"ד, עבודות הריסה, פרגולה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית קומות, חיזוק שתי קומות קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אבלס רבקה
עורך הבקשה	אדריכל איתן נימרוד
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משמר העם 14, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	90	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרים קודמים בחלקה.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות. הבניין הינו לשימור ומסווג כבניין אופייני.

הבניין נימצא ברחוב משמר העם 14, קטמון, גוש : 00073, חלקה : 90.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצעים :

קומת מרתף הכוללת ממ"ד אחסנה ומעלית, תוספת בניה, תוספת מרפסות, שחזור מרפסות, תוספת קומה ומרפסות גג.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

בניה מעבר לקו בניין

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

ע"פ נתוני המערכת שלב פרסום לפי סעיף 149 בתהליך פתיחת הבקשה דולג. נרשמה הערה כי מדובר בבעלים יחידים.

יצוין כי קיימת הקלה בבקשה.

לאחר דיון וקבלת החלטת וועדה נדרש להפנות את התיק לפרסום אודות ההקלה שלא פורסמה.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מחסנים : נדרש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית, אך הוצהר בהצהרת המהנדס כי הבניין נדרש לחיזוקים. היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י משרד מהנדסי ירון שמעוני שחם ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת. ע"ב ביצע נוהל בקרה הנדסי והחיזוקים הוטמעו בכלל הקומות. כאמור נדרש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית.

התקבלה התיחסות ממשרד ירון שמעוני שחם מתאריך 02/05/2022. ע"פ התיחסות המשרד התכנית מאושרת לפתיחת תיק במחלקת תכנון עיר. ההרמוניקה המצורפת תואמת את המוצג בפתיחת הבקשה. כעת יש לשוב ולקבל את אישור הבקרה ההנדסי אודות תכנית סופית אשר הופנתה לפרסום אשר כוללת שינויים קלים בקונטור קומת המרתף, מרפסות בתכנית הגג. אישור הבקרה ההנדסי המעודכן הינו תנאי לקבלת היתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 30/07/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ולא חושבו כלל השטחים הנדרשים לחישוב וכן מבחינת הליך הפרסום של התיק התברר כי שלב הפרסום דולג ולא התבצע כלל. היות והבקשה איננה תואמת תב"ע ומבוקשת הקלה בדבר חריגה מקוי הבניין לא ניתן לדלג על שלב הפרסום וע"כ לאחר השלמת התיקונים יידרש לצאת לפרסום ע"פ תקנה 149 לחוק. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והערות הרמוניקה a ופרסם הקלה בנוסח: "הקלה מעבר לקווי הבניין – תוספת בניית קומות בקונטור הבניין הקיים אשר חרג מקווי בניין." התיק הופנה לפרסום בתאריך 24/12/2023 תום מועד להגשת התנגדויות 23/01/2024 כעת הסתיים הליך הפרסום ללא מתנגדים והתיק מובא לדיון חוזר בועדת משנה.	31/01/2024	חוות דעת תכנונית

להלן הנדרש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. ע"ב הבקשה נדרש להגיש את תיק התיעוד למחלקת רישוי עבוד הוכחת בניה קיימת בהיתר. כמו כן ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת קומה נוספת המתוכננת ע"ג הבניין הקיים בחריגה, וכן נרשמה הקלה לחריגה מקווי הבניין בטבלת ההקלות, כאשר בפועל כאמור לא התבצע פרסום כל שהוא. ע"ב נדרש לצאת לפרסום ע"פ תקנה 149 לחוק אודות חריגה בקווי הבניין. כאמור התיק הופנה לפרסום בתאריך 24/12/2023. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5589 שהוגש מיום 25/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין בינוי, מרפסות, מרפסת גג ועמודי חיזוק הנדרשים לשיקום ע"פ מהנדס שימור. ראה פירוט בסעיף הרלוונטי. החריגות עומדות בתקנות סטיה ניכרת היות ומדובר בקונטור הבניין האופייני הקיים והתיק הופנה לפרסום אודות ההקלה כנדרש בהוראות התכנית. גובה בניה : גובה רכס גג הרעפים לאחר התוספת המוצעת הינו 15.45 + מ'. ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך קומה ראשונה ושניה קיימות גובה כל אחת מהן ייחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד		

לגובה המרזב. ע"ב צמצם את הגובה וכעת קיימת עמידה בגובה המותר ע"פ הוראות התב"ע. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש. לאחר החלטת וועדה התקבלה הרמוניקה הכוללת את התיקונים הנדרשים וכעת מתקבלת עמידה בשטחי הבניה. שטח מגרש : 535 מ"ר שטח מירבי לבניה : $535 \times 75\% = 401.24$ מ"ר שטח עיקרי קיים : 266.21 מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 135.04 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 401.25 מ"ר מדרגות פנימיות : ע"פ התקנות היות ומדובר בבקשה מכח תכנית לפני 1992 מדרגות פנימיות מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. באם קיים גרם שיורד לקומת מרתף המשמשת לשירות בלבד ניתן לחשב גרם זה במניין שטחי השירות." ע"ב נדרש לחשב מדרגות היורדות אל קומת המרתף במניין שטחי השירות. שאר מהלכי המדרגות יחושבו כש. עיקרי למעט הגרם האחרון העולה לקומה העליונה, בו ניתן לבצע הורדה. המהלך המתעגל המוביל למפלס +7.80 יחושב כש. עיקרי. יש לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. וכן להציג נכון מבחינת השירטוט. הוגשה הרמוניקה הכוללת שרטוט בהיר של מהלכי המדרגות אשר הינן מחושבות כנדרש. קיזוז עובי קירות : ע"פ ההנחיות החדשות יש לחשב 27 ס"מ מהקיר המוצע.		

המוצע מחושב כולל חישוב עובי קיר כנדרש. אישור מהנדס עיר-שפ"ע : ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" בפתיחת הבקשה התקבל סקר עצים אך לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. ע"ב נדרש להסדיר מול שפ"ע את אישורם בתנאים טרם דיון. התקבל אישור שפ"ע מתאריך 04/06/2023 ונוספה הערה : יש להגיש ערבות בנקאית על סך 89,191 ש"ח עבור שימור העצים. הערה נוספה ידנית לרשימת התנאים לקבלת היתר. מרפסות זיז : במפלס +4.04 קיימות 2 מרפסות זיז המוצעות לשיחזור סה"כ שטח מרפסות קיימות : 7.80 מ"ר מפלס +7.80 מוצעת מרפסת היוצאת מח. אורחים לכיוון חזית מזרחית וחורגת בחלקה מחזית קידמית- שטח המרפסת 3.86 מ"ר, עומק- כ-1 מ', מרווח מותרת חריגה של עד 1/3 מהרווח. המרפסת חורגת מקו בניין בכ-45 ס"מ ממרווח של 6.4 מ' לערך. עומד בתקנות. סה"כ שטח מרפסות זיז קיים + מוצע : 11.66 מ"ר. עומד בתקנות. חידוש מרפסות זיז : במפלס +4.04 מוצגות מרפסות זיז אשר הן קיימות אך דורשות שיחזור. היות והבניין נבנה בשנות ה-20 וקיים תיק תיעוד המאשר זאת, אין מניעה לאשר את המרפסות למרות שהינן חורגות מקו		

הבנין. במרפסת הדרומית מבקשים עמודי בטון לשיקום/חיזוק אשר מייצרים קומת עמודים חלקית כאשר ע"פ סעיף 9' בתקנון "לא תותר קומת עמודים מפולשת" לפיכך יש להציע פתרון חלופי שיתאים להוראות התכנית. ע"פ הסבר ע"ב ותיק תיעוד שהתקבל המרפסת קיימת וכעת מבוקש לשקמה / לחזקה. אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מפלס +4.04 מוצעת מרפסת גג היוצאת מח. שינה 2 בשטח של כ- 2.59 מ"ר. המרפסת בחלקה חורגת מקו בניין צפוני צידי. המרפסת מתוכננת ע"ג בינוי העומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין בינוי ללא פתחים תוך שמירה על 2.70 מ'. כאמור כעת מבוקשת מרפסת גג פתוחה אשר ההתייחסות אליה היא כאל בינוי עם פתחים. המרפסת חורגת מקו הבניין בכ- 20 ס"מ משיעור 10% המותרים לקיר עם פתחים. ע"פ הערות הרמוניקה a עומד בתקנות. בפתיחת הבקשה מבוקש עמוד ומסגרת מעל, ע"ב נדרש להסביר את הצורך בעמוד ובקורה זו כאשר יש לציין שלא ניתן לבקש פרגולה מחומר קשיח כיוון שייחשב כשטח עיקרי. העמוד והפרגולה הוסרו והמרפסת מחושבת במניין שטחי מרפסות הגג כנדרש. בפתיחת הבקשה מפלס +11.20 הוצעו 2 מרפסות גג. המרפסות הוצעו בתחום קווי הבניין כאשר הן מוקפות ביותר משתי קירות ולכן נדרש לחשבן כשטח עיקרי. כעת התקבלה הרמוניקה הכוללת תכנון שונה אשר בה הוסרו מרפסות הגג במפלס +11.20 וכעת מוצע גג טכני אשר הגישה אליו הינה דרך סולם לפתח בתקרה במידות 80*80. פרגולה : כנוהל לא ניתן אלשר פרגולה במסגרת היתר בניה. במקרה שמדובר בבניין אופיני לשימור הפרגולות כלולות במתן ההיתר ויאושר ע"י מחלקת השימור. הבקשה כאמור קיבלה את אישור שימור.		

חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." מוצע מכפיל חניה בחזית מזרחית. בשלב דיון ראשון התקבלו הנחיות שימור במייל מתאריך 29/05/2023 המאפשר פריצה בגדר שימורית עבור חניה אחת בהתאם להסדרי תנועה. אין התיחסות למכפיל וכן לא התקבל אישור שימור במערכת. כמו כן התקבל אישור הסדרי תנועה אשר כולל 2 חניות נפרדות ולא מכפיל. ע"ב נדרש לקבל לקבל אישור הסדרי תנועה עדכני התואם לתכנון החניה הנוכחי הכולל מכפיל חניה ולא 2 חניות נפרדות. או לחילופין התאמת הבקשה לאישור הסדרי התנועה. כעת התקבלה הרמוניקה המציעה מכפיל חניה. אישור שימור שהתקבל כולל מכפיל חניה. אישור זה תואם גם את אישור הסדרי תנועה שהתקבל. אין מניעה לאשר. פיתוח : מוצע תא אשפה, מיקום בלוני גז ופילר חשמל. התקבל אישור שימור תיאום לתכנון הנ"ל. מחסנים : בפתיחת הבקשה הוצע במפלס 3.00- שטח חלל איחסון. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא ניתן לאשר מחסן בשטח העולה על 20 מ"ר אף אם איננו בהקלה (8%) או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.		

שטח המחסן המוצע הינו 22.42 מ"ר. נדרש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. בפתיחת הבקשה תוכננה קומת מרתף העולה על הגובה המותר. נדרש לצמצם את גובה הקומה ע"פ התקנות ע"י הגבהת מפלס הרצפה. מיקום המחסן בקומת המרתף, עומד בהנחיות. יצויין כי בפתיחת הבקשה מחלל איחסון זה התאפשרה גישה לממ"ד וכן למעלית. כנוהל מחלקה לא ניתן לצאת מממ"ד למחסן. יש שנות את תכנון הקומה ולבצע הפרדה פיזית בין הממ"ד למחסן. ניתן לתכנן מעבר מינימלי ככול האפשר עבור הפונקציות שבקומה זו. הוגשה הרמוניקה הכוללת הפרדה מפלסית בין המחסן למבואת הממ"ד והממ"ד. ממ"ד : מוצע ממ"ד המתוכנן בקומת מרתף חדשה. שטח הממ"ד כ- 12.24 מ"ר. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. בפתיחת הבקשה גובה הממ"ד - 2.39 מ' . ע"פ הנחיות פיקוד העורף גובה מינימלי לממ"ד 2.50 מ'. יש להתאים לגובה המותר. גובה הממ"ד תוקן וכעת עומד בהנחיות פיקוד העורף. הממ"ד מתאוורר ע"י חלון הפונה לחצר אנגלית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית. תימוכין קניינים עבור תוספת ממ"ד – היות ומדובר בבעלים יחיד אין צורך בתימוכין קניינים. בנוסף, לא ניתן לקזז עובי קיר ממ"ד . הממ"ד מחושב כנדרש. מיקום הממ"ד- היות ומדובר בבית פרטי ואין צורך בתכנית צל ניתן לבקש ממ"ד בקומת המרתף. כפי שהורחב בסעיף מחסנים בוצע הפרדה מפלסית בין הפונקציות ממ"ד ומחסן כנדרש. חצר אנגלית :		

מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד בקומת המרתף. החצר מוצעת במרווח בחריגה מקו בניין דרומי. ע"פ תקנות התכנון והבניה לעניין בניה במרווח מותרת בניה של חצר אנגלית במרווח. מידות החצר המתאפשרות מכח התקנות הן רוחב שלא יעלה 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אנגלית ברוחב 108 מ' ובגובה 2.10 מ'. ע"ב נדרש לצמצם את גובה החצר ע"פ המותר בתקנות. הגובה צומצם ככל הניתן. קיימת דרישה של פיקוד העורף לגובה מינימלי לחלון הדף, ע"כ התקבל אישור מר"צ לגובה המוצע. חוות דעת תכנונית : בפתיחת הבקשה לא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אך הבניין מסווג כבנין אופיני וקיימת סבירות גדולה כי נבנה טרם 67. ע"ב נדרש להגיש תיק תיעוד / תצ"א מלפני 67, התקבל תיק תיעוד. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה כלולה ברשימת הרחובות לשימור ונכלל במתחם לשימור תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. כמו כן ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. התקבל אישור שימור מתאריך 03/12/2023. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית, אך הוצהר בהצהרת המהנדס כי הבניין נדרש לחיזוקים. היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י משרד מהנדסי ירון שמעוני שחם ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת. ע"ב ביצע נוהל בקרה הנדסי והחיזוקים הוטמעו בכלל הקומות. כאמור נדרש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית.		

התקבלה התייחסות ממשרד ירון שמעוני שחם מתאריך 02/05/2022. ע"פ התייחסות המשרד התכנית מאושרת לפתיחת תיק במחלקת תכנון עיר. ההרמוניקה המצורפת תואמת את המוצג בפתיחת הבקשה. כעת יש לשוב ולקבל את אישור הבקרה ההנדסי אודות תכנית סופית אשר הופנתה לפרסום אשר כוללת שינויים קלים בקונטור קומת המרתף, מרפסות בתכנית הגג. אישור הבקרה ההנדסית המעודכן הינו תנאי לקבלת היתר. הוראות בניה: ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י': "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – ע"ב נדרש לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית, בוצע. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – התקבל אישור שימור לבקשה תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 07/06/2023 ע"י ניר מרגלית. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 04/06/2023 ע"י המערכת ורה באיר. מחלקת שימור – התקבל אישור מתאריך 30/12/2023 ע"י הלוי קארין. תברואה- התקבל אישור מתאריך 24/12/2023 ע"י שני מזרחי. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 29/11/2022 ע"י חמארשה דאנא. התיק שוחרר לדיון בלבד. הסדרי תנועה- התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 12/11/2023 ע"י שעיו גאולה		
"הקלה מעבר לקווי הבניין – תוספת בניית קומות בקונטור הבניין הקיים אשר חרג מקווי בניין."	24/12/2023	הכנת נוסח פרסום

התיק מובא לדחיה היות ולא חושבו כלל השטחים הנדרשים לחישוב, לא פורסמו ההקלות המופיעות בתכנית, לא פורסמה הקלה בגין חריגה בגובה הבניין ולא הושלמו תנאים טרם דיון. כמו כן קיימים נושאים נוספים הדורשים תיקון ויפורטו להלן. קווי בניין : הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. יש לציין כי ע"פ תיק המידע ומפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה נבנה בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז, אך קיים תיק תיעוד אשר מאשר כי המבנה הוקם בסוף שנות ה-20. יש להגיש את תיק התיעוד למחלקת רישוי עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר. כמו כן ע"פ סעיף 10, ו"במדידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת קומה נוספת המתוכננת ע"ג הבניין הקיים בחריגה, אך בתהליך טיפול בתיק לא ניראה כי התבצע שלב פרסום כל שהוא. כמו כן כאמור פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין, בפועל לא בוצע פרסום כל שהוא. יש להשלים פרסום ע"פ תקנה 149 לחוק. גובה בניה : גובה רכס גג הרעפים לאחר התוספת המוצעת הינו 15.45 + מ'. ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך קומה ראשונה ושניה קיימות גובה כל אחת מהן	30/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

ייחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון גג החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ- 80 ס"מ ללא פרסום הקלה כמו כן אינו מציג אחוז שיפוע לגג. על ע"ב לצמצם לגובה המותר או לחילופין לצאת לפרסום עבור חריגה מגובה בניין בשונה מהוראות התכנית, כמובן הכל בכפוף לאישור מחלקת שימור. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש. שטח מגרש : 535 מ"ר שטח מירבי לבניה : מ"ר $401.24 = 535 * 75\%$ שטח עיקרי קיים : 260.96 מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 140.25 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 401.21 מ"ר קיימת בעיה בחישוב השטחים המוצגים לעניין קיזוז עובי הקירות וכן לעניין חישוב גרמי המדרגות. לא ניתן לאשר את שטחי הבניה היות ובעקבות התיקונים הנדרשים השטחים ישתנו ויתכן ויהיה צורך בצמצום השטחים. יש לבצע את השינויים הנדרשים ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. לאחר מכן נושא השטחים יבחן בשנית. בנוסף לכך מרפסות מוצעות בקומת הגג נחשבות לשטח עיקרי היות והן מוקפות ביותר משני קירות. מדרגות פנימיות : ע"פ הנחיות המחלקה "היות ומדובר בבקשה מכח תכנית לפני 1992 מדרגות פנימיות מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. באם קיים גרם שיורד לקומת מרתף המשמשת שירות בלבד ניתן לחשב גרם זה שטח שירות." ע"ב מציג מדרגות היורדות אל קומת המרתף. יש לחשב מדרגות אלו כש. שירות שאר מהלכי המדרגות יחושבו כש. עיקרי למעט הגרם האחרון העולה לקומה העליונה, בו ניתן לבצע הורדה.		

המהלך המתעגל המוביל למפלס +7.80 יחושב כש. עיקרי. יש לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. וכן להציג נכון מבחינה שירותית. הערה כללית: שרטוט מהלכי המדרגות אינו בהיר. יש לתקן שרטוט תוך שמירה על מספור עוקב של המדרגות והצגת מהלך עולה ויורד בקו רציף / מרוסק ע"פ הצורך. קיצוץ עובי קירות: לא ניתן לקצוץ עובי קיר ויש לחשב עד 35 ס"מ כעיקרי. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. כאשר ביציאה למרפסות לא ניתן לקצוץ כלל. אישור מהנדס עיר-שפ"ע: ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדויקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל סקר עצים אך לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. על ע"ב להסדיר מול שפ"ע את אישורם בתנאים טרם דיון. מרפסות זיז: מפלס +7.80 -מוצעת מרפסת היוצאת מח. אורחים לכיוון חזית מזרחית וחורגת בחלקה מחזית קידמית- שטח המרפסת 3.86 מ"ר, עומק- כ-1 מ', מרווח מותרת חריגה של עד 1/3 מהרווח. המרפסת חורגת מקו בניין בכ-45 ס"מ ממרווח של 6.4 מ' לערך. -מוצעות 2 מרפסות לכיוון חזית מערבית בעומק של 118 מ' ובשטח של 2.88 מ"ר למרפסת. המרפסות מתוכננות בגבולות קווי הבניין. שטח מרפסות זיז קיים + מוצע = 15.66 מ"ר. שטח מרפסות זיז מותר עד 14 מ"ר. ניתן לראות כי המרפסות המוצעות עומדת בהנחיות למעט חריגה קטנה בשטחים. יש לצמצם את המרפסות למקסימום 14 מ"ר. או לחילופין לגשר		

על הפער ע"י שטח עיקרי. חידוש מרפסות זיז : במפלס +4.04 מוצגות מרפסות זיז אשר הן קיימות אך דורשות שיחזור. היות והבניין נבנה בשנות ה-20 וקיים תיק תיעוד המאשר זאת, אין מניעה לאשר את המרפסות למרות שהינן חורגות מקו הבנין. אך במרפסת הדרומית מבקשים עמודי בטון לשיקום/חיזוק אשר מייצרים קומת עמודים חלקית כאשר ע"פ סעיף 9'ה' בתקנון "לא תותר קומת עמודים מפולשת" לפיכך יש להציע פתרון חלופי שיתאים להוראות התכנית. מרפסות גג : מפלס +4.04 מוצעת מרפסת גג היוצאת מח. שינה 2 בשטח של כ- 2.59 מ"ר. המרפסת בחלקה חורגת מקו בניין צפוני. המרפסת מתוכננת ע"ג בינוי העומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין בינוי ללא פתחים תוך שמירה על 2.70 מ'. כאמור כעת מבוקשת מרפסת פתוחה אשר ההתייחסות אליה היא כאל בינוי עם פתחים. המרפסת חורגת מקו הבניין בכ- 20 ס"מ משיעור 10% המותרים לקיר עם פתחים. יש להציע פתרון ע"י אדנית / גיבון ע"מ לעמוד בחריגה המותרת. כאשר לא ברור למה מבקשים עמוד ומסגרת מעל, יש להסביר כאשר יש לציין שלא ניתן לבקש פרגולה מחומר קשיח כיוון שייחשב כשטח עיקרי. מפלס +11.20 מוצעות 2 מרפסות גג. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין. כאשר הנן מוקפות ביותר משתי קירות ולכן יש לחשבן כשטח עיקרי והיות ואין מקור לשטחים אזי יש לבטל. יש לציין שלא ניתן להשתמש בשטחים מכוח הקלות כמותיות היות וע"פ התכנית ניתן להשתמש בחלל הגג אך ורק באם נותרו זכויות לניצול כאשר כל תוספת אחוזי בניה נחשבת לסטיה ניכרת, כך שכוונת התכנית אך ורק זכויות מכוחה. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9 ט' "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים		

המחייבים, לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." מוצע מכפיל חניה בחזית מזרחית. התקבלו הנחיות שימור במייל מתאריך 29/05/2023 המאפשר פריצה בגדר שימורית עבור חניה אחת בהתאם להסדרי תנועה. אין התייחסות למכפיל וכן לא התקבל אישור שימור במערכת. כמו כן התקבל אישור הסדרי תנועה אשר כולל 2 חניות נפרדות ולא מכפיל. יש לקבל אישור הסדרי תנועה עדכני התואם לתכנון החניה הנוכחי הכולל מכפיל חניה ולא 2 חניות נפרדות. או לחילופין התאמת הבקשה לאישור הסדרי התנועה. לרבות אישור שימור. פיתוח: מוצע תא אשפה, מיקום בלוני גז ופילר חשמל. לא התקבל אישור שימור לתכנון הנ"ל. יש להמציא את האישור הנדרש. מחסנים: במפלס 3.00 - מוצע שטח חלל איחסון. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים: בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא נותנים מחסן בגודל מעל 20 מ"ר אף אם איננו בהקלה או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. כאמור שטח המחסן הינו 23.09 מ"ר. שטח מותר לפי 8% 32.1 מ"ר. (שטח עיקרי * 8%) השטח המוצע עומד במותר. יש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. מתוכננת קומת מרתף העולה על הגובה המותר. יש לצמצם את גובה הקומה ע"פ התקנות ע"י הגבהת מפלס הרצפה. מיקום המחסן בקומת המרתף, עומד בהנחיות.		

יצויין כי מחלל איחסון זה מתאפשרת גישה לממ"ד וכן למעלית. כנוהל מחלקה לא ניתן לצאת מממ"ד למחסן. יש לשנות את תכנון הקומה ולבצע הפרדה פיזית בין הממ"ד למחסן. ניתן לתכנן מעבר מינימלי ככול האפשר עבור הפונקציות שבקומה זו. ממ"ד : מוצע ממ"ד המתוכנן בקומת מרתף חדשה. שטח הממ"ד כ- 12.24 מ"ר. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. גובה הממ"ד - 2.39 מ' . ע"פ הנחיות פיקוד העורף גובה מינימלי לממ"ד 2.50 מ'. יש להתאים לגובה המותר. הממ"ד מתאוורר ע"י חלון הפונה לחצר אנגלית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית. תימוכין קניינים עבור תוספת ממ"ד – היות ומדובר בבעלים יחיד אין צורך בתימוכין קניינים. מיקום הממ"ד- היות ומדובר בבית פרטי ואין צורך בתכנית צל ניתן לבקש מממ"ד בקומת המרתף. אך כפי שהורחב בסעיף מחסנים לא ניתן לשלב את אזור האחסנה והממ"ד יחד ויש לתכנן את הפונקציות בקומה זו בהפרדה מלא אחת מהשניה. כאשר לא ניתן לקזז שטח קיר מממ"ד. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד בקומת המרתף. החצר מוצעת במרווח בחריגה מקו בניין דרומי. ע"פ תקנות התכנון והבניה לעניין בניה במרווח מותרת בניה של חצר אנגלית במרווח. מידות החצר המתאפשרות מכח התקנות הן רוחב שלא יעלה 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ' . מוצעת חצר אנגלית ברוחב 108 מ' ובגובה 2.10 מ'. יש לצמצם את גובה החצר ע"פ המותר בתקנות. חוות דעת תכנונית : לא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אך הבניין מסווג כבנין אופייני וקיימת סבירות גדולה כי נבנה טרם 67. יש להגיש תיק תיעוד / תצ"א מלפני 67.		

אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה כלולה ברשימת הרחובות לשימור ונכלל במתחם לשימור תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת שימור. במקרה שבפניו מדובר בבנין אופייני לשימור. כמו כן ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. יש לקבל את אישור שימור לבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית, אך נדרש בהצהרת המהנדס. היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י מהנדס העיר דייגו ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת. ככל הנראה ביצע ע"ב בוצע נוהל בקרה הנדסית בצורה עצמאית היות והחיזוקים הוטמעו בתכנית והקומה החדשה מתוכננת מבניה קלה. יש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. עצים לשימור : ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר		

ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע בגין חוסר במסמכים. יוציין כי הוגש סרק עצים. על ע"ב להשלים את התנאי . תכנית גגות – מפלס +15.45 מוצגת תכנית גגות. יש לציין אחוז שיפוע ולוודא שאינו עולה על המותר בתב"ע (30%) תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 18/08/2022 ע"י מור שיראל חדווה. שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. מחלקת שימור – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 29/11/2022 ע"י חמארשה דאנא. התיק שוחרר לדיון בלבד. הסדרי תנועה- התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 02/05/2023 יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה הינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878	24/07/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן :		

קווי בניין : הבניין המבוקש מסווג כבנין אופייני. יש לציין כי ע"פ תיק המידע ומפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה נבנה בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז, אך קיים תיק תיעוד אשר מאשר כי המבנה הוקם בסוף שנות ה-20. יש להגיש את תיק התיעוד למחלקת רישוי עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר. כמו כן ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן המשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת קומה נוספת המתוכננת ע"ג הבניין הקיים בחריגה, אך בתהליך טיפול בתיק לא נראה כי התבצע שלב פרסום כל שהוא. כמו כן כאמור פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין, בפועל לא בוצע פרסום כל שהוא. יש להשלים פרסום ע"פ תקנה 149 לחוק. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2878 וע"פ תכנית המתאר 62. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/5589 שהוגש מיום 25/04/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין בינוי, מרפסות, מרפסת גג ועמודי חיזוק הנדרשים לשיקום ע"פ מהנדס שימור. ראה פירוט בסעיף הרלוונטי. החריגות עומדות בתקנות סטיה ניכרת. היות ומדובר בקונטור הבניין האופייני הקיים אך יש לפרסם הקלה ע"כ. היות ומדובר בבעלים יחידים נושא התימוכין איננו רלוונטי. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר		

באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) ע"פ סעיף 9 ג, 1: " שטחים בחלל הגג שגבהם 2.20 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת)..." בבקשה מוצג בנין קיים בין 2 קומות. מוצעת קומת מרתף + קומה נוספת מעבר ל 2 הקיימות + קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים המהווה מעבר למרפסות גג בקומת הרעפים. מס' הקומות עומד במותר. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד, אלא תוספת לבנין הקיים. גובה בניה: גובה רכס גג הרעפים לאחר התוספת המוצעת הינו 15.45 + מ'. ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בנין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך קומה ראשונה ושניה קיימות גובה כל אחת מהן ייחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון גג החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-80 ס"מ ללא פרסום הקלה כמו כן אינו מציג אחוז שיפוע לגג. על ע"ב לצמצם לגובה המותר או לחילופין לצאת לפרסום עבור חריגה מגובה בנין בשונה מהוראות התכנית. שטחי בניה: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש. שטח מגרש: 535 מ"ר		

שטח מירבי לבניה : מ"ר 401.24 = 535*75% שטח עיקרי קיים : 260.96 מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 140.25 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 401.21 מ"ר קיימת בעיה בחישוב השטחים המוצגים לעניין קיזוז עובי הקירות וכן לעניין חישוב גרמי המדרגות. לא ניתן לאשר את שטחי הבניה היות ובעקבות התיקונים הנדרשים השטחים ישתנו ויתכן ויהיה צורך בצמצום השטחים. יש לבצע את השינויים הנדרשים ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. לאחר מכן נושא השטחים יבחן בשנית. בנוסף לכך מרפסות מוצעות בקומת הגג נחשבות לשטח עיקרי היות והן מוקפות ביותר משני קירות. ש.שירות : מוצע ממ"ד בקומת המרתף בשטח של כ- 12 מ"ר. מוצע חלל אחסנה בקומת המרתף בשטח של כ- 23.09 מ"ר מוצעת מעלית. ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים. מדרגות פנימיות : ע"פ הנחיות המחלקה "היות ומדובר בבקשה מכח תכנית לפני 1992 מדרגות פנימיות מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. באם קיים גרם שיורד לקומת מרתף המשמשת שירות בלבד ניתן לחשב גרם זה שטח שירות." ע"ב מציג מדרגות היורדות אל קומת המרתף. יש לחשב מדרגות אלו כש. שירות ולוודא עמידה בשטחי הבניה. שאר מהלכי המדרגות יחושבו כש. עיקרי למעט הגרם האחרון העולה לקומה העליונה, בו ניתן לבצע הורדה. המהלך המתעגל המוביל למפלס +7.80 יחושב כש. עיקרי. יש לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. וכן להציג נכון מבחינה שירותית.		

הערה כללית: שרטוט מהלכי המדרגות אינו בהיר. יש לתקן שרטוט תוך שמירה על מספור עוקב של המדרגות והצגת מהלך עולה ויורד בקו רציף / מרוסק ע"פ הצורך. קיזוז עובי קירות: לא ניתן לקזז עובי קיר ויש לחשב עד 35 ס"מ כעיקרי. כאשר ביציאה למרפסות לא ניתן לקזז כלל. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. כאשר ביציאה למרפסות לא ניתן לקזז כלל. אישור מהנדס עיר-שפ"ע: ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדויקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל סקר עצים אך לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. על ע"ב להסדיר מול שפ"ע את אישורם בתנאים טרם דיון. מרפסות זיז: מפלס +7.80 מוצעת מרפסת היוצאת מח. אורחים לכיוון חזית מזרחית וחורגת בחלקה מחזית קידמית- שטח המרפסת 3.86 מ"ר, עומק- כ-1 מ', מרווח מותרת חריגה של עד 1/3 מהרווח. המרפסת חורגת מקו בניין בכ-45 ס"מ ממרווח של 6.4 מ' לערך. מוצעות 2 מרפסות לכיוון חזית מערבית בעומק של 118 מ' ובשטח של 2.88 מ"ר למרפסת. המרפסות מתוכננות בגבולות קווי הבניין. שטח מרפסות זיז קיים + מוצע = 15.66 מ"ר. שטח מרפסות זיז מותר עד 14 מ"ר. ניתן לראות כי המרפסות המוצעות עומדת בהנחיות למעט חריגה קטנה בשטחים. יש לצמצם את המרפסות למקסימום 14 מ"ר או לחילופין לגשר על הפער ע"י שטח עיקרי.		

חידוש מרפסות זיז : במפלס +4.04 מוצגות מרפסות זיז אשר הן קיימות אך דורשות שיחזור. היות והבניין נבנה בשנות ה-20 וקיים תיק תיעוד המאשר זאת, אין מניעה לאשר את המרפסות למרות שהינן חורגות מקו הבנין. אך במרפסת הדרומית מבקשים עמודי בטון לשיקום/חיזוק אשר מייצרים קומת עמודים חלקית כאשר ע"פ סעיף 9'ה' בתקנון "לא תותר קומת עמודים מפולשת" לפיכך יש להציע פתרון חלופי שיתאים להוראות התכנית. מרפסות גג : מפלס +4.04 מוצעת מרפסת גג היוצאת מח. שינה 2 בשטח של כ- 2.59 מ"ר. המרפסת בחלקה חורגת מקו בניין צפוני. המרפסת מתוכננת ע"ג בינוי העומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין בינוי ללא פתחים תוך שמירה על 2.70 מ'. כאמור כעת מבוקשת מרפסת פתוחה אשר ההתייחסות אליה היא כאל בינוי עם פתחים. המרפסת חורגת מקו הבניין בכ- 20 ס"מ משיעור 10% המותרים לקיר עם פתחים. יש להציע פתרון ע"י אדנית / גיבון ע"מ לעמוד בחריגה המותרת. כאשר לא ברור למה מבקשים עמוד ומסגרת מעל, יש להסביר כאשר יש לציין שלא ניתן לבקש פרגולה מחומר קשיח כיוון שייחשב כשטח עיקרי. מפלס +11.20 מוצעות 2 מרפסות גג. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין. כאשר הן מוקפות ביותר משתי קירות ולכן יש לחשבן כשטח עיקרי והיות ואין מקור לשטחים אזי יש לבטל. יש לציין שלא ניתן להשתמש בשטחים מכוח הקלות כמותיות היות וע"פ התכנית ניתן להשתמש בחלל הגג אך ורק באם נותרו זכויות לניצול כאשר כל תוספת אחוזי בניה נחשבת לסטיה ניכרת, כך שכוונת התכנית אך ורק זכויות מכוחה. דודים וקולטי שמש : ע"פ סעיף 22 בהוראות התכנית בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע. (ללא הדודים). מוצעים קולטים המוצמדים לגג המשופע.		

חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים , לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." מוצע מכפיל חניה בחזית מזרחית. התקבלו הנחיות שימור במייל מתאריך 29/05/2023 המאפשר פריצה בגדר שימורית עבור חניה אחת בהתאם להסדרי תנועה. אין התייחסות למכפיל וכן לא התקבל אישור שימור במערכת. כמו כן התקבל אישור הסדרי תנועה אשר כולל 2 חניות נפרדות ולא מכפיל. יש לקבל אישור הסדרי תנועה עדכני התואם לתכנון החניה הנוכחי הכולל מכפיל חניה ולא 2 חניות נפרדות. או לחילופין התאמת הבקשה לאישור הסדרי התנועה. פיתוח : מוצע תא אשפה, מיקום בלוני גז ופילר חשמל. לא התקבל אישור שימור לתכנון הנ"ל. יש להמציא את האישור הנדרש. מעלית : מתוכננת מעלית פנימית בתחום הבניין הקיים המנגישה את קומות הדירה. המעלית תבנה ע"פ תקן ישראלי למעליות. אין מניעה לאשר. מחסנים : במפלס 3.00- מוצע שטח חלל איחסון. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :		

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא נותנים מחסן בגודל מעל 20 מ"ר אף אם איננו בהקלה או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. כאמור שטח המחסן הינו 23.09 מ"ר. שטח מותר לפי 8% 32.1 מ"ר. (שטח עיקרי * 8%) השטח המוצע עומד במותר. יש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. מתוכננת קומת מרתף העולה על הגובה המותר. יש לצמצם את גובה הקומה ע"פ התקנות ע"י הגבהת מפלס הרצפה. מיקום המחסן בקומת המרתף, עומד בהנחיות. יצויין כי מחלל איחסון זה מתאפשרת גישה לממ"ד וכן למעלית. כנוהל מחלקה לא ניתן לצאת מממ"ד למחסן. יש לשנות את תכנון הקומה ולבצע הפרדה פיזית בין הממ"ד למחסן. ניתן לתכנן מעבר מינימלי ככול האפשר עבור הפונקציות שבקומה זו. ממ"ד : מוצע ממ"ד המתוכנן בקומת מרתף חדשה. שטח הממ"ד כ- 12.24 מ"ר. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. גובה הממ"ד - 2.39 מ' . ע"פ הנחיות פיקוד העורף גובה מינימלי לממ"ד 2.50 מ'. יש להתאים לגובה המותר. הממ"ד מתאוורר ע"י חלון הפונה לחצר אנגלית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית. תימוכין קניינים עבור תוספת ממ"ד – היות ומדובר בבעלים יחיד אין צורך בתימוכין קניינים. מיקום הממ"ד- היות ומדובר בבית פרטי ואין צורך בתכנית צל ניתן לבקש ממ"ד בקומת המרתף. אך כפי שהורחב בסעיף מחסנים לא ניתן לשלב את אזור האחסנה והממ"ד יחד ויש לתכנן את הפונקציות בקומה זו בהפרדה מלא אחת מהשניה. בנוסף, לא ניתן לקזז עובי קיר ממ"ד . חצר אנגלית :		

מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד בקומת המרתף. החצר מוצעת במרווח בחריגה מקו בניין דרומי. ע"פ תקנות התכנון והבניה לעניין בניה במרווח מותרת בניה של חצר אנגלית במרווח. מידות החצר המתאפשרות מכח התקנות הן רוחב שלא יעלה 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אנגלית ברוחב 108 מ' ובגובה 2.10 מ'. יש לצמצם את גובה החצר ע"פ המותר בתקנות. תימוכין קנינים : היות ומדובר בבעלים יחידים בחלקה, סעיף זה אינו רלוונטי. חוות דעת תכנונית : לא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אך הבניין מסווג כבנין אופייני וקיימת סבירות גדולה כי נבנה טרם 67. יש להגיש תיק תיעוד / תצ"א מלפני 67. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה כלולה ברשימת הרחובות לשימור ונכלל במתחם לשימור תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. במקרה שבפניו מדובר בבנין אופייני לשימור. ע"פ נתוני המערכת התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת שימור. כמו כן ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. יש לקבל את אישור שימור לבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :		

לא נדרש בהוראות התכנית, אך נדרש בהצהרת המהנדס. היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י מהנדס העיירה דייגו ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת. ככל הנראה ביצע ע"ב בוצע נוהל בקרה הנדסית בצורה עצמאית היות והחיוזקים הוטמעו בתכנית והקומה החדשה מתוכננת מבניה קלה. יש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. עצים לשימור : ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע בגין חוסר במסמכים. יוציין כי הוגש סרק עצים. על ע"ב להשלים את התנאי . התיחסות לבקשה המוצעת ע"ג הרמוניקה : תכנית קומת מרתף – מפלס 3.00- מוצעת קומת מרתף הכולל ממ"ד אחסנה ומעלית. ראה הרחבה בסעיפים הרלוונטים.		

תכנית קומת קרקע- מפלס +0.00- מתוכננת תוספת שטח עיקרי עבור הבניין הקיים, מדרגות ירידה למרתף. מוצעת חניה ופונקציות בפיתוח. ראה הרחבה בסעיפים הרלוונטים. כמו כן מוצגים 2 פתחים בקומה. יש לקבל את תיק התיעוד ולוודא התאמה בתכניות. תכנית קומה 1 – מפלס +4.04 מוצעת בקומה זו תוספת בניה בגבול קווי הבניין. התוספת מתוכננת על התוספת בקומה למטה. כמו כן מוצעת מרפסת זיז חדשה. ושחזור מרפסות קיימות. קיימות מדרגות חיצוניות המובילות לקומה זו. מדרגות אלו מהוות פתח שני לדירה אך היות והבניין נבנה בשנות ה-20 וקיים תיק תיעוד אין מניעה לאשר את המדרגות והפתח. תכנית קומה 2- מפלס +7.80 מוצעת קומה חדשה המתוכננת בבניה קלה. כאמור יש לקבל את התיחסות דייגו לתכנית. בקומה קיים חלל כפול עבור הסטודיו בקומה למטה. את המדרגות המובילות לקומה זו יש לחשב כש. עיקרי. ראה הרחבה בסעיף מדרגות. תכנית קומת גג- מפלס +11.20 מוצעת קומת מעבר למרפסות גג. המעבר והמרפסות חושבו כנדרש תכנית גגות – מפלס +15.45 מוצגת תכנית גגות. יש לציין אחוז שיפוע ולוודא שאינו עולה על המותר בתב"ע (30%)		

תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 18/08/2022 ע"י מור שיראל חדווה. שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. מחלקת שימור – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 29/11/2022 ע"י חמארשה דאנא. התיק שוחרר לדיון בלבד. הסדרי תנועה- התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 02/05/2023 התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
התיק מובא לדחיה היות ולא חושבו כלל השטחים הנדרשים לחישוב, לא פורסמו ההקלות המופיעות בתכנית, לא פורסמה הקלה בגין חריגה בגובה הבניין ולא הושלמו תנאים טרם דיון. כמו כן קיימים נושאים נוספים הדורשים תיקון ויפורטו להלן. קווי בניין : הבניין המבוקש מסווג כבניין אופיני. יש לציין כי ע"פ תיק המידע ומפת המדידה המצורפת המבנה הקיים שבחלקה נבנה בחריגה מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי ע"מ לחקור את עניין החריגה או	24/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לחילופין תצ"א מלפני 67 אשר תוכיח קיום המבנה דאז, אך קיים תיק תיעוד אשר מאשר כי המבנה הוקם בסוף שנות ה-20. יש להגיש את תיק התיעוד למחלקת רישוי עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר. כמו כן ע"פ סעיף 10, ו"במידה והקירות של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק, לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים והוכח, כי אין בכך פגיעה בהם." מוצעת קומה נוספת המתוכננת ע"ג הבניין הקיים בחריגה, אך בתהליך טיפול בתיק לא נראה כי התבצע שלב פרסום כל שהוא. כמו כן כאמור פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין, בפועל לא בוצע פרסום כל שהוא. יש להשלים פרסום ע"פ תקנה 149 לחוק. גובה בניה : גובה רכס גג הרעפים לאחר התוספת המוצעת הינו 15.45 + מ'. ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "... יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך קומה ראשונה ושניה קיימות גובה כל אחת מהן ייחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון גג החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ- 80 ס"מ ללא פרסום הקלה כמו כן אינו מציג אחוז שיפוע לגג. על ע"ב לצמצם לגובה המותר או לחילופין לצאת לפרסום עבור חריגה מגובה בניין בשונה מהוראות התכנית, כמובן הכל בכפוף לאישור מחלקת שימור. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש. שטח מגרש : 535 מ"ר שטח מירבי לבניה : $535 \times 75\% = 401.24$ מ"ר		

שטח עיקרי קיים : 260.96 מ"ר. שטח עיקרי מוצע : 140.25 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 401.21 מ"ר קיימת בעיה בחישוב השטחים המוצגים לעניין קיזוז עובי הקירות וכן לעניין חישוב גרמי המדרגות. לא ניתן לאשר את שטחי הבניה היות ובעקבות התיקונים הנדרשים השטחים ישתנו ויתכן ויהיה צורך בצמצום השטחים. יש לבצע את השינויים הנדרשים ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. לאחר מכן נושא השטחים יבחן בשנית. בנוסף לכך מרפסות מוצעות בקומת הגג נחשבות לשטח עיקרי היות והן מוקפות ביותר משני קירות. מדרגות פנימיות : ע"פ הנחיות המחלקה "היות ומדובר בבקשה מכח תכנית לפני 1992 מדרגות פנימיות מחושבות כשטח עיקרי בכל הקומות למעט הקומה העליונה בה יש לבצע הורדה. באם קיים גרם שיורד לקומת מרתף המשמשת שירות בלבד ניתן לחשב גרם זה שטח שירות." ע"ב מציג מדרגות היורדות אל קומת המרתף. יש לחשב מדרגות אלו כש. שירות שאר מהלכי המדרגות יחושבו כש. עיקרי למעט הגרם האחרון העולה לקומה העליונה, בו ניתן לבצע הורדה. המהלך המתעגל המוביל למפלס +7.80 יחושב כש. עיקרי. יש לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. וכן להציג נכון מבחינה שירטוטית. הערה כללית : שרטוט מהלכי המדרגות אינו בהיר. יש לתקן שרטוט תוך שמירה על מספור עוקב של המדרגות והצגת מהלך עולה ויורד בקו רציף / מרוסק ע"פ הצורך. קיזוז עובי קירות : לא ניתן לקזז עובי קיר ויש לחשב עד 35 ס"מ כעיקרי. על ע"ב לתקן בחישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחי הבניה. כאשר ביציאה למרפסות לא ניתן לקזז כלל. אישור מהנדס עיר-שפ"ע :		

ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" התקבל סקר עצים אך לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. על ע"ב להסדיר מול שפ"ע את אישורם בתנאים טרם דיון. מרפסות זיז : מפלס +7.80 -מוצעת מרפסת היוצאת מח. אורחים לכיוון חזית מזרחית וחורגת בחלקה מחזית קידמית- שטח המרפסת 3.86 מ"ר, עומק- כ-1 מ', מרווח מותרת חריגה של עד 1/3 מהרווח. המרפסת חורגת מקו בניין בכ-45 ס"מ ממרווח של 6.4 מ' לערך. -מוצעות 2 מרפסות לכיוון חזית מערבית בעומק של 118 מ' ובשטח של 2.88 מ"ר למרפסת. המרפסות מתוכננות בגבולות קווי הבניין. שטח מרפסות זיז קיים + מוצע = 15.66 מ"ר. שטח מרפסות זיז מותר עד 14 מ"ר. ניתן לראות כי המרפסות המוצעות עומדת בהנחיות למעט חריגה קטנה בשטחים. יש לצמצם את המרפסות למקסימום 14 מ"ר. או לחילופין לגשר על הפער ע"י שטח עיקרי. חידוש מרפסות זיז : במפלס +4.04 מוצגות מרפסות זיז אשר הן קיימות אך דורשות שיחזור. היות והבניין נבנה בשנות ה-20 וקיים תיק תיעוד המאשר זאת, אין מניעה לאשר את המרפסות למרות שהינן חורגות מקו הבנין. אך במרפסת הדרומית מבקשים עמודי בטון לשיקום/חיזוק אשר מייצרים קומת עמודים חלקית כאשר ע"פ סעיף 9' בתקנון "לא תותר קומת עמודים מפולשת" לפיכך יש להציע פתרון חלופי שיתאים להוראות התכנית. מרפסות גג :		

מפלס +4.04 מוצעת מרפסת גג היוצאת מח. שינה 2 בשטח של כ- 2.59 מ"ר. המרפסת בחלקה חורגת מקו בניין צפוני. המרפסת מתוכננת ע"ג בינוי העומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין בינוי ללא פתחים תוך שמירה על 2.70 מ". כאמור כעת מבוקשת מרפסת פתוחה אשר ההתייחסות אליה היא כאל בינוי עם פתחים. המרפסת חורגת מקו הבניין בכ- 20 ס"מ משיעור 10% המותרים לקיר עם פתחים. יש להציע פתרון ע"י אדנית / גיבון ע"מ לעמוד בחריגה המותרת. כאשר לא ברור למה מבקשים עמוד ומסגרת מעל, יש להסביר כאשר יש לציין שלא ניתן לבקש פרגולה מחומר קשיח כיוון שייחשב כשטח עיקרי. מפלס +11.20 מוצעות 2 מרפסות גג. המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין. כאשר הנן מוקפות ביותר משתי קירות ולכן יש לחשבן כשטח עיקרי והיות ואין מקור לשטחים אזי יש לבטל. יש לציין שלא ניתן להשתמש בשטחים מכוח הקלות כמותיות היות וע"פ התכנית ניתן להשתמש בחלל הגג אך ורק באם נותרו זכויות לניצול כאשר כל תוספת אחוזי בניה נחשבת לסטיה ניכרת, כך שכוונת התכנית אך ורק זכויות מכוחה. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 9.ט "החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבנין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים , לדעת מהנדס העיר, שימור כגון גדרות, עצים ויוכ"ב." מוצע מכפיל חניה בחזית מזרחית. התקבלו הנחיות שימור במייל מתאריך 29/05/2023 המאפשר פריצה בגדר שימורית עבור חניה אחת בהתאם להסדרי תנועה. אין התייחסות למכפיל וכן לא התקבל אישור שימור במערכת. כמו כן התקבל אישור הסדרי תנועה אשר כולל 2 חניות נפרדות ולא מכפיל. יש לקבל אישור הסדרי תנועה עדכני התואם לתכנון החניה הנוכחי הכולל מכפיל חניה ולא 2 חניות נפרדות. או לחילופין התאמת הבקשה לאישור הסדרי התנועה. לרבות אישור שימור. פיתוח : מוצע תא אשפה, מיקום בלוני גז ופילר חשמל.		

לא התקבל אישור שימור לתכנון הנ"ל. יש להמציא את האישור הנדרש. מחסנים : במפלס 3.00 - מוצע שטח חלל איחסון. שטח החלל כ- 23.09 מ"ר. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא נותנים מחסן בגודל מעל 20 מ"ר אף אם איננו בהקלה או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. כאמור שטח המחסן הינו 23.09 מ"ר. שטח מותר לפי 8% 32.1 מ"ר. (שטח עיקרי * 8%) השטח המוצע עומד במותר. יש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. מתוכננת קומת מרתף העולה על הגובה המותר. יש לצמצם את גובה הקומה ע"פ התקנות ע"י הגבהת מפלס הרצפה. מיקום המחסן בקומת המרתף, עומד בהנחיות. יצויין כי מחלל איחסון זה מתאפשרת גישה לממ"ד וכן למעלית. כנוהל מחלקה לא ניתן לצאת מממ"ד למחסן. יש לשנות את תכנון הקומה ולבצע הפרדה פיזית בין הממ"ד למחסן. ניתן לתכנן מעבר מינימלי ככול האפשר עבור הפונקציות שבקומה זו. ממ"ד : מוצע ממ"ד המתוכנן בקומת מרתף חדשה. שטח הממ"ד כ- 12.24 מ"ר. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. גובה הממ"ד - 2.39 מ' . ע"פ הנחיות פיקוד העורף גובה מינימלי לממ"ד 2.50 מ'. יש להתאים לגובה המותר. הממ"ד מתאוורר ע"י חלון הפונה לחצר אנגלית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית. תימוכין קניינים עבור תוספת ממ"ד – היות ומדובר בבעלים		

יחיד אין צורך בתימוכין קנייניים. מיקום הממ"ד- היות ומדובר בבית פרטי ואין צורך בתכנית צל ניתן לבקש ממ"ד בקומת המרתף. אך כפי שהורחב בסעיף מחסנים לא ניתן לשלב את אזור האחסנה והממ"ד יחד ויש לתכנן את הפונציות בקומה זו בהפרדה מלא אחת מהשניה. כאשר לא ניתן לקזז שטח קיר ממ"ד. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד בקומת המרתף. החצר מוצעת במרווח בחריגה מקו בניין דרומי. ע"פ תקנות התכנון והבניה לעניין בניה במרווח מותרת בניה של חצר אנגלית במרווח. מידות החצר המתאפשרות מכח התקנות הן רוחב שלא יעלה 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אנגלית ברוחב 108 מ' ובגובה 2.10 מ'. יש לצמצם את גובה החצר ע"פ המותר בתקנות. חוות דעת תכנונית : לא התקבל היתר מקורי לבניין או תצ"א מלפני 67 המוכיח כי הבניין נבנה בהיתר, אך הבניין מסווג כבנין אופייני וקיימת סבירות גדולה כי נבנה טרם 67. יש להגיש תיק תיעוד / תצ"א מלפני 67. אישור שימור : ע"פ תיק המידע החלקה כלולה ברשימת הרחובות לשימור ונכלל במתחם לשימור תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת שימור. במקרה שבפניו מדובר בבנין אופייני לשימור. כמו כן ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. יש לקבל את אישור שימור לבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :		

לא נדרש בהוראות התכנית, אך נדרש בהצהרת המהנדס. היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י מהנדס העיירה דייגו ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת. ככל הנראה ביצע ע"ב בוצע נוהל בקרה הנדסית בצורה עצמאית היות והחוזרים הוטמעו בתכנית והקומה החדשה מתוכננת מבניה קלה. יש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור לתכנית. עצים לשימור : ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת שפ"ע בגין חוסר במסמכים. יוציין כי הוגש סרק עצים. על ע"ב להשלים את התנאי . תכנית גגות – מפלס +15.45 מוצגת תכנית גגות. יש לציין אחוז שיפוע ולוודא שאינו עולה על המותר בתב"ע (30%) תנאים לדיון :		

איכות הסביבה – התקבלה דחייה מתאריך 18/08/2022 ע"י מור שיראל חדווה.		
שפ"ע – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.		
מחלקת שימור – התקבלה דחייה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.		
תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 01/01/2023 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.		
מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 29/11/2022 ע"י חמארשה דאנא. התיק שוחרר לדיון בלבד.		
הסדרי תנועה- התקבל אישור הסדרי תנועה מתאריך 02/05/2023		
יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור צוות בקרת תנועה עבור מקומות כניסה לחניות	11
	אישור מחלקת תכנון בדבר ביצוע בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38	12
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	13
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 89,191 ש"ח עבור שימור העצים ע"מ חו"ד שפ"ע	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מחסנים :

נדרש לצמצם שטח המחסן ל-20 מ"ר.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

לא נדרש בהוראות התכנית, אך הוצהר בהצהרת המהנדס כי הבניין נדרש לחיזוקים.

היות וכך יש לבצע נוהל בקרה הנדסית ע"י משרד מהנדסי ירון שמעוני שחם ולקבל את אישורו לתכנית המוצגת.

ע"ב ביצע נוהל בקרה הנדסי והחיזוקים הוטמעו בכלל הקומות.

כאמור נדרש לקבל את אישור / הנחיות דייגו לתכנית.

התקבלה התיחסות ממשרד ירון שמעוני שחם מתאריך 02/05/2022.

ע"פ התיחסות המשרד התכנית מאושרת לפתיחת תיק במחלקת תכנון עיר.

ההרמוניקה המצורפת תואמת את המוצג בפתיחת הבקשה. כעת יש לשוב ולקבל את אישור הבקרה ההנדסי אודות תכנית סופית אשר הופנתה לפרסום אשר כוללת שינויים קלים בקונטור קומת המרתף, מרפסות בתכנית הגג.

אישור הבקרה ההנדסי המעודכן הינו תנאי לקבלת היתר.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2019/0127.02</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	הקמת בנין חדש בן 2 קומות עבור בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בית כנסת קהילת אהבת ישראל הר חומה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי צחי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

המהרל מפראג , חומת שמואל המהרל מפראג, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			

תאור הבקשה

היתר מקורי :

מבנה חדש אין צורך

מוצע הבקשה :

מוצע בבקשה בניית בית כנסת חדש

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

"חריגה מקווי בנין במסגרת המותר 10% עם פתחים ו30% ללא פתחים"

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת 1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה. 2. על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. 3. יש לאשר את כל התנאים כתנאי לדיון נוסף. 4. יש להציג ע"ג התכנית את המבנים להריסה המוצגים במפת המדידה. 5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן פירוט הליקויים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה מוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה. פירוט מטה בנייה במרווחים). בניה במרווחים : קו בניין צפוני-5.00 מ' קו בניין מזרחי-3.00 מ' קו בניין מערבי-5.00 מ'

קו בניין דרומי- 5.00 מ' חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ. על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו מצומת לצומת. חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע עומד בנדרש. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית. תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9ה, תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית : לאורך הכבישים		

יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ואז מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2". ע"פ סעיף 18 ח' "חניה : החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". התנגדויות : 1. המתנגד טל קמה ת"ז 305577181, שוכר בבנין ליד ונימוקו- " מתנגד בתוקף" לא ברורה מה טענת המתנגד. 2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבנין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר" עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. 3. שרון חדד ת"ז 028132694, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבנין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר". עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע : הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023. מחלקת מאור שפ"ע : הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה : הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 אגף תברואה : הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אדריכל העיר : הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 16/10/2023		

אישור הסדרי תנועה : הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת. מחלקת דרכים : הבקשה אושרה ע"י חמארה דאנא בתאריך 27/11/2023. מבני ציבור בקרה מרחבית : הבקשה נדחתה בתאריך 07/08/2023. משרד השיכון : ע"פ סעיף 9 יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7509 תחילת תוקף : 28/03/2003 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 7509 תחילת תוקף : 28/03/2003 שטח לבניין ציבורי. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 500:1 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה מוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה.) פירוט מטה בנייה במרווחים). מספר קומות : מוצע בבקשה 2 קומות כאשר מותר עפ"י תכנית 3 קומות עומד בנדרש. בניה במרווחים : קו בניין צפוני-5.00 מ' קו בניין מזרחי- 3.00 מ' קו בניין מערבי- 5.00 מ' קו בניין דרומי- 5.00 מ' חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ. על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו מצומת לצומת. חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.		

המוצע עומד בנדרש. שטחי בניה – שטחים עיקריים : שטחים מותרים עפ"י תכנית 7509 סעיף 18 א' שטח עיקרי : מוצע- 262.02 מ"ר מותר- 560 מ"ר עורך הבקשה עומד למניין השטחים העיקריים. שטחי שירות : מוצע- 76.82 מ"ר מותר- 160 מ"ר עורך הבקשה עומד למניין השטחי השירות. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית. תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9ה, תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית : לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ואו מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2".		

ע"פ סעיף 18 ח' "חניה : החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". סימוכין קנייניים : לא נידרש הסכמות שכנים כיוון שנכס זה שייך לעיריית ירושלים, מופיעים בבקשה. התנגדויות : 1. המתנגד טל קמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו- " מתנגד בתוקף" לא ברורה מה טענת המתנגד. 2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר" עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. 3. שרון חדד ת"ז 028132694, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר". עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע : הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023. מחלקת מאור שפ"ע : הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה : הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 אגף תברואה : הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אדריכל העיר : הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך		

16/10/2023. אישור הסדרי תנועה : הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת. מחלקת דרכים : הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023. מבני ציבור בקרה מרחבית : הבקשה נדחתה בתאריך 07/08/2023. משרד השיכון : ע"פ סעיף 9 יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים.		
חריגה מקווי בנין במסגרת המותר 10% עם פתחים ו30% ללא פתחים -	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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
	אישור מבני דת.	15

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה.
2. על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה.
3. יש לאשר את כל התנאים כתנאי לדיון נוסף.
4. יש להציג ע"ג התכנית את המבנים להריסה המוצגים במפת המדידה.
5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם.

להלן פירוט הליקויים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509

(מגרש 524).

הבניה מוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה. (פירוט מטה בנייה במרווחים).

בניה במרווחים :

קו בניין צפוני-5.00 מ'

קו בניין מזרחי- 3.00 מ'

קו בניין מערבי- 5.00 מ'

קו בניין דרומי- 5.00 מ'

חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ.

על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו מצומת לצומת.

חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר.

חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ.

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר.

חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.

המוצע עומד בנדרש.

מפלס כניסה :

ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו 621+ כאשר מבקשים 622.15+, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית.

תכנית בינוי :

ע"פ סעיף 9ה, תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית.

חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה)

ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר.

שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר.

חניות נדרשות 6

חניות מוצעות 6

על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה.

בנוסף ע"פ התכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית: לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ו/או מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2".

ע"פ סעיף 18 ח' "חניה: החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית".

התנגדויות :

1. המתנגד טל קמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו- " מתנגד בתוקף"

לא ברורה מה טענת המתנגד.

2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר"

עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות.

3. שרון חדד ת"ז 028132694, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר".

עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות.

אישורים נדרשים לבקשה :

אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023.

מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023

איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023

אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023

אדריכל העיר: הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 16/10/2023.

אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת.

מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023.

מבני ציבור בקרה מרחבית: הבקשה נדחתה בתאריך 07/08/2023.

משרד השיכון: ע"פ סעיף 9 יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0444.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	תוספת בניה מכח השלמת דירת גג 5% חלק יחסי + מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חמץ יונה
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	77

כתובת האתר

שמחת כהן 12 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29937	110	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5053	תחילת תוקף	24/03/1997			
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת:

בשכונת הר חומה קיים בניין מגורים כאשר עבור דירה מספר 22 ודירה מספר 33 מבקשים תוספת בניה מכח 5% השלמת דירת גג.

למבנה ניתן היתר בניה מקורי בת.ב. 2008.846 וכן ניתן היתר שינויים עבור השינויים שנעשו תוך כדי בניה בת.ב. 2008.846.1.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ההחלטה הייתה	

לבקשה את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על מנת שהבינוי יהיה סימטרי. כעת לאחר שהתכנית כבר אושרה בוועדה המבקשים מעוניינים להקטין את התוספות המוצעות וע"כ נדרש לעלות את הבקשה לאישור נוסף בוועדה. השינויים המבוקשים הם כדלקמן : הסרת התוספת של משפחת חמץ בחזית מזרחית + מרפסת הזיז הצמודה , וכן הסרת התוספת של משפחת מכלוף בחזית מערבית + מרפסת הזיז הצמודה. התוספות שעדיין מבוקשות הינן בחזית דרומית שע"ג מרפסות הגג עבור משפחות חמץ ומכלוף. בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה c		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7509 תחילת תוקף : 28/03/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/06/2022 ההחלטה הייתה לאשר בתנאים חלק מהבקשה. והתיק נידון שוב בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ההחלטה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על	30/01/2024	חוות דעת תכנונית

מנת שהבינוי יהיה סימטרי. לא הוגשו התנגדויות ולכן ניתן לאשר את הבינוי בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b כעת לאחר שהתכנית כבר אושרה בוועדה המבקשים מעוניינים להקטין את התוספות המוצעות וע"כ נדרש לעלות את הבקשה לאישור נוסף בוועדה. השינויים המבוקשים הם כדלקמן : הסרת התוספת של משפחת חמץ בחזית מזרחית+ מרפסת הזיז הצמודה , וכן הסרת התוספת של משפחת מכלוף בחזית מערבית+ מרפסת הזיז הצמודה. התוספות שעדיין מבוקשות הינן בחזית דרומית שע"ג מרפסת הגג עבור משפחות חמץ ומכלוף.		
הקלה מתב"ע 7509 לעניין שטח דירות גג מעל 120 מ"ר המותרים הקלה מתב"ע 7509 לעניין חריגה מדרישה לנסיגה בדירות גג בסעיף ח בעמוד 8 בניית מרפסת זיז בשונה מנספח והוראות בתכנית בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 מ"מ מעבר ל1.5 מ"מ המותרים	04/06/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על מנת שהבינוי יהיה סימטרי . לא הוגשו התנגדויות ולכן ניתן לאשר את הבינוי בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b	10/05/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על	01/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מנת שהבינוי יהיה סימטרי . לא הוגשו התנגדויות ולכן ניתן לאשר את הבינוי בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 8.6.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה וזאת בגלל שנדרשו לצרף את השכן הצמוד על מנת לאשר את הבינוי אשר ביקשו בגג מכוח 5% השלמת דירת גג . טרם דיון צרפו שכן זה ואף התקבל אישור ע"י מנהל אגף רישוי כי ניתן לבצע את הפרסום עבור תוספת הבניה שהוצגה לשכן ואח"כ להביא לוועדה לאישור עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאחר הפרסום שבוצע טרם דיון בשל תוספת הבניה אשר ביקשו לשכן בשל צרפו לפי החלטת הוועדה תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 7.3.2023 ולא הוגשו התנגדויות חדשות התכנית מובאת לאישור לאחר שנבחנה לפי מסמכי תב"ע 7509 יש לציין כי לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר תב"ע 5053 תחילת תוקף 24.3.1997 הקובעת אזור מגורים כללי לא קובעת התיחסות לשטחי בניה מפורטים כך שהוגשה תב"ע 7509 הקובעת הוראות בינוי ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע זו תוקפה מיום 28.3.2003 וקובעת אזור מגורים 2 . התכנית כפופה לתכנית המתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים מס' קומות : לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא הרחבה של קומה קיימת ,	02/04/2023	חוות דעת תכנונית

גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים תוספת בניה במפלס הדירה הקיימת על ידי סגירת מרפסת קיימת המוצמדת לשכן מס' יח"ד : לא תותר תוספת יח"ד בגין הרחבה לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומה ה' מפלס +15.00 : עבור דירה מספר 22 ודירה מספר 33 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, וזאת בכפוף לתיקון מס' 12 בתב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג היות וכך הבקשה הנוכחית כוללת סגירת מרפסת גג קיימת מכח 5% השלמת דירת גג בחזית דרומית וחזית מזרחית וכן בחזית מזרחית מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.9 מטר . להלן התייחסות להשלמת דירת גג פרסום הקלה – אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט בבקשה זו פרסמו הקלה בדבר " השלמת דירת גג בשיעור 5% חלק יחסי " כך שהקלה זו מיותרת . התייחסות ראש צוות – על מנת להוות למבנה בינוי סימטרי הוסיפו את השכן הצמוד לבקשה כך שתוספת 5% מהווה שיפור אדריכלי. יש לצין כי השכן הוסיף גם בינוי בחזית מערבית הזהה לבינוי בחזית המזרחית ומהווה בינוי סימטרי . הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – הפתחים המוצעים מתוכננים בהתאם לפתחים הקיימים במבנה וזאת על להשוות לבניין מראה אחיד – כנדרש דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ט) בדבר חזית הבנין הפונה למדרון היורד מהבנין למטה תבוצע נסיגה אחת לפחות כל 3 קומות עומק הנסיגה לא יפחת מ2 מטר		

וכן לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ח) בדבר שטח הבניה המירבי העיקרי בכל דירת גג לא יעלה על 120 מ"ר בבקשה הנוכחית מבטלים את הנסיגה שלקומת הגג בשל הבינוי המבוקש מכח 5% השלמת דירת גג ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה מתב"ע 7509 לעניין חריגה מדרישה לנסיגה בדירות גג" וכן תוספת השטח מכוח 5% השלמת דירת גג גורם לשטח הדירה לעלות על 120 מ"ר כנדרש בהוראות התכנית ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה מתב"ע 7509 לעניין שטח דירות גג מעל 120 מ"ר המותרים"- ניתן לאשר הקלות אלו להלן התייחסות למרפסת הזיז תכנית צל-אין צורך בתכנית זו היות ולכל הבניין יש מענה למרפסות סוכה . יש לציין כי המרפסת מהווה המשך למרפסת גג קיימת כך שלפי ההנחיות של המרפסות ניתן לאפשר מרפסת זיז בהמשכיות למרפסת גג ובתנאי שאין בתכנון פגיעה בשכנים . שטח מרפסת זיז – שטח המרפסת לא תעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר כנדרש . עומק – המרפסת מתוכננת בתוך קוי הבנין ובעומק של 190 ס"מ פורסמה הקלה בדבר " בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 מ מעבר ל1.5 מ המותרים ", כנדרש עיקרון תכנוני – לפי מדיניות מהנדס העיר המרפסות יהיו עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות – מוצע כנדרש בחינה עיצובית – המרפסות המוצעות מתוכננות באופן סימטרי ולכן לא משנות את הסימטריות של התכנון כנדרש . שטחי בנייה : שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים מכוח הקלה בגין 5% השלמת דירת גג . מדובר בחלקה מספר 220 הכוללת 3 בניינים כאשר ב2 בניינים יש 2 דירות גג ובבנין השלישי יש דירת גג אחת כך שסה"כ דירות הגג הם 5 . מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 204.2 מ"ר) $204.2 = 5\% \times 4084$ (וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 5 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 40.84 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 25.44 מ"ר כנדרש לכל דירה שטחי שרות – לא מבקשים שטחי שרות בבקשה הנוכחית אלא	

מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר לכל דירה כנדרש ממ"ד / חדר מחוץ : לדירת המבקש קיים ממ"ד שאושר בהיתר בניה מקורי . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b אישור מהנדס עיר/ חוות דעת אדריכלית : היות ונדרשו לתכנן את תוספת הבניה בגג באופן סימטרי צרפו את השכן הצמוד כאשר הגישו את המסמכים הנדרשים . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות .		
הקלה מתב"ע 7509 לעניין שטח דירות גג מעל 120 מ"ר המותרים - הקלה מתב"ע 7509 לעניין חריגה מדרישה לנסיגה בדירות גג בסעיף ח בעמוד 8 - בניית מרפסת זיז בשונה מנספח והוראות בתכנית - בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 מ מעבר ל1.5 מ המותרים -	14/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
התייחסות להשלמת דירת גג פרסום הקלה – אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט בבקשה זו פרסמו הקלה בדבר " השלמת דירת גג בשיעור 5% חלק יחסי " כך שהקלה זו מיותרת התייחסות ראש צוות – מצד אחד מדובר במבנה סימטרי בחזית הדרומית כך שתוספת 5% בצד זה באם אינה מלווה בבקשה דומה של השכן הצמוד הנה מהווה הפרה של הסימטריה של הבנין לפיכך בצד הדרומי התוספת איננה מהווה שיפור	08/06/2022	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

אדריכלי. לעניין התוספת בחזית המזרחית, אין מניעה לאשר ללא צורך בשיתוף השכן היות ומדובר בחזית לא קשורה אליו והמוצע מהווה יישור של החזית מצד אחד ומצד שני חלק מהבניה בגג עדיין בנסיגה דבר אשר מסתדר עם השפה האדריכלית של הבנין כך שניתן לאשר התוספת בחזית המזרחית. שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבניין מראה אחיד – יש לקבל אישור ראש צוות . התייחסות למרפסת הזיז תכנית צל – לא תוכננה תכנית צל . יש לציין כי המרפסת מהווה המשך למרפסת גג קיימת כך שלפי ההנחיות בנושא לא ניתן לתכנן זאת . שטח מרפסת זיז – שטח המרפסת לא תעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר כנדרש . עומק – המרפסת מתוכננת בתוך קווי הבנין ובעומק של 190 ס"מ פורסמה הקלה בדבר " בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 מ מעבר ל1.5 מ המותרים ," עיקרון תכנוני – לפי מדיניות מהנדס העיר במידה ולא מתכננים 100% מרפסות בעמודה ניתן לתכנן מרפסות בצמדים בתנאים הבאים : המרפסות תהנה 2 מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות . במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור , ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר בעל מרפסת הדמה לא עומדים בהנחיה הנ"ל היות ומבקשים מרפסת זיז לשכן אחד . בחינה עיצובית - מרפסת הזיז המוצעת משנה את השפה התכנונית של החזית כאשר לדירת הגג קיימת מרפסת גג ותכנון הבנין מבוסס על מרפסות בצורה מסוימת וסימטרית ללא מרפסות יחידות בחזית כך שאין מקום לאשר מרפסת זו כפי שמוצגת, יש לבטל. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a .		

התייחסות להשלמת דירת גג פרסום הקלה – אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט בבקשה זו פרסמו הקלה בדבר " השלמת דירת גג בשיעור 5% חלק יחסי " כך שהקלה זו מיותרת התייחסות ראש צוות – מצד אחד מדובר במבנה סימטרי בחזית הדרומית כך שתוספת 5% בצד זה באם אינה מלווה בבקשה דומה של השכן הצמוד הנה מהווה הפרה של הסימטריה של הבנין לפיכך בצד הדרומי התוספת איננה מהווה שיפור אדריכלי. לעניין התוספת בחזית המזרחית, אין מניעה לאשר ללא צורך בשיתוף השכן היות ומדובר בחזית לא קשורה אליו והמוצע מהווה יישור של החזית מצד אחד ומצד שני חלק מהבניה בגג עדיין בנסיגה דבר אשר מסתדר עם השפה האדריכלית של הבנין כך שניתן לאשר התוספת בחזית המזרחית. שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבנין מראה אחיד – יש לקבל אישור ראש צוות . התייחסות למרפסת הזיז תכנית צל – לא תוכננה תכנית צל . יש לציין כי המרפסת מהווה המשך למרפסת גג קיימת כך שלפי ההנחיות בנושא לא ניתן לתכנן זאת . שטח מרפסת זיז – שטח המרפסת לא תעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר כנדרש . עומק – המרפסת מתוכננת בתוך קווי הבנין ועומק של 190 ס"מ פורסמה הקלה בדבר " בניית מרפסת זיז בעומק של 1.90 מ מעבר ל1.5 מ המותרים ," עיקרון תכנוני – לפי מדיניות מהנדס העיר במידה ולא מתכננים 100% מרפסות בעמודה ניתן לתכנן מרפסות בצמדים בתנאים הבאים : המרפסות תהנה 2 מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות . במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור, ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר בעל מרפסת הדמה	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לא עומדים בהנחיה הנ"ל היות ומבקשים מרפסת זיז לשכן אחד . בחינה עיצובית - מרפסת הזיז המוצעת משנה את השפה התכנונית של החזית כאשר לדירת הגג קיימת מרפסת גג ותכנון הבנין מבוסס על מרפסות בצורה מסוימת וסימטרית ללא מרפסות יחידות בחזית כך שאין מקום לאשר מרפסת זו כפי שמוצגת, יש לבטל. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a .		
חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה מספר תכנית שחלה בחלקה - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר תב"ע 5053 תחילת תוקף 24.3.1997 הקובעת אזור מגורים כללי לא קובעת התייחסות לשטחי בניה מפורטים כך שהוגשה תב"ע 7509 הקובעת הוראות בינוי ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע זו תוקפה מיום 28.3.2003 וקובעת אזור מגורים 2 . התכנית כפופה לתכנית המתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים מס' קומות : לא מבוקש שינוי במספר קומות אלא הרחבה של קומה קיימת ,	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים תוספת בניה במפלס הדירה הקיימת על ידי סגירת מרפסת קיימת המוצמדת לשכן מס' יח"ד : לא תותר תוספת יח"ד בגין הרחבה לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומה ה' מפלס +15.00 : עבור דירה מספר 22 מבקשים תוספת בניה מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת במסגרת תכנית המתאר 62, וזאת בכפוף לתיקון מס' 12 בתב"ע 1201 בה נאמר כי "...לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..." מכיוון והתב"ע החלה במקום כפופה למתאר לכן ניתן לאשר השלמת דירת גג היות וכך הבקשה הנוכחית כוללת סגירת מרפסת גג קיימת מכח 5% השלמת דירת גג בחזית דרומית וחזית מזרחית וכן בחזית מזרחית מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.9 מטר . להלן התייחסות להשלמת דירת גג פרסום הקלה – אין צורך לפרסם הקלה לעניין תוספת שטח מכוח 5% השלמת דירת גג וזאת מכיוון והתב"ע החלה על החלקה לא כוללת נספח בינוי מפורט בבקשה זו פרסמו הקלה בדבר " השלמת דירת גג בשיעור 5% חלק יחסי " כך שהקלה זו מיותרת . התייחסות ראש צוות – מצד אחד מדובר במבנה סימטרי בחזית הדרומית כך שתוספת 5% בצד זה באם אינה מלווה בבקשה דומה של השכן הצמוד הנה מהווה הפרה של הסימטריה של הבנין לפיכך בצד הדרומי התוספת איננה מהווה שיפור אדריכלי. לעניין התוספת בחזית המזרחית, אין מניעה לאשר ללא צורך בשיתוף השכן היות ומדובר בחזית לא קשורה אליו והמוצע מהווה יישור של החזית מצד אחד ומצד שני חלק מהבניה בגג עדיין בנסיגה דבר אשר מסתדר עם השפה האדריכלית של הבנין כך שניתן לאשר התוספת בחזית המזרחית. הסכמות שכנים – אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש שינוי פתחים או תכנון פתחים חדשים – יש להתאים את הפתחים המוצעים לפתחים הקיימים במבנה על מנת להשוות לבניין מראה אחיד – יש לקבל אישור ראש צוות . דרוג / נסיגה - לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ט) בדבר חזית		

הבנין הפונה למדרון היורד מהבנין למטה תבוצע נסיגה אחת לפחות כל 3 קומות עומק הנסיגה לא יפחת מ2 מטר וכן לפי הוראות התוכנית סעיף 11 (ח) בדבר שטח הבניה המירבי העיקרי בכל דירת גג לא יעלה על 120 מ"ר בבקשה הנוכחית מבטלים את הנסיגה שלקומת הגג בשל הבינוי המבוקש מכח 5% השלמת דירת גג ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה מתב"ע 7509 לעניין חריגה מדרישה לנסיגה בדירות גג" וכן תוספת השטח מכוח 5% השלמת דירת גג גורם לשטח הדירה לעלות על 120 מ"ר כנדרש בהוראות התכנית ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה מתב"ע 7509 לעניין שטח דירות גג מעל 120 מ"ר המותרים" ניתן לאשר הקלות אלו בתנאי לעמידה בהנחיות לעניין תכנון ותוספת הבניה מכוח 5% השלמת דירת גג ותוספת מרפסת הזיז . להלן התייחסות למרפסת הזיז תכנית צל – לא תוכננה תכנית צל . יש לציין כי המרפסת מהווה המשך למרפסת גג קיימת כך שלפי ההנחיות בנושא לא ניתן לתכנן זאת . שטח מרפסת זיז – שטח המרפסת לא תעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר כנדרש . עומק – המרפסת מתוכננת בתוך קוי הבנין ובעומק של 190 ס"מ פורסמה הקלה בדבר " בניית מרפסת זיז בעומק 1.90 מ מעבר ל1.5 מ המותרים " עיקרון תכנוני – לפי מדיניות מהנדס העיר במידה ולא מתכננים 100% מרפסות בעמודה ניתן לתכנן מרפסות בצמדים בתנאים הבאים : המרפסות תהנה 2 מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות . במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור , ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר בעל מרפסת הדמה לא עומדים בהנחיה הנ"ל היות ומבקשים מרפסת זיז לשכן אחד . בחינה עיצובית - מרפסת הזיז המוצעת משנה את השפה התכנונית של החזית כאשר לדירת הגג קיימת מרפסת גג ותכנון הבנין מבוסס על מרפסות בצורה מסויימת וסימטרית ללא מרפסות יחידות בחזית כך שאין מקום לאשר מרפסת זו כפי שמוצגת, יש לבטל. שטחי בנייה :		

שטח עיקרי - בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים מכוח הקלה בגין 5% השלמת דירת גג . מדובר בחלקה מספר 220 הכוללת 3 בניינים כאשר בכל כניסה יש דירת גג אחת כך שסה"כ דירות הגג הם 5 . מכיוון והשטח נגזר מכל החלקה לכן יש לחלק את השטח המתקבל מהקלה זו לכל דירות הגג בחלקה כך שהשטח המותר לבניה מכח הקלה זו הינו 204.2 מ"ר ($204.2 = 5\% \times 4084$) וכן אם נחלק שטח זה לכל דירות הגג בחלקה שהם 5 יח"ד , עבור כל דירת גג יש 40.84 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 25.44 מ"ר כנדרש שטחי שרות – לא מבקשים שטחי שרות בבקשה הנוכחית אלא מרפסת זיז בשטח של 8.74 מ"ר כנדרש ממ"ד / חדר מחוץ : לדירת המבקש קיים ממ"ד שאושר בהיתר בניה מקורי . השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בבקשה הנוכחית מבקשים שטחי בניה מכח 5% השלמת דירת גג כאשר יש פרוט בסעיף בינוי לנושא . מרפסות זיז / מרפסות גג מבקשים מרפסת זיז בבקשה הנוכחית וכן סגירת מרפסת גג קיימת ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי לנושא . תימוכין קניינים בשטח משותף אין צורך לקבל הסכמות שכנים היות ומדובר בסגירה של מרפסת גג קיימת המוצמדת לדירת המבקש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a .		

אישור מהנדס עיר/ חוות דעת אדריכלית : מצד אחד מדובר במבנה סימטרי בחזית הדרומית כך שתוספת 5% בצד זה באם אינה מלווה בבקשה דומה של השכן הצמוד הנה מהווה הפרה של הסימטריה של הבנין לפיכך בצד הדרומי התוספת איננה מהווה שיפור אדריכלי. לעניין התוספת בחזית המזרחית, אין מניעה לאשר ללא צורך בשיתוף השכן היות ומדובר בחזית לא קשורה אליו והמוצע מהווה יישור של החזית מצד אחד ומצד שני חלק מהבניה בגג עדיין בנסיגה דבר אשר מסתדר עם השפה האדריכלית של הבנין כך שניתן לאשר התוספת בחזית המזרחית. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ההחלטה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור לאחר הפרסום אשר בוצע עבור הבינוי המבוקש לתת חלקה מספר 33 וזאת לפי החלטת וועדה אשר שקלה בינוי מכוח 5% השלשת דירת גג בתנאי שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי ושיפור זה נעשה ע"י הוספת השכן הצמוד על מנת שהבינוי יהיה סימטרי.

כעת לאחר שהתכנית כבר אושרה בוועדה המבקשים מעוניינים להקטין את התוספות המוצעות וע"כ נדרש לעלות את הבקשה לאישור נוסף בוועדה.

השינויים המבוקשים הם כדלקמן :

הסרת התוספת של משפחת חמץ בחזית מזרחית+ מרפסת הזיז הצמודה , וכן הסרת התוספת של משפחת מכלוף בחזית מערבית+ מרפסת הזיז הצמודה.

התוספות שעדיין מבוקשות הינן בחזית דרומית שע"ג מרפסות הגג עבור משפחות חמץ ומכלוף.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה c

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2020/0134.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 6 יח"ד ו-4 קומות מעל לקומת חניה תת קרקעית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חגאזי מראם
עורך הבקשה	מהנדס לאפי מועתז
מתכנן השלד	מהנדס חסאסנה תופיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל היל 20 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
55178	תחילת תוקף	03/10/2015			

תאור הבקשה

בבניין קיים בניין מלפני 1967, אולם לא נמצא לו היתר.

ע"ב התבקש להביא אישור בקרה הנדסית לחיזוק המבנה הקיים, אולם לאחר שהתייעץ עם המהנדס והבין שזה לא ישתלם לו הוא מבקש להרוס את המבנה ולבנות חדש במקומו.

התוכנית הינה התוכנית הראשונית שהוגשה, וההמלצה מתייחסת למה שע"ב יתקן לאחר שתפתח לו האפשרות.

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים (למגורים) המוצע להריסה ולבנות בניין חדש.

במסגרת הבקשה מוצעת בניה כמפורט להלן:

מוצע להרוס את הבניין הקיים בחלקה, ולבנות בניין חדש במקום, להלן פרוט הבניה המוצעת :

מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף .

בקומת המרתף מוצעות 7 חניות , מחסן אחד, חדר מדרגות ומעלית.

בקומת הקרקע מוצעת דירה אחת באגף הדרומי של הבניין מאחר והאגף הצפוני הינו מתחת לקרקע, הדירה כוללת ממ"ד ו-2 מרפסות.

בקומה הראשונה מוצעות 2 דירות כל אחת באגף , הדירות כוללות ממ"ד ובאגף הדרומי 2 מרפסות.

בקומה השניה מוצעות 2 דירות כל אחת באגף , הדירות כוללות ממ"ד ובאגף הדרומי 2 מרפסות.

בקומה השלישית מוצעת דירה באגף הדרומי בלבד הכוללת ממ"ד ו-2 מרפסות.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות, בוצע משלוח הודעות בלבד.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה להלן : המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש. ההקלות שפורסמו : -הקלה מנספח בינוי- להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בשינוי מנספח הבינוי. -אי עמידה בשלביות הבניה- הקלה לאי עמידה בשלביות הבניה, ביצוע חלקי. הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 13.02.2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בנוסף, תוקנו יתר הנושאים בהתאם להחלטת הוועדה. בהתאם לדרישה לחידוש תיק המידע, ע"ב הגיש תיק קווי בניין מעודכן- מס' תיק מידע 2022/6597.00- אין שינוי בתוכנית החלה שמספרה 55178. כרגע, הבקשה הינה להקמת בניין חדש והריסת בניין קיים, אין צורך באישור בקרה הנדסית.

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, אשר בו אושרה תוספת לצד המבנה הקיים, כיוון שהמבנה הקיים מוצע להריסה בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולאי עמידה בשלבויות הבניה, כיוון שהתוכנית לא מציע מימוש מלא של זכויות הבניה הניתנות למימוש, אין מניעה לאשר. בהתאם להוראות התוכנית הנספח מחייב לעניינים הבאים : מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קומות, וקווי בניין. - מבוקש בהתאם למאושר וניתן לאשר. תנאים טרם דיון : -אישור הסדרי תנועה : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/02/2023, אין התנגדות לתוכנית. עבור 6 יח"ד חדשות מוצע 6 מ"ח עפ"י התקן, בכפוף לאישור דרכים. תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושבי"ה לפיתוח הדרך. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית. -אישור שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/05/2023 : " סימוכין להיתר בנייה 2020/0134.00, הרמוניקה המוטמעת במערכת מיום 20.02.23. מדובר על הריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף (מבנה הקיים ברובו מלפני שנת 1967), והקמת מבנה חדש שאינו תואם את נספח הבינוי המאושר (תב"ע מאושרת 55178). יש לציין כי בתב"ע המאושרת לא נתנה חו"ד של מחלקת שימור. ביום 07.05.23 התיק נידון בוועדת שימור (הריסת מבנה היסטורי מחייבת וועדת שימור). על סמך תמונות שהתקבלו למחלקה, נראה כי אין למבנה ערכים ארכיטקטוניים שמוריים יוצאי דופן המצדיקים את שימורו. משום שהתב"ע המאושרת אינה מגדירה את המבנה לשימור ולא קיימות הוראות שימור, ניתן לאשר את הריסת המבנה ללא תב"ע חדשה המאושרת הריסה ועל סמך התוכנית הקיימת. לאור הדברים הנ"ל, וועדת שימור מאשרת את הריסת המבנה, לתשומת לב מחלקת רישוי : 1. גובה המבנה חורג מהמאושר בתב"ע. 2. יש לסמן להריסה, בצבע צהוב, את המבנה בכל המסמכים הרלוונטיים בהרמוניקה (תוכניות, חזיתות וחתכים)". - אישור מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/02/2023 : "שחרר לדיון בלבד חלק מזכות הדרך קיים -רח"		

אל היל- לכן התכנון יהיה בהתאם למצב הקיים. תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנוה מאושרת. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים. -אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 15/10/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי. -אישור תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/11/2023, "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". שטחי בניה- שטח מוצע בבקשה, : ע"ב מציג רק את השטח המוצע : 669.66 מ"ר עיקרי- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר עד 767.85 מ"ר, עומדים במותר- בנוסף, יש לציין כי פורסמה הקלה לאי עמידה בשלבים לגבי הוראת ביצוע הבניה בהינף אחד, ניתן לאשר. לגבי שטחי שירות, מבוקש 164.15 מ"ר שרות, ניתן לאשר 171.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ניתן לאשר. וכן, ניתן לאשר 217.60 מ"ר במפלס מתחת לכניסה הקובעת, מבוקש 217.56 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת לא כוללת כלל התייחסות למבנה המוצע להריסה. התייחסות למפלסי הבניין : מפלס קומת קרקע +0.00 - (723.81) במפלס זה מבוקש בינוי תואם לנספח הבינוי, למעט השינוי בתכנון המחסן בחלקו הצפוני של המגרש. מדובר בשטח המוצע לאחסנה בשטח של 29.94 מ"ר, ללא חלוקה פנימית, גובה החלל הינו 2.87 מ' = שטח עיקרי לכל דבר. בנספח הבינוי אכן אושר חלל זהה אולם כלל פתח רחב כמעט לכל אורך החזית המזרחית- יש לתקן בהתאם לנדרש. מפלס קומה א', ב' 3.12 + (726.93) +6.24 (730.05) מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר. בחלקו הצפוני מבוקשת יח"ד חדשה בכל מפלס, תכנון בשונה מנספח הבינוי שבו הוצג בינוי קיים באזור זה. הבניה המוצעת מבוקשת בתוך קווי הבניין ועומדת בזכויות הבניה- אין מניעה לאשרה. מפלס קומה ג' 9.36 + (733.17)		

מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר. בחלקו הצפוני של המגרש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספות המבוקשות, מרפסת הגג הינה בשטח של 104.80 מ"ר ומחושבת בכלל שטחי מרפסות. במידה ומרפסת הגג המבוקשת הינה משותפת לכלל דיירי הבניין לא נדרש לחשבה במניין השטחים. בנוסף, מוצגות התוכניות של מפלס יציאה לגג ומפלס גג עליון- ניתן לאשר. ההרמוניקה כוללת חישוב מהלכי מדרגות כשטח שירות לאורך כל המפלסים למעט מפלס הקרקע אשר מחושב כ"עיקרי"- לא נדרש לחשב כשטח "עיקרי" כלל, וכן, ניתן להציג מהלך מדרגות אחד בהרמוניקה ללא חישוב, יש לתקן. ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב חלחול מי נגר בשיעור של 47%, עפ"י הוראות התוכנית נדרש שטח חלחול בשטח של לפחות 20%- ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב של תכסית הבניין- 25% בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 ג' מצוין כי ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 55178 תחילת תוקף : 03/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב' הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה להלן : המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש. ההקלות שפורסמו :	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

הקלה מנספח בינוי- להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בשינוי מנספח הבינוי. -אי עמידה בשלבויות הבניה- הקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה, ביצוע חלקי. הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 13.02.2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים. בנוסף, תוקנו יתר הנושאים בהתאם להחלטת הוועדה. בהתאם לדרישה לחידוש תיק המידע, ע"ב הגיש תיק קווי בניין מעודכן- מס' תיק מידע 2022/6597.00- אין שינוי בתוכנית החלה שמספרה 55178. כרגע, הבקשה הינה להקמת בניין חדש והריסת בניין קיים, אין צורך באישור בקרה הנדסית. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, אשר בו אושרה תוספת לצד המבנה הקיים, כיוון שהמבנה הקיים מוצע להריסה בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולאי עמידה בשלבויות הבניה, כיוון שהתוכנית לא מציע מימוש מלא של זכויות הבניה הניתנות למימוש, אין מניעה לאשר. בהתאם להוראות התוכנית הנספח מחייב לעניינים הבאים : מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קומות, וקווי בניין. - מבוקש בהתאם למאשר וניתן לאשר. תנאים טרם דיון : -אישור הסדרי תנועה : הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/02/2023, אין התנגדות לתוכנית. עבור 6 יח"ד חדשות מוצע 6 מ"ח עפ"י התקן, בכפוף לאישור דרכים. תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושבי"ה לפיתוח הדרך. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית. -אישור שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/05/2023 : " סימוכין להיתר בנייה 2020/0134.00, הרמוניקה המוטמעת במערכת מיום 20.02.23. מדובר על הריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף (מבנה הקיים ברובו מלפני שנת 1967), והקמת מבנה חדש שאינו תואם את נספח הבינוי המאשר (תב"ע מאושרת 55178). יש לציין כי בתב"ע המאושרת לא נתנה חו"ד של מחלקת שימור. ביום 07.05.23 התיק נידון בוועדת שימור (הריסת מבנה היסטורי מחייבת וועדת שימור). על סמך תמונות שהתקבלו למחלקה, נראה כי אין למבנה ערכים ארכיטקטוניים שמוריים יוצאי דופן המצדיקים את שימורו. משום שהתב"ע המאושרת אינה מגדירה את המבנה לשימור ולא קיימות הוראות שימור, ניתן לאשר את הריסת	

המבנה ללא תב"ע חדשה המאשרת הריסה ועל סמך התוכנית הקיימת. לאור הדברים הנ"ל, וועדת שימור מאשרת את הריסת המבנה, לתשומת לב מחלקת רישוי: 1. גובה המבנה חורג מהמאוסר בתב"ע. 2. יש לסמן להריסה, בצבע צהוב, את המבנה בכל המסמכים הרלוונטיים בהרמוניקה (תוכניות, חזיתות וחתכים)". - אישור מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/02/2023: "שוחרר לדיון בלבד חלק מזכות הדרך קיים -רח' אל היל- לכן התכנון יהיה בהתאם למצב הקיים. תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנוה מאושרת. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים. -אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 15/10/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי. -אישור תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/11/2023, "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". שטחי בניה- שטח מוצע בבקשה, : ע"ב מציג רק את השטח המוצע : 669.66 מ"ר עיקרי- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר עד 767.85 מ"ר, עומדים במותר- בנוסף, יש לציין כי פורסמה הקלה לאי עמידה בשלבים לגבי הוראת ביצוע הבניה בהינף אחד, ניתן לאשר. לגבי שטחי שירות, מבוקש 164.15 מ"ר שרות, ניתן לאשר 171.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ניתן לאשר. וכן, ניתן לאשר 217.60 מ"ר במפלס מתחת לכניסה הקובעת, מבוקש 217.56 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת לא כוללת כלל התייחסות למבנה המוצע להריסה. התייחסות למפלסי הבניין : מפלס קומת קרקע +0.00 - (723.81) במפלס זה מבוקש בינוי תואם לנספח הבינוי, למעט השינוי בתכנון המחסן בחלקו הצפוני של המגרש. מדובר בשטח המוצע לאחסנה בשטח של 29.94 מ"ר, ללא חלוקה פנימית, גובה החלל הינו 2.87 מ' = שטח עיקרי לכל דבר. בנספח הבינוי אכן אושר חלל זהה אולם כלל פתח רחב כמעט לכל אורך החזית המזרחית- יש לתקן בהתאם לנדרש.		

מפלס קומה א', ב' 3.12 + (726.93) + 6.24 (730.05) מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר. בחלקו הצפוני מבוקשת יח"ד חדשה בכל מפלס, תכנון בשונה מנספח הבינוי שבו הוצג בינוי קיים באזור זה. הבניה המוצעת מבוקשת בתוך קווי הבניין ועומדת בזכויות הבניה- אין מניעה לאשרה. מפלס קומה ג' 9.36 + (733.17) מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר. בחלקו הצפוני של המגרש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספות המבוקשות, מרפסת הגג הינה בשטח של 104.80 מ"ר ומחושבת בכלל שטחי מרפסות. במידה ומרפסת הגג המבוקשת הינה משותפת לכלל דיירי הבניין לא נדרש לחשבה במניין השטחים. בנוסף, מוצגות התוכניות של מפלס יציאה לגג ומפלס גג עליון- ניתן לאשר. ההרמוניקה כוללת חישוב מהלכי מדרגות כשטח שירות לאורך כל המפלסים למעט מפלס הקרקע אשר מחושב כ"עיקרי"- לא נדרש לחשב כשטח "עיקרי" כלל, וכן, ניתן להציג מהלך מדרגות אחד בהרמוניקה ללא חישוב, יש לתקן. ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב חלחול מי נגר בשיעור של 47%, עפ"י הוראות התוכנית נדרש שטח חלחול בשטח של לפחות 20%- ניתן לאשר. ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב של תכסית הבניין- 25% בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 ג' מצוין כי ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון .		
הקלה מנספח בינוי- להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בשינוי מנספח הבינוי. אי עמידה בשלבויות הבניה- הקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה, ביצוע חלקי.	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
את ההקלה להלן : המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש.	18/05/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

מאחר ומדובר בתיק קווי בניין משנת 2018, ועברו למעלה משנתיים, על ע"ב להגיש תיק קווי בניין מעודכן בבניין קיים בניין מלפני 1967, אולם לא נמצא לו היתר. ע"ב התבקש להביא אישור בקרה הנדסית לחיזוק המבנה הקיים, אולם לאחר שהתייעץ עם המהנדס והבין שזה לא ישתלם לו הוא מבקש להרוס את המבנה ולבנות חדש במקומו. התכנית הינה התכנית הראשונית שהוגשה, וההמלצה מתייחסת למה שע"ב יתקן לאחר שתפתח לו האפשרות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט : מחייב לעניינים הבאים : מס' קומות, מס' יח"ד, גובה קומות, וקווי בניין. הבינוי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי. מאחר וע"ב מעונין להרוס את המבנה ולבנות מחדש עליו לפרסם הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי להריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש. כמו"כ יהיה נדרש לבנות גם את המבנה החדש תואם לנספח הבינוי/ לחלופין לשנות לא בעניינים המחייבים בכפוף להקלה הנ"ל- שינוי מנספח הבינוי. טרם פרסום ההקלה יידרש להגיש אישורים של המחלקות להלן : אישור הסדרי תנועה : סומן כלא רלוונטי ע"י המערכת, נדרש להגיש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבל פטור ע"י קוד תמר מתאריך 21/09/20 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י גנדלר פבל מתאריך 21/09/2020 שאר התנאים סומנו כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת. אישור עקרוני מחברת הגיחון סומן כ"לא רלוונטי" ע"י עמורי עבד חנאן. אישור מחלקת דרכים : סומן כ"לא רלוונטי" מאחר וחסר אישור חניה, יש לקבל אישור חניה ולאחר מכן את אישור מחלקת הדרכים.		

אישור איכות הסביבה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את האישור. אישור תברואה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את האישור. אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את האישור. כשהוגשה התכנית בתחילה היא הוצגה כבניין קיים מלפני שנת 1967 אליו מוצע לחבר אגף חדש. מאחר ומדובר בבניין שנבנה לפני שנת 1980 ובתב"ע ישנו סעיף של תמ"א 38, נדרש לקבל אישור בקרה הנדסית. ע"ב ישב עם המהנדס והתברר לו שנדרשים חיזוקים רבים לבניין הקיים, מה שלא משתלם לו לבצע, וע"כ הוא מבקש להרוס את המבנה הקיים ולבנות בחלקה מבנה חדש לחלוטין. לכן- נדרש אישור שימור חוזר לביצוע ההריסה. וכן תיקון של התכנית כדלהלן : שטחי בניה שטח מוצע בבקשה, : ע"ב מציג רק את השטח המוצע : 489.70 מ"ר עיקרי, ו- 319.32 מ"ר שרות, אולם לא מציג את השטח הקיים, על ע"ב להציג את כל השטחים. לכאורה נראה כי עומד במותר מאחר ומדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1157.21 מ"ר עיקרי ושרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ע"ג ההרמוניקה לא מופיע טופס 1 וחשובי שטחים, על ע"ב לתקן כפי הנכתב ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג חלחול מי נגר של לפחות 20% על ע"ב להציג. נדרש להציג תכנית הבניין יש להציג ע"ג התכנית את הריסת המבנה ולהציג את כל המבנה כחדש. תיקון תכנית a		
את ההקלה להלן : המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה	01/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש. מאחר ומדובר בתיק קווי בניין משנת 2018, ועברו למעלה משנתיים, על ע"ב להגיש תיק קווי בניין מעודכן בבניין קיים בניין מלפני 1967, אולם לא נמצא לו היתר. ע"ב התבקש להביא אישור בקרה הנדסית לחיזוק המבנה הקיים, אולם לאחר שהתייעץ עם המהנדס והבין שזה לא ישתלם לו הוא מבקש להרוס את המבנה ולבנות חדש במקומו. התכנית הינה התכנית הראשונית שהוגשה, וההמלצה מתייחסת למה שע"ב יתקן לאחר שתפתח לו האפשרות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט : מחייב לעניינים הבאים : מס' קומות, מס' יח"ד, גובה קומות, וקווי בניין. הבינוי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי. מאחר וע"ב מעוניין להרוס את המבנה ולבנות מחדש עליו לפרסם הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי להריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש. כמו"כ יהיה נדרש לבנות גם את המבנה החדש תואם לנספח הבינוי/ לחלופין לשנות לא בעניינים המחייבים בכפוף להקלה הנ"ל- שינוי מנספח הבינוי. טרם פרסום ההקלה יידרש להגיש אישורים של המחלקות להלן : אישור הסדרי תנועה : סומן כלא רלוונטי ע"י המערכת, נדרש להגיש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבל פטור ע"י קוד תמר מתאריך 21/09/20 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י גנדלר פבל מתאריך 21/09/2020 שאר התנאים סומנו כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת. אישור עקרוני מחברת הגיחון סומן כ"לא רלוונטי" ע"י עמורי עבד חנאן. אישור מחלקת דרכים : סומן כ"לא רלוונטי" מאחר וחסר אישור חניה, יש לקבל אישור חניה ולאחר מכן את אישור מחלקת הדרכים.		

אישור איכות הסביבה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. אישור תברואה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה : סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. כשהוגשה התכנית בתחילה היא הוצגה כבניין קיים מלפני שנת 1967 אליו מוצע לחבר אגף חדש. מאחר ומדובר בבניין שנבנה לפני שנת 1980 ובתב"ע ישנו סעיף של תמ"א 38 , נדרש לקבל אישור בקרה הנדסית. ע"ב ישב עם המהנדס והתברר לו שנדרשים חיזוקים רבים לבניין הקיים, מה שלא משתלם לו לבצע, וע"כ הוא מבקש להרוס את המבנה הקיים ולבנות בחלקה מבנה חדש לחלוטין. לכן- נדרש אישור שימור חוזר לביצוע ההריסה. וכן תיקון של התכנית כדלהלן : שטחי בניה שטח מוצע בבקשה, : ע"ב מציג רק את השטח המוצע : 489.70 מ"ר עיקרי, ו- 319.32 מ"ר שרות, אולם לא מציג את השטח הקיים, על ע"ב להציג את כל השטחים. לכאורה נראה כי עומד במותר מאחר ומדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1157.21 מ"ר עיקרי ושרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ע"ג ההרמוניקה לא מופיע טופס 1 וחשובי שטחים, על ע"ב לתקן כפי הנכתב ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג חלחול מי נגר של לפחות 20% - על ע"ב להציג. נדרש להציג תכנית הבניין יש להציג ע"ג התכנית את הריסת המבנה ולהציג את כל המבנה כחדש. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית בבניין קיים בניין מלפני 1967, אולם לא נמצא לו היתר.	01/05/2022	חוות דעת תכנונית

ע"ב התבקש להביא אישור בקרה הנדסית לחיזוק המבנה הקיים, אולם לאחר שהתייעץ עם המהנדס והבין שזה לא ישתלם לו הוא מבקש להרוס את המבנה ולבנות מחדש במקומו. התכנית הינה התכנית הראשונית שהוגשה, וההמלצה מתייחסת למה שע"ב יתקן לאחר שתפתח לו האפשרות. מס' תכנית שחלה בחלקה: 55178 תחילת תוקף: 03/10/2015 ייעוד הקרקע: מגורים ב התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניין / קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט: מחייב לעניינים הבאים: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה קומות, וקווי בניין. הבינוי המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי. מאחר וע"ב מעונין להרוס את המבנה ולבנות מחדש עליו לפרסם הקלה מהוראות התכנית ונספח הבינוי להריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש. כמו"כ יהיה נדרש לבנות גם את המבנה החדש תואם לנספח הבינוי/ לחלופין לשנות לא בעניינים המחייבים בכפוף להקלה הנ"ל- שינוי מנספח הבינוי.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 04/07/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, כעת מוצע להרוס אותו ולבנות מחדש- על ע"ב למקם את כל הבינוי בתוך קווי הבניין מאחר ומהווה סטיה נכרת מתכנית. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : באגף הצפוני 2, באגף הדרומי 4 מעל קומת מרתף- עומד במותר. גבהים גובה סופי על פי התכנית : לפי הנספח פירוט הגבהים מוצע : עומד בגובה עפ"י נספח הבינוי 15.34+. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 6 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, : קיימות 2 יח"ד, מוצע להרוס אותן ולבנות 6 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר – עומד במותר. שטחי בניה שטח מוצע בבקשה, : ע"ב מציג רק את השטח המוצע : 489.70		

מ"ר עיקרי, ו- 319.32 מ"ר שרות, אולם לא מציג את השטח הקיים, על ע"ב להציג את כל השטחים. לכאורה נראה כי עומד במותר מאחר ומדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1157.21 מ"ר עיקרי ושרות מעל ומתחת לכניסה הקובעת. ע"ג ההרמוניקה לא מופיע טופס 1 וחשובי שטחים, על ע"ב לתקן כפי הנכתב ע"ג ההרמוניקה. ממדים הממ"דים מוצעים במקומם בנספח הבינוי בתוך הבניין. מרפסות זיז לכל דירה חדשה מוצעות 2 מרפסות זיז כאשר לדירות הקיימות לא מוצעות מרפסות כלל, המרפסות תואמות נספח בינוי, אין מניעה לאשר. נדרש להציג חלחול מי נגר של לפחות 20% - על ע"ב להציג. נדרש להציג תכנית הבניין תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה: סומן כלא רלוונטי ע"י המערכת, נדרש להגיש. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש		

אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: התקבל פטור ע"י קוד תמר מתאריך 21/09/20 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י גנדלר פבל מתאריך 21/09/2020 שאר התנאים סומנו כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת. אישור עקרוני מחברת הגיחון סומן כ"לא רלוונטי" ע"י עמורי עבד חנאן. אישור מחלקת דרכים: סומן כ"לא רלוונטי" מאחר וחסר אישור חניה, יש לקבל אישור חניה ולאחר מכן את אישור מחלקת הדרכים. אישור איכות הסביבה: סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. אישור תברואה: סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה: סומן כ"לא רלוונטי" ע"י המערכת, נדרש לקבל את אישורם. כשהוגשה התכנית בתחילה היא הוצגה כבניין קיים מלפני שנת 1967 אליו מוצע לחבר אגף חדש. מאחר ומדובר בבניין שנבנה לפני שנת 1980 ובתב"ע ישנו סעיף של תמ"א 38, נדרש לקבל אישור בקרה הנדסית. ע"ב ישב עם המהנדס והתברר לו שנדרשים חיזוקים רבים לבניין הקיים, מה שלא משתלם לו לבצע, וע"כ הוא מבקש להרוס את המבנה הקיים ולבנות בחלקה מבנה חדש לחלוטין. לכן- נדרש אישור שימור חוזר לביצוע ההריסה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד- עומדים במותר.		

לגבי ההריסה אין אזכור בשלכיות הביצוע מאחר ובתב"ע לא הוצע להרוס את המבנה, ע"כ הריסת המבנה תהיה תנאי לתחילת עבודות. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 לכן יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית, ע"כ ע"ב מעוניין בהריסת המבנה ובנייתו מחדש..		
	01/03/2020	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 - 7788070110	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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	11

	הגורמים המאשרים	
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
14	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	
15	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
16	רישום תצ"ר	
17	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
18	תיאום מול מחלקת הנגישות העירונית ע"פ הוראות התקנון.	
19	תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושי"ה לפיתוח הדרך.	
20	תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת.	
21	ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון .	

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

הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 18/05/2022 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה להלן:

המבנה הקיים בחלקה חורג במעט מקווי הבניין, אולם הוא תואם נספח בינוי, למרות זאת, על ע"ב לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין כעת בבניית המבנה החדש.

ההקלות שפורסמו:

-הקלה מנספח בינוי- להריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בשינוי מנספח הבינוי.

-אי עמידה בשלבויות הבניה- הקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה, ביצוע חלקי.

הפרסום בוצע כנדרש, תום מועד להתנגדויות 13.02.2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

בנוסף, תוקנו יתר הנושאים בהתאם להחלטת הוועדה.

בהתאם לדרישה לחידוש תיק המידע, ע"ב הגיש תיק קווי בניין מעודכן- מס' תיק מידע 55178-2022/6597.00 אין שינוי בתוכנית החלה שמספרה 55178.

כרגע, הבקשה הינה להקמת בניין חדש והריסת בניין קיים, אין צורך באישור בקרה הנדסית.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי מפורט, אשר בו אושרה תוספת לצד המבנה הקיים, כיוון שהמבנה הקיים מוצע להריסה בוצעה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי ולאי עמידה בשלבויות הבניה, כיוון שהתוכנית לא מציע מימוש מלא של זכויות הבניה הניתנות למימוש, אין מניעה לאשר.

בהתאם להוראות התוכנית הנספח מחייב לעניינים הבאים: מס' קומות, מס' יח"ד, גובה, קומות, וקווי בניין- מבוקש בהתאם למאושר וניתן לאשר.

תנאים טרם דיון:

-אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/02/2023, אין התנגדות לתוכנית. עבור 6 יח"ד חדשות מוצע 6 מ"ח עפ"י התקן, בכפוף לאישור דרכים.

תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י מחלקת תושי"ה לפיתוח הדרך.

תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית.

-אישור שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/05/2023: " סימוכין להיתר בנייה 2020/0134.00, הרמוניקה המוטמעת במערכת מיום 20.02.23. מדובר על הריסת מבנה היסטורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף (מבנה הקיים ברובו מלפני שנת 1967), והקמת מבנה חדש שאינו תואם את נספח הבינוי המאושר (תב"ע מאושרת 55178). יש לציין כי בתב"ע המאושרת לא נתנה חו"ד של מחלקת שימור.

ביום 07.05.23 התיק נידון בוועדת שימור (הריסת מבנה היסטורי מחייבת וועדת שימור).

על סמך תמונות שהתקבלו למחלקה, נראה כי אין למבנה ערכים ארכיטקטוניים שמוריים יוצאי דופן המצדיקים את שימורו. משום שהתב"ע המאושרת אינה מגדירה את המבנה לשימור ולא קיימות הוראות שימור, ניתן לאשר את הריסת המבנה ללא תב"ע חדשה המאשרת הריסה ועל סמך התוכנית הקיימת.

לאור הדברים הנ"ל, וועדת שימור מאשרת את הריסת המבנה, לתשומת לב מחלקת רישוי:

1. גובה המבנה חורג מהמאושר בתב"ע.

2. יש לסמן להריסה, בצבע צהוב, את המבנה בכל המסמכים הרלוונטיים בהרמוניקה (תוכניות, חזיתות וחתכים)."

- אישור מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/02/2023: "שוחרר לדיון בלבד חלק מזכות הדרך קיים -רח' אל היל- לכן התכנון יהיה בהתאם למצב הקיים.

תנאי להוצאת היתר בניה – הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנוה מאושרת.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים.

-אישור איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 15/10/2023, המסמכים הרלוונטיים קלוטים בארכיב האופטי.

-אישור תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 05/11/2023, "יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר".

שטחי בניה-

שטח מוצע בבקשה: ע"ב מציג רק את השטח המוצע: 669.66 מ"ר עיקרי- עפ"י הוראות התוכנית ניתן לאשר עד 767.85 מ"ר, עומדים במותר- בנוסף, יש לציין כי פורסמה הקלה לאי עמידה בשלבים לגבי הוראת ביצוע הבניה בהינף אחד, ניתן לאשר.

לגבי שטחי שירות, מבוקש 164.15 מ"ר שרות, ניתן לאשר 171.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, ניתן לאשר.

וכן, ניתן לאשר 217.60 מ"ר במפלס מתחת לכניסה הקובעת, מבוקש 217.56 מ"ר- עומדים במותר וניתן לאשר.

ההרמוניקה המתוקנת לא כוללת כלל התייחסות למבנה המוצע להריסה.

התייחסות למפלסי הבניין :

מפלס קומת קרקע +0.00 - (723.81)

במפלס זה מבוקש בינוי תואם לנספח הבינוי, למעט השינוי בתכנון המחסן בחלקו הצפוני של המגרש.

מדובר בשטח המוצע לאחסנה בשטח של 29.94 מ"ר, ללא חלוקה פנימית, גובה החלל הינו 2.87 מ' = שטח עיקרי לכל דבר.

בנספח הבינוי אכן אושר חלל זהה אולם כלל פתח רחב כמעט לכל אורך החזית המזרחית- יש לתקן בהתאם לנדרש.

מפלס קומה א', ב' +3.12 (726.93) +6.24 (730.05)

מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר.

בחלקו הצפוני מבוקשת יחיד חדשה בכל מפלס, תכנון בשונה מנספח הבינוי שבו הוצג בינוי קיים באזור זה.

הבניה המוצעת מבוקשת בתוך קווי הבניין ועומדת בזכויות הבניה- אין מניעה לאשרה.

מפלס קומה ג' +9.36 (733.17)

מבוקש בינוי בחלקו הדרומי של המגרש זהה למאושר בנספח הבינוי- ניתן לאשר.

בחלקו הצפוני של המגרש מבוקשת מרפסת גג מעל התוספות המבוקשות, מרפסת הגג הינה בשטח של 104.80 מ"ר ומחושבת בכלל שטחי מרפסות.

במידה ומרפסת הגג המבוקשת הינה משותפת לכלל דיירי הבניין לא נדרש לחשבה במניין השטחים.

בנוסף, מוצגות התוכניות של מפלס יציאה לגג ומפלס גג עליון- ניתן לאשר.

ההרמוניקה כוללת חישוב מהלכי מדרגות כשטח שירות לאורך כל המפלסים למעט מפלס הקרקע אשר מחושב כ"עיקרי"- לא נדרש לחשב כשטח "עיקרי" כלל, וכן, ניתן להציג מהלך מדרגות אחד בהרמוניקה ללא חישוב, יש לתקן.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב חלחול מי נגר בשיעור של 47%, עפ"י הוראות התוכנית נדרש שטח חלחול בשטח של לפחות 20%- ניתן לאשר.

ההרמוניקה המתוקנת כוללת חישוב של תכסית הבניין- 25%

בנוסף, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 4.1.2 ג' מצוין כי ביצוע הריסות האלמנטים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 יהיו תנאי להוצאת היתר בניה/ חפירה ראשון .

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1989/0710.05</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר לוסקי אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

ברל לוקר 27 , פת

גוש	חלקה	בשלמות
30501	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3890	תחילת תוקף	18/04/1989	33	אזור מגורים מיוחד	1337

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב ברל לוקר 27.

בקשה לתוספת מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית ומערבית עבור 22 בעלי זכויות.

עבור דירות מס' 1-31, לא כולל את כל הדירות אלא לסירוגין.

גודל כל מרפסת מוצעת הינה כ- 11.80 מ"ר, לא עוברים את 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד אחת.

בעבר בקשו מספר בקשות להיתר אשר לא קודמו להוצאת היתר בניה, אולם בבקשה מס' 1989/710.03 יצא היתר בניה בתחילת 2005.

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 :

-בניית מרפסת בחריגה מקו בנין.

-בניית מרפסת בעומק של עד 2 מ' במקום 1.2 המותרים.

-בניה במרחק פחות מ 3 מ' מגבול מגרש.

-בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי.

בוצע פרסום ההקלה כחוק, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 12/09/2023, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

הבקשה לא הופנתה למחלקות לאישור טרם דיון, לא נדרש אישור מקדים מגורם כלשהוא.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/21/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת. הוגשה בקשה מתוקנת אשר בה מוצעות מרפסות זיז בחריגה המותרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת. הפתרון שאושר ע"י ר"צ הינו ללא שינוי במיקום המרפסות אלא בעומק המרפסות, ובחלק מהמרפסות אף צומצמו המרפסות בחזית דרומית מערבית ע"מ לעמוד במרחקים הנדרשים. -בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- עומק מרפסות הזיז המוצעות הינם עד 1.85 מ', ניתן לאשר. לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ -ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, הבקשה המתוקנת מציגה חריגה של עד 2 מ' מגבל מגרש ובאופן השומר על הסימטריה של הבניין . -בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות

בנספח, בניה בשונה מהנספח הקיים, ניתן לשוב ולאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3890 תחילת תוקף : 18/04/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/21/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת. הוגשה בקשה מתוקנת אשר בה מוצעות מרפסות זיז בחריגה המותרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת. הפתרון שאושר ע"י ר"צ הינו ללא שינוי במיקום המרפסות אלא בעומק המרפסות, ובחלק מהמרפסות אף צומצמו המרפסות בחזית דרומית מערבית ע"מ לעמוד במרחקים הנדרשים. בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- עומק מרפסות הזיז המוצעות הינם עד 1.85 מ', ניתן לאשר. לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ- ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, הבקשה המתוקנת מציגה חריגה של עד 2 מ' מגבל מגרש ובאופן השומר על הסימטריה של הבניין . בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות בנספח, בניה בשונה מהנספח הקיים, ניתן לשוב ולאשר.	01/04/2024	חוות דעת תכנונית
כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת.	20/12/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5741.00 שהוגש מיום : 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין, בוקשו מס' הקלות : -בניית מרפסת בחריגה מקו בניין. -בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- ללא עמודים בכלל , מרפסת זיז בלבד. לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ- ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, לא ניתן לאשר כפי המוצע, יש לצמצם למותר ובצורה כזו שהמרפסות בשתי העמודות יהיו זהות ע"מ לשמור על הסימטריה של הבניין . -בניה במרחק פחות מ- 3 מ' מגבול מגרש, לא ברורה לשם מה בוקשה הקלה זו, אין הקלה כזו בקווי בניין קדמי ואחורי, נדרש להסירה מרשימת ההקלות. -בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות מנספח, בניה בשונה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : -קומה א' +2.50 מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 1. -קומה ב' +5.50 מבוקשות 2 מרפסות זיז, עבור 2 יח"ד ומוצגות 2 מרפסות עתידיות לדירות מס' 5,8. -קומה ב' +8.50 מבוקשת מרפסת זיז אחת עבור דירה מס' 9 ומוצגות 3 מרפסות עתידיות לדירות מס' 10,11,12. -קומה ג' +11.50 מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +14.50 מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה.		

-קומה ג' 17.50+ מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' 20.50+ מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה א' 23.50+ מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 32. בקשה לתוספת מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית ומערבית עבור 22 בעלי זכויות- קווי בניין קדמי ואחורי. המרפסות המוצעות הן עבור דירות מס' 1- 31, לא כולל את כל הדירות אלא לסירוגין. גודל כל מרפסת מוצעת הינה כ- 11.80 מ"ר, לא עוברים את 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד אחת. בעבר אושרה תוספת בניה בבקשה מס' 1989/710.03 יצא היתר בניה בתחילת 2005. המרפסות הינן בניה מעבר לקו בניין- כפי שמפרט בסעיף "קווי בניין", לא ניתן לאשר את המוצע במתכונת זו כיוון שמהווה סטייה ניכרת. יש לשקול להציע פתרון שונה למיקום מרפסות זיז, בחזיתות הצידיים של המבנה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5741.00 שהוגש מיום :	30/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין, בוקשו מס' הקלות: -בניית מרפסת בחריגה מקו בניין. -בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- ללא עמודים בכלל, מרפסת זיז בלבד. לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ- ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, לא ניתן לאשר כפי המוצע, יש לצמצם למותר ובצורה כזו שהמרפסות בשתי העמודות יהיו זהות ע"מ לשמור על הסימטריה של הבניין. -בניה במרחק פחות מ- 3 מ' מגבול מגרש, לא ברורה לשם מה בוקשה הקלה זו, אין הקלה כזו בקווי בניין קדמי ואחורי, נדרש להסירה מרשימת ההקלות. -בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות בנספח, בניה בשונה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: -קומה א' +2.50 מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 1. -קומה ב' +5.50 מבוקשות 2 מרפסות זיז, עבור 2 יח"ד ומוצגות 2 מרפסות עתידיות לדירות מס' 5,8. -קומה ב' +8.50 מבוקשת מרפסת זיז אחת עבור דירה מס' 9 ומוצגות 3 מרפסות עתידיות לדירות מס' 10,11,12. -קומה ג' +11.50 מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +14.50 מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +17.50 מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +20.50		

מבוקשות 4 מרפסות זיז עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה א' 23.50+ מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 32. בקשה לתוספת מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית ומערבית עבור 22 בעלי זכויות- קווי בניין קדמי ואחורי. המרפסות המוצעות הן עבור דירות מס' 1- 31, לא כולל את כל הדירות אלא לסירוגין. גודל כל מרפסת מוצעת הינה כ- 11.80 מ"ר, לא עוברים את 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד אחת. בעבר אושרה תוספת בניה בבקשה מס' 1989/710.03 יצא היתר בניה בתחילת 2005. המרפסות הינן בניה מעבר לקו בניין- כפי שמפרט בסעיף "קווי בניין", לא ניתן לאשר את המוצע במתכונת זו כיוון שמהווה סטיה ניכרת. יש לשקול להציע פתרון שונה למיקום מרפסות זיז, בחזיתות הצידיים של המבנה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3890 תחילת תוקף : 18/04/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	29/11/2023	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 3890 כוללת סעיף סטייה ניכרת גורף- סעיף 8: " כל הוראות תוכנית 4566 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות כסטייה בלתי ניכרת, וכל שינוי בהוראות התוכנית יחשב כסטייה ניכרת כמשמעותה" -כיוון שמדובר בסעיף גורף הוא אינו מחייב וניתן לבקש הקלות. בוקשה הקלה לעניין עומק מרפסת 2 מ' במקום 1.5 מ' - על פניו ניתן לשקול אפשרות להתיר עומק מרפסת מוצעת, אולם, המרפסות המוצעות אינן ע"ג עמודים היורדים לקומת הקרקע- נדרש להציג מרפסות זיז ללא עמודים, מה שיכול לשנות את תכנון עומק המרפסות, לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת הקלה זו תבחן ביסודיות. נספח בינוי קיים נספח בינוי לגבי תוספת בינוי- אשר בה מוצגות תוספות הבניה להגדלת קונטור הדירות הקיימות, התוכנית אישרה תוספת שטחים עיקריים בשטח של 3396 מ"ר כפי המצוין בסעיף 10 ב', לא רלוונטי לבקשה זו כיוון שמבוקשות מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי, בוקשה הקלה לבניית מרפסות בשונה מנספח בינוי וניתן לאשר. נספח הבינוי כולל הגדלת מרפסות שירות אשר חושבו כ"עיקרי" עפ"י ניסוח התוכנית: "סה"כ שטחי הבניה יהיו 3396 מ"ר במקום 2208 מ"ר", ובתוכנית קודמת מס' 1599 מצוין סך שטחי הבניה- הן 2208 מ"ר, ניתן להסיק כי תוכניות אלו מתייחסות לשטחים עיקריים בלבד, ואין מניעה לאשר בנוסף מרפסות זיז בשטח של 12 מ"ר סך הכל לדירה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5741.00 שהוגש מיום: 23/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת ממוקמת מחוץ לגבולות קווי הבניין, בוקשו מס' הקלות: -בניית מרפסת בחריגה מקו בניין. -בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- ללא עמודים בכלל, מרפסת זיז בלבד. לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ- ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, לא ניתן לאשר כפי המוצע, יש לצמצם למותר ובצורה כזו שהמרפסות בשתי העמודות יהיו זהות ע"מ לשמור על הסימטריה של הבניין.		

-בניה במרחק פחות מ- 3 מ' מגבול מגרש, לא ברורה לשם מה בוקשה הקלה זו, אין הקלה כזו בקווי בניין קדמי ואחורי, נדרש להסירה מרשימת ההקלות. -בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות בנספח, בניה בשונה. מספר קומות אין שינוי במס' קומות- ניתן לאשר. גובה לא רלוונטי, אין שינוי בגובה מירבי של הבניין. שלביות ביצוע תוכנית 3890 אינה כוללת שלביות ביצוע, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : -קומה א' +2.50 מבוקשות 3 מרפסות זיו עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 1. -קומה ב' +5.50 מבוקשות 2 מרפסות זיו, עבור 2 יח"ד ומוצגות 2 מרפסות עתידיות לדירות מס' 5,8. -קומה ב' +8.50 מבוקשת מרפסת זיו אחת עבור דירה מס' 9 ומוצגות 3 מרפסות עתידיות לדירות מס' 10,11,12. -קומה ג' +11.50 מבוקשות 4 מרפסות זיו עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +14.50 מבוקשות 4 מרפסות זיו עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +17.50 מבוקשות 4 מרפסות זיו עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה ג' +20.50 מבוקשות 4 מרפסות זיו עבור 4 יח"ד במפלס זה. -קומה א' +23.50 מבוקשות 3 מרפסות זיו עבור 3 יח"ד ומוצגת מרפסת עתידית לדירה מס' 32.		

בקשה לתוספת מרפסות זיז בחזית צפונית מזרחית ומערבית עבור 22 בעלי זכויות- קווי בניין קדמי ואחורי. המרפסות המוצעות הן עבור דירות מס' 1- 31, לא כולל את כל הדירות אלא לסירוגין. גודל כל מרפסת מוצעת הינה כ- 11.80 מ"ר, לא עוברים את 12 מ"ר שניתן לאשר עבור יח"ד אחת. בעבר אושרה תוספת בניה בבקשה מס' 1989/710.03 יצא היתר בניה בתחילת 2005. המרפסות הינן בניה מעבר לקו בניין- כפי שמפרט בסעיף "קווי בניין", לא ניתן לאשר את המוצע במתכונת זו כיוון שמהווה סטיה ניכרת. יש לשקול להציע פתרון שונה למיקום מרפסות זיז, בחזיתות הצידיים של המבנה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון הבקשה לא הופנתה למחלקות לאישור טרם דיון, לא נדרש אישור מקדים מגורם כלשהוא.		
בניית מרפסת בחריגה מקו בנין בניית מרפסת בעומק של עד 2 מ' במקום 1.2 המותרים בניה במרחק פחות מ3 מ' מגבול מגרש בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי	03/07/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/21/2023 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שמרפסות הזיז מבוקשות בסטייה ניכרת מחוץ לקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת במתכונת המוצעת.

הוגשה בקשה מתוקנת אשר בה מוצעות מרפסות זיז בחריגה המותרת עפ"י תקנות סטיה ניכרת.

הפתרון שאושר ע"י ר"צ הינו ללא שינוי במיקום המרפסות אלא בעומק המרפסות, ובחלק מהמרפסות אף צומצמו המרפסות בחזית דרומית מערבית ע"מ לעמוד במרחקים הנדרשים.

-בניה מעבר לקו בניין בעומק של עד 2 מ' במקום 1.20 מ' המותרים כיוון שמדובר במרפסת מעל דרך- בקו בניין קדמי ניתן לאשר עד עומק של 1.20 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים- עומק מרפסות הזיז המוצעות הינם עד 1.85 מ', ניתן לאשר.

לגבי חריגה בקו בניין אחורי נותר מרחק קטן יותר מגבול מגרש בשיעור של 75 ס"מ -ניתן לחרוג בשיעור של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן, הבקשה המתוקנת מציגה חריגה של עד 2 מ' מגבול מגרש ובאופן השומר על הסימטריה של הבניין.

-בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי- המרפסות לא כלולות בנספח, בניה בשונה מהנספח הקיים, ניתן לשוב ולאשר.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0577.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מוסד
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית חבד גונן קטמון
עורך הבקשה	קלאפיש - פרידמן תמר
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

יהודה 40 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	95	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	409	דרך חדשה או הרחבה	
1969	תחילת תוקף	04/03/1976	15	דרך קיימת או מאושרת	
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	95	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב רח' יהודה 40, בקעה גוש : 30014 חלקה : 95

מדובר בחלקה בה קיימים 2 מבנים. מבנה אחד בן קומה אחת המשמש למגורים, ומבנה שני המוגדר בנסח הטאבו כמחסן.

מבוקשת הפיכת מבנה המגורים והמחסן הקיימים למוסד חינוך – בית ספר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה לעניין שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 28/02/2023

לפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 95, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. ראה פירוט בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל הכולל מסמכים מהבעלים ומע"ב אשר מבקשים לסיים את הליך ההיתר ולסגור את התיק היות והבקשה כבר לא רלוונטית. המסמכים סרוקים בא.א של התיק. היות וכך מובא התיק לסגירה לבקשת המבקשים.
18/01/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד ההחלטה היה לדחות את ההכרעה

וזאת ע"מ לקבל חו"ד מתוקנת ממחלקת הסדרי תנועה עבור מוסד חינוך ולא גן ילדים כפי שהוצג בפתיחת הבקשה. כמו כן נדרש לבדוק את החלטת בית המשפט שניתנה בנושא זה. מעבר לכך נדרש לתקן את הערות ע"ג הרמוניקה וע"פ החלטת הוועדה ולהשלים תנאים טרם דיון שנדחו. בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל הכולל מסמכים מהבעלים ומע"ב אשר מבקשים לסיים את הליך ההיתר ולסגור את התיק היות והבקשה כבר לא רלוונטית. המסמכים סרוקים בא.א של התיק. היות וכך מובא התיק לסגירה לבקשת המבקשים.		
יש לקבל חו"ד מתוקנת ממח' הסדרי תנועה וזאת מכיוון שמדובר במוסד חינוכי ולא גן ילדים. בהתייחס לכך שיש חניה ציבורית גדולה בקרבת מקום למבנה האמור . במקביל יש לבדוק את החלטת בית המשפט שניתנה לעניין זה, ובמידה והטענות בכתב ההתנגדות שעלו מטעם המנהלת לא מופיעים בהחלטת במ"ש, יש להביא לדיון שוטף להכרעה באם לזמן את הצדדים. טרם החזרה לדיון חוזר, יש לתקן את הבקשה בהתאם לפירוט להלן ובהרמוניקה המקוונת: בעלי הנכס הרשומים בהרמוניקת ההגשה הנם מצוינים בנסח הטאבו תחת הערת אזהרה דבר אשר מעקב אישור הבקשה היות והרשום תחת הערת אזהרה אינו נחשב לבעלים, יש להציג נוסח מעודכן מתאים. כמו כן קיימים תנאים טרם דיון שלא מולאו והתקבלה חו"ד שלילית ממחלקת הסדרי תנועה. יש להציג תצ"א מלפני 67 והצגת הבניינים שלא מופיעים שם או שאין עבורם היתר בניה רלוונטי להריסה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6669 שהוגש מיום 06/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע, הבניין והמבנים הקיימים בחלקה חורגים מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי לבניה ע"מ שניתן יהיה לחקור את ענין החריגות או לחילופין תצ"א מלפני 67. יש להשלים. יצוין כי בבקשה זו לא מוצעים שינויים בחזיתות אלא רק שימוש חורג בשטח הקיים.	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך – בית ספר. ע"פ סעיף 11.1 בהוראות התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד : "שימושים מותרים : בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד, יותרו כל השימושים המותרים והמפורטים בתכנית מתאר 62 באזור מגורים 1". ע"פ תכנית מתאר לעניין שימושים המותרים לפי אזורים נמצא כי באזורי מגורים סעיף 1.5 מותרים בתי חינוך ובתי ספר, היות וכך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך כאשר מדובר בשימוש חורג מהיתר. על ע"ב להודיע לאגף באם הנו מעוניין בשימוש חורג לצמיתות או לזמן מוגבל. אישור מנהל חינוך : היות והבקשה הינה למוסד חינוך, אשר על כן יש לקבל את חו"ד מנהל חינוך אודות עמידה בתקנים הנדרשים. התיק לא הופנה לקבלת חו"ד זו. יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הושלמו כלל התנאים טרם דיון, לא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת וכן טרם התקבלו אישורי מנח"י והסדרי תנועה. לכשתתוקן התוכנית ויושלמו התנאים החסרים, תובא הבקשה לקבלת חו"ד מהנדס העיר. אישור שימור : ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור, התקבל אישור שימור. להלן חו"ד שהתקבלה : " סימוכין להיתר מס' 2022/0577.00 : המבנה הנידון ממוקם ברחוב יהודה בשכונת בקעה ההיסטורית. מבנה חד קומתי מחופה אבן עם גג רעפים בעל פרטי אבן מיוחדים סביב הפתחים, מתוארך לתקופת בניה 1926-1937. המבנה מהווה חלק מן הרקמה ההיסטורית של שכונת בקעה. מסומן לשימור ברשימת השימור- אתר מס' 2754. מסומן בתכנית אב מס' 30004 בקעה- מבנה לשימור מחמיר		

בדרגה א מס' 14 וחצר היסטורית במרקס לשימור במתחם a. מתוך התמונות וסרטון שנשלחו נראה כי נעשו שינויים במבנה לצורך התאמתו למוסד חינוכי. התקבל תיעוד צילומי שהוסרו היריעות מהגדרות. מחלקת השימור מאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. הריסת הפרגולות 2. המצללות ישונו כך שלא תהיה נגיעה ופגיעה במבנה לשימור- אין להציב עמודים על מבנים לשימור ואין לפגוע במבנה ע"י הדבקות , קדיחות וכיוצא בזה. כל עבודה במבנה זה טעונה היתר- גם עבודות פנים." על ע"ב לסמן את הפרגולות הקיימות להריסה ו. תנאי זה נוסף בתנאים לקבלת היתר. המצללות הקיימות בשטח אינן מופיעות ע"ג ההרמוניקה. במידה ומסירים אותן יש לסמן להריסה. במידה והינן מבוקשות יש להצמד להנחיות שנתנו ממחלק שימור להצללות ולקבל אישור שימור עדכני. אישור הסדרי תנועה : התקבלה חוו"ד שלילית מתאריך 09/07/2023 פירוט הדחיה : עבור שימוש חורג ממגורים לגן ילדים דרוש מפרץ הורדה והעלאה ו-2 חניות עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חנייה המתקבל על מחלקת הסדרי תנועה. בנוסף, הסדרי תנועה מתייחסים לגן ילדים כאשר מדובר בבית ספר ע"פ ההרמוניקה, יש להתאים ולוודא שהסדרי תנועה יתייחסו לשימוש המוצע בפועל. בניין קיים : ע"פ חוו"ד מחלקת שימור המפורטת לעיל נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. יש להציג תצ"א מלפני 67 / עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. תימוכין קנייניים : ע"פ החתימות שהתקבלו בתהליך פתיחת התיק ע"ג טופס 1 וכן ע"פ נסח הטאבו נראה כי בעל הזכות בנכס ב-2 תתי החלקות		

הקיימות בחלקה הינה חברה פעילה בשם "נוף רוממה 360 בע"מ" אך מבחינה מעמיקה מול נסח הטאבו המצורף לתיק נראה כי החברה רשומה תחת הערת אזהרה דבר אשר מעקב היות והרשום תחת הערת אזהרה אינו נחשב לבעלים. יש להגיש נסח מעודכן בו בעל הזכות בנכס מסומן כבעלים ולא תחת הערת אזהרה או לחילופין שינוי בעל הזכות בנכס למי שרשום כעת כבעלים בנסח הטאבו. היות והבקשה כעת מובאת לדחיה מהסיבות שפורטו לעיל עניין ההתנגדויות ידון כאשר מבחינת הצוות המקצועי התיק יהיה מוכן לדיון. יש לתקן הערות המצוינות ע"ג הרמוניקה a		
דחיה בתכונת המוצעת התיק מובא לדחיה היות והרשומים כבעלי הנכס מצוינים בנסח הטאבו תחת הערת אזהרה דבר אשר מעקב אישור הבקשה היות והרשום תחת הערת אזהרה אינו נחשב לבעלים. כמו כן קיימים תנאים טרם דיון שלא מולאו והתקבלה חו"ד שלילית ממחלקת הסדרי תנועה, לרבות תצ"א מלפני 67 והצגת הבניינים שלא מופיעים שם להריסה. יש להגיש נסח טאבו עדכני בו רשום בעל הזכות בנכס כבעלים וכן להשלים את התנאים החסרים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6669 שהוגש מיום 06/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע וע"פ תיק המידע הבניין המבנים הקיימים בחלקה חורגים מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי לבניה ע"מ שניתן יהיה לחקור את ענין החריגות או לחילופין תצ"א מלפני 67.	16/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יצוין כי בבקשה זו לא מוצעים שינויים בחזיתות אלא רק שימוש חורג בשטח הקיים. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך – בית ספר. ע"פ סעיף 11.1 בהוראות התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד : "שימושים מותרים : בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית מתאר 62 באזור מגורים 1". ע"פ תכנית מתאר לעניין שימושים המותרים לפי אזורים נמצא כי באזורי מגורים סעיף 1.5 מותרים בתי חינוך ובתי ספר , היות וכך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך כאשר מדובר בשימוש חורג מהיתר . על ע"ב להודיע לאגף באם הנו מעוניין בשימוש חורג לצמיתות או לזמן מוגבל. אישור מנהל חינוך : היות והבקשה הינה למוסד חינוך אשר על כן יש לקבל את חו"ד מנהל חינוך אודות עמידה בתקנים הנדרשים. התיק לא הופנה לקבלת חו"ד זו. יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הושלמו כלל התנאים טרם דיון , לא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת וכן טרם התקבל אישור מנח"י , הסדרי תנועה. לאור הנ"ל הבקשה מובאת לדחיה. לכשתתוקן התוכנית ויושלמו התנאים החסרים תובא הבקשה לאישור מהנדס העיר. אישור שימור : ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור. התקבל אישור שימור. להלן חו"ד שהתקבלה :		

סימוכין להיתר מס' 2022/0577.00 : המבנה הנידון ממוקם ברחוב יהודה בשכונת בקעה ההיסטורית. מבנה חד קומתי מחופה אבן עם גג רעפים בעל פרטי אבן מיוחדים סביב הפתחים, מתוארך לתקופת בניה 1926-1937. המבנה מהווה חלק מן הרקמה ההיסטורית של שכונת בקעה. מסומן לשימור ברשימת השימור- אתר מס' 2754. מסומן בתכנית אב מס' 30004 בקעה- מבנה לשימור מחמיר בדרגה א מס' 14 וחצר היסטורית במרקם לשימור במתחם a. מתוך התמונות וסרטון שנשלחו נראה כי נעשו שינויים במבנה לצורך התאמתו למוסד חינוכי. התקבל תיעוד צילומי שהוסרו היריעות מהגדרות. מחלקת השימור מאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. הריסת הפרגולות 2. המצללות ישונו כך שלא תהיה נגיעה ופגיעה במבנה לשימור- אין להציב עמודים על מבנים לשימור ואין לפגוע במבנה ע"י הדבקות , קדיחות וכיוצא בזה. כל עבודה במבנה זה טעונה היתר- גם עבודות פנים. על ע"ב לסמן את הפרגולות הקיימות להריסה. תנאי זה נוסף בתנאים לקבלת היתר. המצללות הקיימות בשטח אינן מופיעות ע"ג ההרמוניקה. במידה ומסירים אותן יש לסמן להריסה. במידה והינן מבוקשות יש להצמד להנחיות שנתנו ממחלק שימור להצללות. אישור הסדרי תנועה : התקבלה חו"ד שלילית מתאריך 09/07/2023 פירוט הדחיה : עבור שימוש חורג ממגורים לגן ילדים דרוש מפרץ הורדה והעלאה ו-2 חניות עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חנייה המתקבל על מחלקת הסדרי תנועה. בנוסף, הסדרי תנועה מתייחסים לגן ידים כאשר מדובר בבית ספר ע"פ ההרמוניקה, יש להתאים ולוודא שהסדרי תנועה יתייחסו לשימוש המוצע בפועל. בניין קיים : ע"פ חו"ד מחלקת שימור המפורטת לעיל נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30. יש להציג תצ"א מלפני 67 / עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה.		

תימוכין קנייניים : ע"פ החתימות שהתקבלו בתהליך פתיחת התיק ע"ג טופס 1 וכן ע"פ נסח הטאבו ניראה כי בעל הזכות בנכס ב-2 תתי החלקות הקיימות בחלקה הינה חברה פעילה בשם "נוף רוממה 360 בע"מ" אך מבחינה מעמיקה מול נסח הטאבו המצורף לתיק ניראה כי החברה רשומה תחת הערת אזהרה דבר אשר מעקב היות והרשום תחת הערת אזהרה אינו נחשב לבעלים. יש להגיש נסח מעודכן בו בעל הזכות בנכס מסומן כבעלים ולא תחת הערת אזהרה או לחילופין שינוי בעל הזכות בנכס למי שרשום כעת כבעלים בנסח הטאבו. היות והבקשה כעת מובאת לדחיה מהסיבות שפורטו לעיל עניין ההתנגדויות ידון כאשר מבחינת הצוות המקצועי התיק יהיה מוכן לדיון. יש לתקן הערות המצוינות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 – אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה.	15/10/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה מס' 3770 לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקני"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6669 שהוגש מיום 06/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ מפת המדידה ממחלקת מידע וע"פ תיק המידע הבניין המבנים הקיימים בחלקה חורגים מקווי הבניין. לא התקבל היתר מקורי לבניה ע"מ שניתן יהיה לחקור את ענין החריגות או לחילופין תצ"א מלפני 67. יצוין כי בבקשה זו לא מוצעים שינויים בחזיתות אלא רק שימוש חורג בשטח הקיים. שטחי בניה : בבקשה לא מבוקשים שטחי בניה חדשים אלא שינוי יעוד מהשטח הקיים. יש לציין כי רק השטח הקיים בהיתר יוכל להוות שינוי יעוד במידה והבקשה תאושר. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית : מוצע שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך – בית ספר.		

ע"פ סעיף 11.1 בהוראות התכנית לאזור מגורים 1 מיוחד : "שימושים מותרים : בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית מתאר 62 באזור מגורים 1". ע"פ תכנית מתאר לעניין שימושים המותרים לפי אזורים נמצא כי באזורי מגורים סעיף 1.5 מותרים בתי חינוך ובתי ספר , היות וכך פורסמה הקלה לשימוש חורג ממגורים למוסד חינוך כאשר מדובר בשימוש חורג מהיתר . על ע"ב להודיע לאגף באם הנו מעוניין בשימוש חורג לצמיתות או לזמן מוגבל. אישור מנהל חינוך : היות והבקשה הינה למוסד חינוך אשר על כן יש לקבל את חו"ד מנהל חינוך אודות עמידה בתקנים הנדרשים. התיק לא הופנה לקבלת חו"ד זו. יש להשלים כתנאי לדיון נוסף. תנאים למוסד חינוך : כמו כן בתכנית החלה בחלקה אין התייחסות לשימוש המוצע וכן מבחינה מול תכנית המתאר 62 אשר אליה כפופה התכנית לא נמצאה התייחסות לדרישות ספציפיות עבור מוסד חינוך. אישור מהנדס העיר : טרם התקבל אישור מהנדס העיר היות ולא הושלמו כלל התנאים טרם דיון , לא הוצג תצ"א לפני 67 או היתר מקורי לדירה המבוקשת וכן טרם התקבל אישור מנח"י , הסדרי תנועה. לאור הנ"ל הבקשה מובאת לדחיה. לכשתתוקן התוכנית ויושלמו התנאים החסרים תובא הבקשה לאישור מהנדס העיר. אישור שימור : ע"פ תיק המידע תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת השימור. התקבל אישור שימור.		

להלן חוו"ד שהתקבלה : סימוכין להיתר מס' 2022/0577.00 : המבנה הנידון ממוקם ברחוב יהודה בשכונת בקעה ההיסטורית. מבנה חד קומתי מחופה אבן עם גג רעפים בעל פרטי אבן מיוחדים סביב הפתחים, מתוארך לתקופת בניה 1926-1937. המבנה מהווה חלק מן הרקמה ההיסטורית של שכונת בקעה. מסומן לשימור ברשימת השימור- אתר מס' 2754. מסומן בתכנית אב מס' 30004 בקעה- מבנה לשימור מחמיר בדרגה א מס' 14 וחצר היסטורית במרקם לשימור במתחם a. מתוך התמונות וסרטון שנשלחו נראה כי נעשו שינויים במבנה לצורך התאמתו למוסד חינוכי. התקבל תיעוד צילומי שהוסרו היריעות מהגדרות. מחלקת השימור מאשר את הבקשה בתנאים הבאים : 1. הריסת הפרגולות 2. המצללות ישונו כך שלא תהיה נגיעה ופגיעה במבנה לשימור- אין להציב עמודים על מבנים לשימור ואין לפגוע במבנה ע"י הדבקות , קדיחות וכיוצא בזה. כל עבודה במבנה זה טעונה היתר- גם עבודות פנים. על ע"ב לסמן את הפרגולות הקיימות להריסה. תנאי זה נוסף בתנאים לקבלת היתר. המצללות הקיימות בשטח אינן מופיעות ע"ג ההרמוניקה. במידה ומסירים אותן יש לסמן להריסה. במידה והינן מבוקשות יש להצמד להנחיות שנתנו ממחלק שימור להצללות. אישור הסדרי תנועה : התקבלה חוו"ד שלילית מתאריך 09/07/2023 פירוט הדחיה : עבור שימוש חורג ממגורים לגן ילדים דרוש מפרץ הורדה והעלאה ו-2 חניות עפ"י התקן. לא מוצע פתרון חנייה המתקבל על מחלקת הסדרי תנועה. בנוסף, הסדרי תנועה מתייחסים לגן ידים כאשר מדובר בבית ספר ע"פ ההרמוניקה, יש להתאים ולוודא שהסדרי תנועה יתייחסו לשימוש המוצע בפועל. בניין קיים : ע"פ חוו"ד מחלקת שימור המפורטת לעיל נראה כי המבנה הינו משנות ה- 20/30.		

יש להציג תצ"א מלפני 67 / עבור הוכחת בניה בהיתר. שטחים אשר אינם קיימים בתצ"א / בהיתר ידרשו להכשרה / להריסה. תימוכין קנייניים : ע"פ החתימות שהתקבלו בתהליך פתיחת התיק ע"ג טופס 1 וכן ע"פ נסח הטאבו ניראה כי בעל הזכות בנכס ב-2 תתי החלקות הקיימות בחלקה הינה חברה פעילה בשם "נוף רוממה 360 בע"מ" אך מבחינה מעמיקה מול נסח הטאבו המצורף לתיק ניראה כי החברה רשומה תחת הערת אזהרה דבר אשר מעקב היות והרשום תחת הערת אזהרה אינו נחשב לבעלים. יש להגיש נסח מעודכן בו בעל הזכות בנכס מסומן כבעלים ולא תחת הערת אזהרה או לחילופין שינוי בעל הזכות בנכס למי שרשום כעת כבעלים בנסח הטאבו. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות אשר עיקר הטענות הן להלן : התנגדות גב' גילסון : " כתושבת השכונה שגרה בקרבת המוסד הפועל היום ביהודה 40 אני מתנגדת לשינוי יעוד הבית . המוסד פועל כבר שישה חודשים ללא אישורים ואני מתנגדת למתן חותמת אישור מהעירייה לעברות בשכונה שלנו ." התנגדות מנהל קהילתי בקעה בשם תושבי השכונות : "העמותה הפעילה עד לא מזמן גן ילדים ללא אישור וללא היתר ומתוך התעלמות מגורמי האכיפה וזלזול באחריותה על באי הגן ושכניו . כמו כן , במסגרת הליך משפטי , התחייב מורשה החתימה של העמותה שלא לשוב ולפנות בבקשה לאישור שימוש חורג . בשל סד הזמנים בהגשת ההתנגדות להיתר נבקש לשמור את הזכות להעלות טענות נוספות וביתר פירוט בפני הועדה בהמשך . המנהל הקהילתי מתנגד להפעלה של מוסד חינוכי ע"י העמותה ומבקש מהוועדה לדחות אותה"		

היות והבקשה כעת מובאת לדחיה מהסיבות שפורטו לעיל עניין ההתנגדויות ידון כאשר מבחינת הצוות המקצועי התיק יהיה מוכן לדיון. תנאים לדיון : תברואה : התקבל אישור תברואה בתאריך 16/05/2023 ע"י מזרחי שני. נוספה הערה כי יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר איכות הסביבה : התקבל אישור בתאריך 30/04/2023 ע"י שירה אדלר. הסדרי תנועה : התקבלה דחיה בתאריך 09/07/2023 ע"י שעיו גאולה. שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 19/03/2023 ע"י חיה אושרת מרסיאנו. ראה הרחבה בסעיף שימור שלעיל. מנהל חינוך- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן הערות המצוינות ע"ג הרמוניקה a		
שימוש חורג - שימוש חורג ממגורים למוסד חינוך	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הריסת הפרגולות בהתאם לחוו"ד מחלקת שימור	10
	הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י מחלקת תושי"ה ואישור רשות תמרור לתכנית.	11

המלצת האגף לסגור את תיק הבנין

בתאריך 14/01/2024 התקבל מייל הכולל מסמכים מהבעלים ומע"ב אשר מבקשים לסיים את הליך ההיתר ולסגור את התיק והבקשה כבר לא רלוונטית.

המסמכים סרוקים בא.א של התיק.

היות וכך מובא התיק לסגירה לבקשת המבקשים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1987/0608.07</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בן שושן זהבה
עורך הבקשה	אדריכל רבני דניאל
מתכנן השלד	הנדסאי ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 19, פת

גוש	חלקה	בשלמות
30144	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44565	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, ברחוב אלעזר בן יאיר 19.

מבוקשת תוספת בניה במבנה אשר בבסיסו קיימות 2 קומות + קומה שלישית חלקית.

המבנה הינו בעל 2 כניסות ו- 8 תתי חלקות.

הבקשה הינה עבור תוספת בניה בקומת הקרקע לדירה מס' 1, דירה שמאלית קיצונית.

הבקשה הינה תוספת בניה בחזית צפונית אחורית ושינויים פנימיים.

בעלויות :

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, קיימים 8 תתי חלקות והמבקשים הינם בתת חלקה 1, ע"ש בן שושן אברהם.

יצויין כי התיק נפתח כאשר המבקש היה אימו של מר יהודה בן שושן שבמהלך השנה האחרונה נפטרה וכעת התקבל נסח טאבו מעודכן הכולל את המבקש כבעלים כנדרש.

התקבלו סה"כ 8 חתימות עפ"י המצורף בטופס ראשון, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום :

ע"פ נתוני המערכת בוצע הליך פרסומי בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק.

תום מועד הגשת ההתנגדויות ב – 10/11/2020

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	חוות דעת תכנונית
28/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 12/04/2021 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת התיק נדחה במתכונת היות והיתה חריגה בשטחי הבניה המותרים, הוצע מחסן אשר לא ניתן היה לאשרו ותכנית הממ"ד לא התיחסה לפתרון מיגוני לכלל הדיירים. כמו כן נדרש לקבל דו"ח פיקוח אודות הבניה המוצגת שאכן תואמת את הקיים. בנוסף יש גדרות קיימות מעבר לגבול מגרש שנדרש להרוס - כתנאי להיתר

לאחר קבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה אשר כוללת צימצום הבקשה לשטח המותר וכן בוצעו כלל התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a . רקע לבקשה : תוכניות כפופות : 4565א' תחילת תוקף 29/11/1996 אזור מגורים מיוחד 4565ב' תוכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : תוכנית 4565 א' קבעה בסעיף 8 כי תוכנית זו ממצה את כל מתן האפשרויות בגבול סטייה ניכרת, וכל שינוי מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת- סעיף זה הינו סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. מעבר לכך באה תוכנית 4565 ב' אשר כחלק ממטרותיה בטלה סעיף 8 בתכנית 4565א' וכעת ניתן לבקש הקלות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 4565 א', נספח זה אינו מחייב אך במידה ומעוניינים לבנות בשונה מהנספח יש לבקש על כך הקלה- פורסמו הקלות לבניה המוצעת שהינה מעבר לקו בניין. מספר קומות : מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'- עומדים בדרישה, הבקשה הינה לתוספת בניה, להרחבת הדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע. גבהים : גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה		

על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למידלפות הגג- עומדים בדרישה. מספר יחידות דיור : עפ"י הוראות לאזור מגורים מיוחד ו' 2 " בניגוד לאמור בסעיף 1 קטן לעיל שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטות להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל הבניין). מס' יח"ד המירבי בכל בניין בחלקות המפורטות להלן יהיה 8 יח"ד", אולם תוכנית 4565 ב' שנתה לגודל דירה מירבי 145 מ"ר בסעיף 8 ד'- עומדים בדרישה עפ"י המוצג בהרמוניקה. גגות : עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינו רלוונטי, הבניה המבוקשת הינה במפלס קומת הקרקע בלבד. תימוכין קנינים : בפתיחת הבקשה הוגשה הרמוניקה החתומה ע"י 7 בעלי זכויות מתוך 8 כנדרש עבור תוספת הבניה, חתימות של 2/3 בעלי זכויות- עומדים בנדרש. להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים : דו"ח פיקוח על הקיים : ע"פ החלטת הוועדה נדרש לקבל דו"ח פיקוח כי אכן הבניה המוצגת כקיימת אכן תואמת למצב בשטח. התקבל דוח פיקוח בתאריך 19/03/2024 ובו נאמר כי התכנית כלל לא תואמת את המצב בשטח , היא שונה יש בניה שקיימת בפועל בגג ובקומת הקרקע שמתעלמים ממנה בתוכנית , ובנוסף , יש חלקים שמסומנם להריסה לא מסומנים נכון בתוכנית. ההרמוניקה נפתחה לע"ב לתיקונים והטמעת עבירות הבניה בהתאם לקיים בשטח ובהתאם לדוח פיקוח שהתקבל. כעת ההרמוניקה תואמת לקיים בשטח ומסומנות עבירות הבניה הקיימות להריסה לא כלול בהיתר זה. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/6536.00 שהוגש מיום : 26/04/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- יש לתקן ולדייק את השרטוט להציג את הבניה המבוקשת בתוך קו הבניין. הרמוניקה תוקנה וניראה כי המוצע עומד בקווי הבניין. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מטה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל." ע"ב התבקש להציג את הנדרש במפלס קומה א'. בהרמוניקה שהתקבלה הוגש כנדרש. אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תוכנית 4565 א' שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד. אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 39..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. בפתיחת הבקשה השטח המוצע חרג מהמותר. (146.83 מ"ר) לאחר תיקון הבקשה נבחן נושא השטחים בשנית. להלן החישוב : בהיתר מס' 1987/608 אושרו לדירה נשואת הבקשה 38.49 מ"ר מעבר ל-51 מ"ר הקיימים. סה"כ שטח קיים ע"פ היתר וע"פ מדידה : $89.49 = 38.49 + 51$ מ"ר. סה"כ שטח מוצע : 55.35 מ"ר. שטח קיים + מוצע $= 89.49 + 55.35 = 144.84$ מ"ר > 145 מ"ר, עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

מחסן : בפתיחת הבקשה הוצע מחסן עילי במפלס הדירה אשר חושב במניין שטחי השירות. המחסן תוכנן כחלק מהדירה הקיימת והוצע ניווד השטח העיקרי לתוספת. לא ניתן לחשב מחסן עילי המתוכנן במפלס הדירה בשטח שירות ויש לחשבו במניין השטחים העיקריים כחלק מכלל הדירה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת ביטול המחסן וצמצום השטח המוצע בגבול המותר מכח התכנית. אין מניעה לאשר. ממ"ד : הממ"ד המבוקש הינו בתוך קווי הבניין, ממוקם באמצע הדירה. בפתיחת הבקשה הממ"ד הוצא ללא הצגת פתרון עתידי עבור דירה בקומה מעל, וולא תכנית צל עתידית לכלל הדירות. לאחר תיקון הבקשה מוצע ממ"ד עתידי לדירת השכן מעל הממ"ד המוצע וכן מוצעים ממ"דים עתידיים לכלל הדיירים בחזית הצפונית שהינה החזית האחורית. ההרמוניקה הכוללת את תכנית הצל חתומה ע"י הדיירים כנדרש. תנאים למתן היתר בניה : גדרות קיימות מעבר לגבול מגרש, נדרש להרוס - כתנאי להיתר. הוסף ידנית. תנאים טרם דיון : הושלמו טרם דיון ראשון.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	28/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
יש לצמצם את היקף הבניה המבוקשים לשטח המירבי המותר-	12/04/2021	דיון בועדת משנה

145 מ"ר, מוצגת חריגה בהיקף השטח המותר עפ"י תוכנית, נדרש לתקן בהתאם למותר. יש לקבל אישור של ר"צ לפתרון העיצובי של הממ"ד, פתרון אשר לא כולל התייחסות לדירה הקיימת מעל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א' שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 39..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע מפלס +0.00- עפ"י טבלת השטחים קיים במפלס דירה בשטח של 84.13 מ"ר, ומבוקש להוסיף עוד 62.70 מ"ר- סה"כ 146.83 מ"ר- לא עומדים במותר, יש לצמצם ל-145 מ"ר המותרים עבור יח"ד אחת. מבוקש להוסיף בניה בחזית צפונית מזרחית, כתוספת ליח"ד קיימת. הבניה המוצעת כוללת : 2 חדרי שינה והרחבת סלון בשטח של 62.70 מ"ר, ממ"ד בשטח של 11.75 מ"ר- עומדים במותר. הממ"ד המבוקש הינו בתוך קווי הבניין, ממוקם באמצע הדירה, פתרון ספציפי לדירת מש' בן שושן ללא הצגת פתרון עתידי עבור דירה בקומה מעל, אולי כן יהיה ניתן להציע עמודת ממ"דים במיקום זה, יש לתאם את הפתרון המיגוני עם ר"צ. בנוסף, מבוקש מחסן בשטח של 10.90 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה, מדובר במחסן עילי שהינו שטח עיקרי לכל דבר ומהווה כחלק משטח הדירה, לא ניתן להשתמש בשטח זה להגדלת הדירה מבחינת שטחים עיקריים. בנוסף, שטח זה ממוקם במרכז הבית עם קירות בלוקים בעובי 10 ס"מ, לא ניתן לאשר זאת. בפתיחת הבקשה הוגשה הרמוניקה החתומה ע"י 7 בעלי זכויות מתוך 8 כנדרש עבור תוספת הבניה, חתימות של 2/3 בעלי זכויות- עומדים בנדרש. נדרש לקבל דו"ח פיקוח כי אכן הבניה המוצגת כקיימת אכן תואמת למצב בשטח, בנוסף יש גדרות קיימות מעבר לגבול מגרש שנדרש להרוס - כתנאי להיתר. קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מוצג גג התוספת המבוקשת, כולל מעקה ברזל תקני, יש להוסיף מפלסים כנדרש וכן לסמן ריצוף תקני בהתאם להוראות התוכנית לעניין עמידה בשלבויות הביצוע.	: לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
יש לצמצם את היקף הבניה המבוקשים לשטח המירבי המותר- 145 מ"ר, מוצגת חריגה בהיקף השטח המותר עפ"י תוכנית, נדרש לתקן בהתאם למותר. יש לקבל אישור של ר"צ לפתרון העיצובי של הממ"ד, פתרון אשר לא כולל התייחסות לדירה הקיימת מעל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א' שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן: ...גוש 30144 חלקה 39..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: קומת קרקע מפלס +0.00- עפ"י טבלת השטחים קיים במפלס דירה בשטח של 84.13 מ"ר, ומבוקש להוסיף עוד 62.70 מ"ר- סה"כ 146.83 מ"ר- לא עומדים במותר, יש לצמצם ל-145 מ"ר המותרים עבור יח"ד אחת. מבוקש להוסיף בניה בחזית צפונית מזרחית, כתוספת ליח"ד קיימת. הבניה המוצעת כוללת: 2 חדרי שינה והרחבת סלון בשטח של 62.70 מ"ר, ממ"ד בשטח של 11.75 מ"ר- עומדים במותר. הממ"ד המבוקש הינו בתוך קווי הבניין, ממוקם באמצע הדירה, פתרון ספציפי לדירת משי' בן שושן ללא הצגת פתרון עתידי עבור דירה בקומה מעל, אולי כן יהיה ניתן להציע עמודת ממ"דים במיקום זה, יש לתאם את הפתרון המיגוני עם ר"צ. בנוסף, מבוקש מחסן בשטח של 10.90 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה, מדובר במחסן עילי שהינו שטח עיקרי לכל דבר ומהווה כחלק משטח הדירה, לא ניתן להשתמש בשטח זה להגדלת הדירה מבחינת שטחים עיקריים. בנוסף, שטח זה ממוקם במרכז הבית עם קירות בלוקים בעובי 10 ס"מ, לא ניתן לאשר זאת. בפתיחת הבקשה הוגשה הרמוניקה החתומה ע"י 7 בעלי זכויות מתוך 8 כנדרש עבור תוספת הבניה, חתימות של 2/3 בעלי זכויות- עומדים בנדרש. נדרש לקבל דו"ח פיקוח כי אכן הבניה המוצגת כקיימת אכן תואמת למצב בשטח, בנוסף יש גדרות קיימות מעבר לגבול מגרש שנדרש להרוס - כתנאי להיתר. קומה א' מפלס +3.00	16/03/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במפלס זה מוצג גג התוספת המבוקשת, כולל מעקה ברזל תקני, יש להוסיף מפלסים כנדרש וכן לסמן ריצוף תקני בהתאם להוראות התוכנית לעניין עמידה בשלבויות הביצוע. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
התוכניות החלות: 4565 א' תחילת תוקף 29/11/1996 אזור מגורים מיוחד, תוכנית 4565 ב' תחילת תוקף, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 4565 א' קבעה בסעיף 8 כי תוכנית זו ממצה את כל מתן האפשרויות בגבול סטייה ניכרת, וכל שינוי מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת- סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. אולם תוכנית 4565 ב' בטלה הוראה זו ולכן ניתן לבקש הקלות לפי תקנות חוק תכנון ובניה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 4565 א', נספח זה אינו מחייב אך במידה ומעוניינים לבנות בשונה מהנספח יש לבקש על כך הקלה- פורסמו הקלות לבניה המוצעת שהינה מעבר לקו בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/6536.00 שהוגש מיום: 26/04/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- יש לתקן ולדייק את השרטוט להציג את הבניה המבוקשת בתוך קו הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'- עומדים בדרישה, הבקשה הינה לתוספת בניה, להרחבת הדירה הקיימת במפלס קומת הקרקע. מספר יח"ד עפ"י הוראות לאזור מגורים מיוחד ו' 2 " בניגוד לאמור בסעיף 1 קטן לעיל שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטות להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל הבניין). מס' יח"ד המירבי בכל בניין בחלקות המפורטות להלן יהיה 8 יח"ד", אולם תוכנית 4565 ב' שנתה לגודל דירה מירבי 145 מ"ר בסעיף 8 ד'- עומדים בדרישה עפ"י המוצג בהרמוניקה. גובה גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למידלפות הגג- עומדים בדרישה.	22/02/2021	חוות דעת תכנונית

גגות עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינו רלוונטי, הבניה המבוקשת הינה במפלס קומת הקרקע בלבד. תשתית מגיש הבקשה להיתר יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית לרבות העתקה ותיקון ככל שיידרש בתחום המקרקעין, כפי דרישת תוכנית 4565 א' בסעיף 10.19. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 י"ב 5 הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מטה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- יש להציג את הנדרש במפלס קומה א'. תנאים למתן היתר בניה : גביית הוצאות התכנון של התוכנית בגין כמות המטרים המבוקשים כתוספת בניה עפ"י תוכנית 4565 א' סעיף 10.20 אזור מגורים מיוחד. הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות השייכות לדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- הריסה המיועדת או כל בניה קיימת אשר אינה תואמת למוצג בתוכנית, יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין מצב הבינוי הקיים בשטח, האם בנוי בהיתר והאם מוצג כראוי בהרמוניקה. יש לבצע את תוספת הבניה עפ"י המצוין בהנחיות עיצוביות בסעיף 10 י"ד , בתוכנית 4565 א'. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א' שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 39..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע מפלס +0.00- עפ"י טבלת השטחים קיים במפלס דירה בשטח של 84.13 מ"ר, ומבוקש להוסיף עוד 62.70 מ"ר- סה"כ 146.83 מ"ר- לא עומדים במותר, יש לצמצם ל-145 מ"ר המותרים עבור יח"ד אחת. מבוקש להוסיף בניה בחזית צפונית מזרחית, כתוספת ליח"ד קיימת. הבניה המוצעת כוללת : 2 חדרי שינה והרחבת סלון בשטח של	

62.70 מ"ר, ממ"ד בשטח של 11.75 מ"ר- עומדים במותר. הממ"ד המבוקש הינו בתוך קווי הבניין, ממוקם באמצע הדירה, פתרון ספציפי לדירת מש' בן שושן ללא הצגת פתרון עתידי עבור דירה בקומה מעל, אולי כן יהיה ניתן להציע עמודת ממ"דים במיקום זה, יש לתאם את הפתרון המיגוני עם ר"צ. בנוסף, מבוקש מחסן בשטח של 10.90 מ"ר, לא ניתן לאשר שטח זה, מדובר במחסן עילי שהינו שטח עיקרי לכל דבר ומהווה כחלק משטח הדירה, לא ניתן להשתמש בשטח זה להגדלת הדירה מבחינת שטחים עיקריים. בנוסף, שטח זה ממוקם במרכז הבית עם קירות בלוקים בעובי 10 ס"מ, לא ניתן לאשר זאת. בפתיחת הבקשה הוגשה הרמוניקה החתומה ע"י 7 בעלי זכויות מתוך 8 כנדרש עבור תוספת הבניה, חתימות של 2/3 בעלי זכויות- עומדים בנדרש. נדרש לקבל דו"ח פיקוח כי אכן הבניה המוצגת כקיימת אכן תואמת למצב בשטח, בנוסף יש גדרות קיימות מעבר לגבול מגרש שנדרש להרוס - כתנאי להיתר. קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מוצג גג התוספת המבוקשת, כולל מעקה ברזל תקני, יש להוסיף מפלסים כנדרש וכן לסמן ריצוף תקני בהתאם להוראות התוכנית לעניין עמידה בשלבויות הביצוע. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה מהוראות התכנית בגין תוספת שטח ממ"ד ומחסן מעבר למטרים המותרים בתב"ע.	20/10/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11
	הריסת גדרות הקיימים מעבר לגבול המגרש	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2000/0861.10</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חאוי דוד
עורך הבקשה	גברת פרבר שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

בר יוחאי 18, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30199	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1114305	תכנית עומדת בתנאי סף	25/06/2023			
4013	תחילת תוקף	19/08/1990			
5/06/04	תחילת תוקף	31/01/1980			

תאור הבקשה

ע"פ נתוני המערכת היתר אחרון שאושר בבניין :

היתרי בניה אחרונים רלוונטיים שהופ קו בחלקה הנידון ה- :

בתאריך - 28/12/2000 הופק היתר בניה בת.ב. 2000/861.00 עבור "תוספת בניה ל - 20 יח"ד", בהיתר זה אושרו 20 תוספות

ליח"ד לבנין בן 5 קומות בחזית צפונית, בארבע עמודות שלמות. שטח כל תוספת הינו 20.51 מ"ר.

פרסום הקלות

בתאריך - 25/03/2002 הופק היתר בניה בת.ב. 2000/861.01 עבור "תוספת בניה ל - 17 יח"ד", בהיתר זה

אושרו 17 תוספות

ליח"ד ומעבר לכך אושרו מעטפות כהשלמה. שטחי הבניה שאושרו הינם 344.16 לשטחים עיקריים ו - 82.04 לשטחי מעטפת. קומת הקרקע אינה תואמת תב"ע אך לא פורסמו הקלות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 5 קומות כאשר לבניין 7 כניסות בעל 70 יח"ד.

ברחוב בר יוחאי 18 , גונני ס , גוש : 30199 , חלקה : 32

מצב מוצע :

קומה קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפונית מוצעת תוספת בניה לדירה מס' - 62 בשונה מנספח בינוי לקומה זו.

קומות א-ג מפלסים +2.80 +5.60 +8.40 :

חזית צפונית מוצעת תוספת בניה לדירות מס' 64 , 66 , 68 בהתאם לנספח הבינוי.

מפתיחת הליך הבקשה עד לדיון מיום 04/08/2022 שבו אושר התיק, הוצעה תוספת בניה זהה גם לדירה מס' 70 בקומה ד' מפלס +11.20

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 32.

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 , משלוח ההודעות בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות

במעמד פתיחת התיק.

לבקשה לא התקבלו התנגדויות במערכת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 02/12/2021

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 04/08/2022 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף. התיק הופנה לגורמים בתאריך 08/08/2022. בתהליך מילוי התנאים לקבלת היתר החליט המבקש מתת חלקה 70 אשר מתגורר בקומה האחרונה כי אינו מעוניין בתוספת הבניה. היות וכך פנה ע"ב לאגף עבור ביצוע הליך הסרת המבקש ואישור הבקשה ללא התוספת בקומה העליונה. מבחינת היתכנות הבקשה נימצא כי היות ובתב"ע קיימת התיחסות לשלביות אין מניעה לאשר את צמצום הבקשה אך יש צורך בפרסום הקלה אודות שלביות. כמו כן ע"ב נדרש להגיש מכתב הסרה מהמבקש של תת חלקה 70 מר דוד חוואי . התקבל מכתב הסרה כנדרש. מעבר לכך מבחינת התכניות החלות על חלקת נשואת הבקשה התקבל כי קיימת תכנית פינוי בינוי מס' 1114305 אשר נידונה להפקדה בועדה המחוזית מתאריך 27/11/2023 , היות וכך לא ניתן בשלב זה של התכנית להפיק היתר / לאשר בקשה בחלקה ללא אישור של הועדה המחוזית המחריגה את הבקשה המוצעת. היות וכך מובא התיק להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה הנוכחית ולאשרה, וכן עבור הסרת מבקש. יצויין כי נתנה לע"ב אופציה לפנות למחוזית טרם קבלת החלטת הוועדה (היות ובתקופה טרם בחירות לא התיקמו וועדות) ובכך לחסוך את הוועדה המפנה למחוזית ולאת לפרסום במידה ויאושר עד יחודשו הוועדות. נכון להכנת המלצה זו טרם התקבל אישור המחוזית, ע"כ מובא התיק לדיון להכרעת הוועדה. כמו כן התבצע החלפת ע"ב במקום האדריכלית רבקה פורוש

ע"ה. התקבלו מכתבי הסרה ומינוי לע"ב חדש. וכן מכתב לקיחת אחריות ורשיון האדריכלית. המסמכים סרוקים בא.א של התיק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4013 תחילת תוקף : 19/08/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 04/08/2022 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף. התיק הופנה לגורמים בתאריך 08/08/2022. בתהליך מילוי התנאים לקבלת היתר החליט המבקש מתת חלקה 70 אשר מתגורר בקומה האחרונה כי אינו מעוניין בתוספת הבניה. היות וכך פנה ע"ב לאגף עבור ביצוע הליך הסרת המבקש ואישור הבקשה ללא התוספת בקומה העליונה. מבחינת היתכנות הבקשה נימצא כי היות ובתב"ע קיימת התיחסות לשלביות אין מניעה לאשר את צמצום הבקשה אך יש צורך בפרסום הקלה אודות שלביות. כמו כן ע"ב נדרש להגיש מכתב הסרה מהמבקש של תת חלקה 70 מר דוד חוואי . התקבל מכתב הסרה כנדרש. מעבר לכך מבחינת התכניות החלות על חלקת נשואת הבקשה התקבל כי קיימת תכנית פינוי בינוי מס' 1114305 אשר נידונה להפקדה בועדה המחוזית מתאריך 27/11/2023 , היות וכך לא ניתן בשלב זה של התכנית להפיק היתר / לאשר בקשה בחלקה ללא אישור של הועדה המחוזית המחריגה את הבקשה המוצעת. היות וכך מובא התיק להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה הנוכחית ולאשרה, וכן עבור הסרת מבקש.	15/02/2024	חוות דעת תכנונית

יצויין כי נתנה לע"ב אופציה לפנות למחוזית טרם קבלת החלטת הוועדה (היות ובתקופה טרם בחירות לא התיקמו וועדות) ובכך לחסוך את הוועדה המפנה למחוזית ולאת לפרסום במידה ויאושר עד יחודשו הוועדות. נכון להכנת המלצה זו טרם התקבל אישור המחוזית, ע"כ מובא התיק לדיון להכרעת הוועדה. כמו כן התבצע החלפת ע"ב במקום האדריכלית רבקה פורוש ע"ה. התקבלו מכתבי הסרה ומינוי לע"ב חדש. וכן מכתב לקיחת אחריות ורשיון האדריכלית. המסמכים סרוקים בא.א של התיק. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4013 תחילת תוקף 19/08/1990 אזור מגורים מיוחד תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת / סעיף הקלות : בהוראות תכנית מס' 4013 קיים סעיף גורף לענין סטיה ניכרת, ולכן הוא מתבטל. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק (מחייב) מוצעת עמודת תוספות אורכית בחזית הצפונית לבנין, לדירות הימניות בלבד בכניסה זו. המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 (ד) :		

"הבניה תהיה בעמודות שלימות בלבד... לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..." נדרש לפרסם הקלה אודות "בניה שלא בהינף אחד בשונה מהוראות התכנית"		
בכפוף לתכנית b	04/08/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה : בתאריך 14/03/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם מאחר וקומת הקרקע לא תואמת את נספח הבינוי. כמו"כ נדרש חישוב השטח כולל הקיר במלואו, ולא 25 ס"מ כפי שע"ב חישב. בתאריך 20/07/2022 ע"ב הגיש תכנית מתוקנת, בה התאים את המוצע בקומת הקרקע לנספח הבינוי וחישב את התוספת במלואה, ע"כ מובא התיק שוב לוועדה . להלן התאמת המוצע למותר : מס' תכנית שחלה בחלקה: 4013 תחילת תוקף : 19/08/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	28/07/2022	חוות דעת תכנונית

בהוראות תכנית מס' 4013 קיים סעיף גורף לענין סטיה ניכרת, ולכן הוא מתבטל. נספח בינוי בתכנית חל נספח בינוי שותק (מחייב) מוצעת עמודת תוספות אורכית בחזית הצפונית לבנין, לדירות הימניות בלבד בכניסה זו. המוצע תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר : 2021/5097.00 שהוגש מיום 21/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת הינה בתחום קווי הבנין. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע עפ"י נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

המוצע תואם תב"ע לא רלוונטי. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 14/02/2022 ע"י אוז מעין. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 27/12/2021 ע"י כהנה ענבל סבי. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.		
בכפוף לתכנית b	28/07/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

המוצע בקומת הפיתוח בבקשה אינו תואם את הוראות התכנית בקומת הקרקע לפי תקנון התכנית: "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה...כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי" יש לפרסם הקלה על בינוי בקומת הקרקע בשונה מהוראות התכנית, או לחילופין להתאים את המוצע לנספח הבינוי. בקומות הנוספות המוצעות אין מניעה לאשר -תואמות נספח בינוי. ע"מ להבטיח סימטריה, יש לצרף תכנית צל תואמת לדייר הצמוד בקומת קרקע ולקבל חתימתו שהנו מתחייב בעתיד לבנות בהתאם לתכנית הצל כאשר זה יחייב דיירים עתידיים באם יהיו, ובשונה מנספח הבינוי על כל המשתמע מכך. הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע בקומת הפיתוח בבקשה אינו תואם את הוראות התכנית בקומת הקרקע לפי תקנון התכנית: "לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה...כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי" יש לפרסם הקלה על בינוי בקומת הקרקע בשונה מהוראות התכנית, או לחילופין להתאים את המוצע לנספח הבינוי. בקומות הנוספות המוצעות אין מניעה לאשר -תואמות נספח בינוי. ע"מ להבטיח סימטריה, יש לצרף תכנית צל תואמת לדייר הצמוד בקומת קרקע ולקבל חתימתו שהנו מתחייב בעתיד לבנות בהתאם לתכנית הצל כאשר זה יחייב דיירים עתידיים באם יהיו, ובשונה מנספח הבינוי על כל המשתמע מכך. הגדרות והמדרגות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה.	15/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4013 תחילת תוקף : 19/08/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4013 תחילת תוקף 19/08/1990 (אזור מגורים מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בהוראות תכנית מס' 4013 קיים סעיף גורף לענין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק (מחייב) מוצעת עמודת תוספות אורכית בחזית הצפונית לבנין קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית צפונית-מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 62 בשונה מנספח בינוי לקומה זו. בנספח הבינוי יש להציע תוספת של 7.80/6.30 מ' ל-2 יח"ד יחד. בהיתר זה מבוקשת התוספת ליח"ד הימנית בלבד. בתכנית מבוקשת תוספת בנסיגה מנספח הבינוי בשטח קטן יותר	14/03/2022	חוות דעת תכנונית

מנספח הבינוי וקונטורו כמו קונטור הקומות העליונות. לא מסומנות מדרגות הפיתוח להריסה לפי הסימון בתשריט הבינוי. עורך הבקשה מציג תוספת בשונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה בנידון. יש לפרסם הקלה לבינוי בשונה מנספח הבינוי. בנוסף לא סומנו להריסה חלק מגדרות הפיתוח שהינן אלמנטי פיתוח לכלל הבנין ובעלי משמעות תכנונית כמרכיבי הבניה כפי שמוגדרים בתקנון. קומה א' מפלס +2.80 : חזית צפונית-מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 64 בהתאם לנספח הבינוי. קומה ב' מפלס +5.60 : חזית צפונית-מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 66 בהתאם לנספח הבינוי. קומה ג' מפלס +8.40 : חזית צפונית-מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 68 בהתאם לנספח הבינוי. קומה ד' מפלס +11.20 : חזית צפונית-מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 70 בהתאם לנספח הבינוי. שלביות ביצוע : בתקנון סעיף שלביות ביצוע -הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד-הבקשה עומדת בדרישה, מבקשים לבנות עמודה שלמה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר : 2021/5097.00 שהוגש מיום 21/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת		

הינה בתחום קווי הבנין. מס' קומות : המוצע בבקשה לא כולל תוספת קומות חדשות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה ללא תוספת קומות. שטחי בניה : ש.עיקרי קיים : 255.63 מ"ר ש.עיקרי מוצע : 109.95 קומת פיתוח במפלס +0.00 סה"כ מותר עפ"י תב"ע, לפי חישוב שטחים בנספח הבינוי : 24.57 מ"ר מוצע בבקשה : 21.99 מ"ר. המוצע בבקשה הינו פחות מהמותר עפ"י תב"ע ואינו תואם נספח בינוי. קומה א' מפלס +2.80 : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 64 : 21.99 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים בנספח הבינוי. קומה ב' מפלס +5.60 : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 66 : 21.99 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים בנספח הבינוי. קומה ג' מפלס +8.40 : מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 68 : 21.99 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים בנספח הבינוי. קומה ד' מפלס +11.20 :		

מוצעת תוספת בניה לדירה מס' 70 : 21.99 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים בנספח הבינוי. ש.שירות : המוצע בבקשה ללא תוספת שטח שירות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 14/02/2022 ע"י אוז מעין. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 27/12/2021 ע"י כהנה ענבל סבי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם את הוראות התכנית בקומת הקרקע -יש לפרסם הקלה בשונה מהוראות התכנית, או לחילופין להתאים את המוצע לנספח הבינוי. בקומות הנוספות המוצעות אין מניעה לאשר -תואמות נספח בינוי. ע"מ להבטיח סימטריה , יש לצרף תכנית צל תואמת לדייר הצמוד בקומת קרקע ולקבל חתימתו שהנו מתחייב בעתיד לבנות בהתאם לתכנית הצל כאשר זה יחייב דיירים עתידיים באם יהיו, ובשונה מנספח הבינוי על כל המשתמע מכך.		

	12/04/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

דברי הסבר:

התיק נידון בוועדת רשות רישוי מתאריך 04/08/2022 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף.

התיק הופנה לגורמים בתאריך 08/08/2022.

בתהליך מילוי התנאים לקבלת היתר החליט המבקש מתת חלקה 70 אשר מתגורר בקומה האחרונה כי אינו מעוניין בתוספת הבניה.

היות וכך פנה ע"ב לאגף עבור ביצוע הליך הסרת המבקש ואישור הבקשה ללא התוספת בקומה העליונה.

מבחינת היתכנות הבקשה נימצא כי היות ובתב"ע קיימת התיחסות לשלביות אין מניעה לאשר את צמצום הבקשה אך יש צורך בפרסום הקלה אודות שלביות.

כמו כן ע"ב נדרש להגיש מכתב הסרה מהמבקש של תת חלקה 70 מר דוד חוואי .

התקבל מכתב הסרה כנדרש.

מעבר לכך מבחינת היתכנות החלות על חלקת נשואת הבקשה התקבל כי קיימת תכנית פינוי בינוי מס' 1114305 אשר נידונה להפקדה בוועדה המחוזית מתאריך 27/11/2023, היות וכך לא ניתן בשלב זה של התכנית להפיק היתר / לאשר בקשה בחלקה ללא אישור של הועדה המחוזית המחריגה את הבקשה המוצעת.

היות וכך מובא התיק להכרעת הועדה באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה הנוכחית ולאשרה, וכן עבור הסרת מבקש.

יצוין כי נתנה לע"ב אופציה לפנות למחוזית טרם קבלת החלטת הוועדה (היות ובתקופה טרם בחירות לא התיקמו וועדות) ובכך לחסוך את הוועדה המפנה למחוזית ולאת לפרסום במידה ויאושר עד יחודשו הוועדות.

נכון להכנת המלצה זו טרם התקבל אישור המחוזית, ע"כ מובא התיק לדיון להכרעת הוועדה.

כמו כן התבצע החלפת ע"ב במקום האדריכלית רבקה פורוש ע"ה. התקבלו מכתבי הסרה ומינוי לע"ב חדש.

וכן מכתב לקיחת אחריות ורשיון האדריכלית.

המסמכים סרוקים בא.א של התיק.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0223.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבש ראידה
עורך הבקשה	חואמדה עלי
מתכנן השלד	טנבאום ארקדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קיסאן סמטה 5 , אום טובא אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

לא קיימים.

מהות הבקשה :

מדובר במגרש ריק המיועד למגורים לפי התשריט חלקה זו היא ארעית ומהווה חלוקה מכוח תצ"ר שבוצע בבקשה הנוכחית מבקשים הקמת מבנה חדש ה כולל. 2 קומות + עלית גג וכן סה "כ המבנה כולל 2 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

ביצעו משלוח הודעות לפי תקנה 36 כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 26.11.2021 כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי עניין בנכס :

התוכנית כוללת א ת חתימת הבעלים החתומים על גבי ההגשה

יש לצין כי מדובר בחלקה ענקית כאשר כל אזור מבצע תצ"ר נפרד מול מחלקת מידע

בבקשה הנוכחית נדרשו להגיש תצ"ר כתנאי לקבלת היתר בניה.

התנאי נוסף ידנית למערכת.

מידע קודם

מתאריך	
21/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	כאשר תנאי לגורמים יהיה תיקון הרמוניקה ע"פ המפורט וע"פ הערות, וכן קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.
	מחסנים :
	יש לשייך מחסן לדירה.
	שטחי בניה :
	ח. מדרגות - ע"פ תקנות התכנון והבניה 1992 – שטחי גרמי המדרגות בכל הקומות יחושבו במניין שטחי השירות.
	ניתן בקומת הקרקע לחשב כש. שירות ולא כש. עיקרי כפי שחישב ע"ב.
	מעלית - יצוין כי את פיר המעלית ניתן לחשב פעם אחת במניין מערכות טכניות מוצע, ובשאר הקומות לבצע הורדה.
	תנאים טרם דיון :
	אישור איכות הסביבה : התקבל אישור במערכת ע"י ניר מרגלית מתאריך 23/10/2023 כאשר בעינית רשומה דחיה. מפניה לע"ב להסבר הנושא התקבלו מסמכים במייל המאשרים את מתן אישור המחלקה.

למען הסדר הטוב נפתחה הפניה בשנית ע"מ שהתקבל אישור כמקובל. תנאי לגורמים קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 20/07/2022 וקוד ההחלטה היה לפרסם לפי סעיף 149 אודות "תכנון מרפסות זיז בעומק העולה על 1.2 מ' המותרים". טרם הפניה לפרסום יש להגיש הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a הכוללים חישוב מרפסות מקורות במניין השטח העיקרי, תוספת מחסן בקומת הקרקע, צמצום גובה קומת מרתף וחדר יציאה לגג, לציין חיפוי אבן מוצע למבנה, נדרש להוסיף התייחסות לפרט אבן פינה ע"פ הוראות התב"ע, נדרש לתחום את המגרש בקירות פיתוח ע"פ הוראות התב"ע. כעת הוגשה הרמוניקה הכוללת תיקונים ע"פ החלטת וועדה והערות הרמוניקה a כאשר מרפסות הזיז צומצמו ל1.2 מ' המותרים ללא צורך ביציאה לפרסום. כמו כן הושלמו תנאים טרם דיון שנדחו : שפ"ע, איכות הסביבה ותברואה. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2302א אזור מגורים 5 תוקף 08/10/1999	12/02/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר 62 סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התייחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש מספר יח"ד : בתב"ע זו אין הגבלה למספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 2 יח"ד. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות. בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לצורכי שרות + עלית גג . ע"פ החלטת הוועדה נדרש לצמצם את גובה קומת המרתף כך שלא תעלה על 2.20 מ' כמותר לקומת שירות, וכן לצמצם את גובה חדר היציאה לגג שלא יעבור את 2.20 מ' ויחושב במניין שטחי השירות כנדרש בתקן. גובה קומת המרתף וח. יציאה לגג תוקנו כנדרש וקיימת עמידה בתקנות. מחסנים : בפתיחת הבקשה הוצע מחסן יחיד עבור יח"ד אחת מתוך 2 יח"ד		

המוצעות. הגישה למחסן מוצעת מח. המדרגות המשותף. ע"פ החלטת הוועדה הגישה למחסן מח. המדרגות המשותף יתאפשר במידה ויוסיפו מחסן נוסף בקומת המרתף שישוייך ליח"ד הנוספת המוצעת בבקשה, וכן ישמר גובה 2.20 מ' לקומה כמפורט לעיל, וכן שטח המחסנים לא יעלה על 20 מ"ר, ובאופן שלא יחרוג מהשטח המותר בשטחי הבניה - 8% משטח הדירה. לאחר השלמת התיקונים הוגשה הרמוניקה הכוללת 2 מחסנים בקומת המרתף עבור 2 יח"ד מוצעות. גובה הקומה 220 מ' כנדרש, ושטחי המחסנים קטנים מ- 8% משטח הדירה. יש לשייך מחסן לדירה. מרפסת / חצר חזית מזרחית : מוצעות חצר / מרפסת הפונה לחזית מזרחית ו כלואה בין 3 קירות. ע"ב נדרש לחשבה במניין השטחים העיקריים, תוקן כנדרש. מרפסת זיז מקורה : בפתיחת הבקשה הוצעה מרפסת זיז מקורה הפונה לחזית מערבית בעומק 1.9 מ' . ע"ב נדרש לצאת לפרסום אודות עומק המרפסת העולה על 1.2 מ' המותרים ללא צורך בפרסום, וכן ע"פ הוראות התב"ע נדרש לחשב מרפסות מקורות במניין השטחים העיקריים. לאחר השלמת התיקונים צמצם ע"ב את עומק המרפסות המוצעות וכעת מוצעת מרפסת בעומק של 1.2 מ' וממילא לא נדרש הליך פרסום, כמו כן מחושבות מרפסות הזיז המקורות במניין השטחים העיקריים כנדרש. כמו כן ע"פ סעיף זה חזית המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג עמודים, קיימת עמידה בהוראה זו. שטחי בניה : שטחים עיקריים : שטח העיקרי המותר הינו 50% משטח המגרש.		

שטח מגרש : 725 מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה : $725 * 50\% = 362.5$ מ"ר שטח זה כולל את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות מרפסות מקורות אך לא כולל שטחי שרות המפורטים להלן : שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי. שטח חדר מדרגות יחושבו ע"פ תקנות התכנון והבניה 1992, חניה תת קרקעית מקלט או מרחב מוגן ע"פ התקן. סה"כ שטח מוצע : 325.00 מ"ר > 362.5 מ"ר, השטח המוצע עומד במותר. ח. מדרגות - ע"פ תקנות התכנון והבניה 1992 – שטחי גרמי המדרגות בכל הקומות יחושבו במניין שטחי השירות. ניתן בקומת הקרקע לחשב כש. שירות ולא כש. עיקרי כפי שחישב ע"ב. מעלית - יצויין כי את פיר המעלית ניתן לחשב פעם אחת במניין מערכות טכניות מוצע, ובשאר הקומות לבצע הורדה. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ע"י שעיו גאולה מתאריך 02/02/2022 אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש מחלקת דרכים : התקבל אישור ע"י אירנה לרנר מתאריך 13/02/2022 התקבל אישור ממחלקת תברואה : ע"י מזרחי שני מתאריך 16/02/2023 אישור שפ"ע : התקבל אישור ע"י באייר ורה מתאריך 20/02/2023 אישור איכות הסביבה : התקבל אישור במערכת ע"י ניר מרגלית מתאריך 23/10/2023 כאשר בעינית רשומה דחיה. מפניה לע"ב להסבר הנושא התקבלו מסמכים במייל המאשרים את מתן אישור המחלקה. למען הסדר הטוב נפתחה הפניה בשנית ע"מ שהתקבל אישור כמקובל. תנאי לגורמים קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.		

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה שנידונה בוועדה.		
הבקשה הובאה לדרישת פרסום לעניין " תכנון מרפסות זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל חישוב שטח מרפסות מקורות בשטח בניה עיקרי וכן יש לציין את חיפוי המבנה לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה וכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח אשר יתוכננו לפי הוראות התב"ע וכמובן לקבל אישור ראש הצוות טרם גורמים אישור המהווה בשל האצלת סמכויות אישור של מהנדס העיר . להלן פרוט הבינוי המבוקש בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 2 קומות מעל קומה המיועדת לשטחי שרות + עלית גג כמפורט להלן : קומת מרתף מבקשים קומה הכוללת גישה מגרם מדרגות משותף כאשר היא מיועדת לצורכי שרות וכוללת מחסן המוצמד ליח"ד אחת . ניתן לאפשר קומה זו לצורכי שרות בתנאים הבאים : 1.גובה קומה לא יעלה על 220 – הקומה המוצעת מבוקשת בגובה של 226 ס"מ ולכן יש להנמיך לגובה המותר 2.שטח מחסן – לא יעלה על 20 מ"ר ובאופן שלא יחרוג מהשטח המותר בשטחי הבניה , מוצע שטח עבור מחסן אחד . נדרשים להציג מענה גם לדירה הנוספת המבוקשת בבקשה זו . 3.מספר מחסנים – יש להציג מחסן לכל יח"ד המבוקשת בבקשה הנוכחית . 4.גישה – מבקשים גישה מגרם מדרגות משותף כנדרש אך גישה זו אושר רק במידה וקומה זו תכלול מענה למחסנים עבור 2	20/07/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

יח"ד המבוקשות בבקשה זו אחרת דבר זה יהווה תקדים לתוספת קומה עבור יח"ד המבוקשת בקומת הקרקע ויהיה צורך לבחון עמידות במספר הקומות . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד וכן הגישה לקומה זו במפלס הרחוב יש לציין כי תכנון מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה פיתוח שטח והמרפסת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי . קומה א' מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין כאשר בקומה זו יש יח"ד אחת , יש לציין כי תכנון מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה מרפסת זיו מקורה בעומק של 1.9 מטר , וכן המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי . לפי הוראות התב"ע במידה ומבקשים מרפסות מקורות יש לחשבן כשטח עיקרי ולכן אין משמעות לשטח של מרפסות זיו אלו ואין הגבלה ל12 מ"ר היות ונכללות במניין שטחי בניה מותרים . כך שיש לחשב את שטח המרפסת זיו בשטחי בניה עיקרים אך יש לשים לב כי מרפסות זיו אלו מתוכננות בעומק העולה על 120 ס"מ וזאת כי לפי סעיף 13 (12) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיו בעומק של 1.2 מטר – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיו בתחום קו בנין בעומק העולה על 120 ס"מ לכן יש לפרסם הקלה בדבר " תכנון מרפסות זיו בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים וכן מצוין עוד בסעיף זה כי ורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג – עומדים בהוראה זו . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 35.2 – יש להנמיך את גובה הקומה ל2.2 וזאת לפי תקנות החוק בדבר יציאה של בניין רק לאחר ההנמכה יאושר באם לא דבר זה יהווה תוספת קומה יובהר כי גגות המבנה הינו גג שטוח מכוח סעיף 13(11) להוראות התוכנית גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים , בבקשה הנוכחית מבקשים גג שטוח כנדרש יובהר כי הבקשה לא אושרה ע"י המחלקות הבאות : שפ"ע , תברואה ואיכות סביבה יש לקבל אישורים אלו לאחר הוועדה .		
הבקשה מובאת לדרישת פרסום לעניין " תכנון מרפסות זיו	05/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים " טרם פרסום יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגת על גבי תכנית a כולל חישוב שטח מרפסות מקורות בשטח בניה עיקרי וכן יש לציין את חיפוי המבנה לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה וכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח אשר יתוכננו לפי הוראות התב"ע וכמובן לקבל אישור ראש הצוות טרם גורמים אישור המהווה בשל האצלת סמכויות אישור של מהנדס העיר . להלן פרוט הבינוי המבוקש בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 2 קומות מעל קומה המיועדת לשטחי שרות + עלית גג כמפורט להלן : קומת מרתף מבקשים קומה הכוללת גישה מגרם מדרגות משותף כאשר היא מיועדת לצורכי שרות וכוללת מחסן המוצמד ליח"ד אחת . ניתן לאפשר קומה זו לצורכי שרות בתנאים הבאים : 1.גובה קומה לא יעלה על 220 – הקומה המוצעת מבוקשת בגובה של 226 ס"מ ולכן יש להנמיך לגובה המותר 2.שטח מחסן – לא יעלה על 20 מ"ר ובאופן שלא יחרוג מהשטח המותר בשטחי הבניה , מוצע שטח עבור מחסן אחד . נדרשים להציג מענה גם לדירה הנוספת המבוקשת בבקשה זו . 3.מספר מחסנים – יש להציג מחסן לכל יח"ד המבוקשת בבקשה הנוכחית . 4.גישה – מבקשים גישה מגרם מדרגות משותף כנדרש אך גישה זו אושר רק במידה וקומה זו תכלול מענה למחסנים עבור 2 יח"ד המבוקשות בבקשה זו אחרת דבר זה יהווה תקדים לתוספת קומה עבור יח"ד המבוקשת בקומת הקרקע ויהיה צורך לבחון עמידות במספר הקומות . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד וכן הגישה לקומה זו במפלס הרחוב יש לציין כי תכננו מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה פיתוח שטח והמרפסת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי .		

קומה א' מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין כאשר בקומה זו יש יח"ד אחת, יש לציין כי תכנון מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.9 מטר, וכן המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי. לפי הוראות התב"ע במידה ומבקשים מרפסות מקורות יש לחשבן כשטח עיקרי ולכן אין משמעות לשטח של מרפסות זיז אלו ואין הגבלה ל12 מ"ר היות ונכללות במניין שטחי בניה מותרים. כך שיש לחשב את שטח המרפסת זיז בשטחי בניה עיקרים אך יש לשים לב כי מרפסות זיז אלו מתוכננות בעומק העולה על 120 ס"מ וזאת כי לפי סעיף 13 (12) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בתחום קו בנין בעומק העולה על 120 ס"מ לכן יש לפרסם הקלה בדבר " תכנון מרפסות זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים וכן מצוין עוד בסעיף זה כי ורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג – עומדים בהוראה זו. עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 35.2 – יש להנמיך את גובה הקומה ל2.2 וזאת לפי תקנות החוק בדבר יציאה של בניין רק לאחר ההנמכה יאושר באם לא דבר זה יהווה תוספת קומה יובהר כי גגות המבנה הינו גג שטוח מכוח סעיף 13(11) להוראות התוכנית גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים, בבקשה הנוכחית מבקשים גג שטוח כנדרש יובהר כי הבקשה לא אושרה ע"י המחלקות הבאות : שפי"ע, תברואה ואיכות סביבה יש לקבל אישורים אלו לאחר הוועדה.		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2302א אשר קובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תחילת תוקפה מיום 8.10.1999 ובכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת בתב"ע זו. נספח בינוי :	27/06/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת נספח בינוי. קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש מס' קומות : מותרת בנייה של בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות בבקשה הנוכחית מבקשים בנין בן 2 קומות מעל קומת המיועדת לצורכי שרות + עלית גג . כנדרש וזאת בכפוף להנמכת עלית הגג ל220 מטר מספר יח"ד : בתב"ע זו אין הגבלה למספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת של 2 יח"ד . מספר בנינים במגרש מגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר תותר בניית יותר מבנין אחד וזאת כאשר מרחק מזערי בין שני הבנינים יהיה 6 מטר בבקשה הנוכחית שטח החלקה הינו 725 מ"ר ולכן מבקשים הקמת מבנה אחד כנדרש היות ולא ניתן לבקש יותר ממבנה אחד היות ונדרשים לשמור על מרחק של 6 מטר בין 2 בנינים ואין אפשרות לעמוד בהוראה הנ"ל . בינוי : בבקשה זו מבקשים הקמת בנין חדש הכולל 2 קומות מעל קומה המיועדת לשטחי שרות + עלית גג כמפורט להלן : קומת מרתף מבקשים קומה הכוללת גישה מגרם מדרגות משותף כאשר היא מיועדת לצורכי שרות וכוללת מחסן המוצמד ליח"ד אחת . ניתן לאפשר קומה זו לצורכי שרות בתנאים הבאים : 1. גובה קומה לא יעלה על 220 – הקומה המוצעת מבוקשת בגובה של 226 ס"מ ולכן יש להנמיך לגובה המותר 2. שטח מחסן – לא יעלה על 20 מ"ר ובאופן שלא יחרוג מהשטח המותר בשטחי הבניה , מוצע שטח עבור מחסן אחד . נדרשים להציג מענה גם לדירה הנוספת המבוקשת בבקשה זו . 3. מספר מחסנים – יש להציג מחסן לכל יח"ד המבוקשת בבקשה הנוכחית .		

4. גישה – מבקשים גישה מגרם מדרגות משותף כנדרש אך גישה זו אושר רק במידה וקומה זו תכלול מענה למחסנים עבור 2 יח"ד המבוקשות בבקשה זו אחרת דבר זה יהווה תקדים לתוספת קומה עבור יח"ד המבוקשת בקומת הקרקע ויהיה צורך לבחון עמידות במספר הקומות . קומת הכניסה הקובעת של הבניין מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד וכן הגישה לקומה זו במפלס הרחוב יש לציין כי תכנון מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה פיתוח שטח והמרפסת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי . קומה א' מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין כאשר בקומה זו יש יח"ד אחת , יש לציין כי תכנון מרפסות לדירה זו כאשר המרפסת בחזית מערבית מהווה מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.9 מטר , וכן המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשבה בשטח עיקרי . לפי הוראות התב"ע במידה ומבקשים מרפסות מקורות יש לחשבן כשטח עיקרי ולכן אין משמעות לשטח של מרפסות זיז אלו ואין הגבלה ל12 מ"ר היות ונכללות במניין שטחי בניה מותרים . כך שיש לחשב את שטח המרפסת זיז בשטחי בניה עיקרים אך יש לשים לב כי מרפסות זיז אלו מתוכננות בעומק העולה על 120 ס"מ וזאת כי לפי סעיף 13 (12) להוראות התוכנית תותר בנית מרפסות זיז בעומק של 1.2 מטר – בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסת זיז בתחום קו בנין בעומק העולה על 120 ס"מ לכן יש לפרסם הקלה בדבר " תכנון מרפסות זיז בעומק העולה על 1.2 מטר המותרים וכן מצוין עוד בסעיף זה כי ורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית כאשר מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג – עומדים בהוראה זו . עלית גג מבקשים יציאה לגג בגובה של 35.2 – יש להנמיך את גובה הקומה ל2.2 וזאת לפי תקנות החוק בדבר יציאה של בניין רק לאחר ההנמכה יאושר באם לא דבר זה יהווה תוספת קומה יובהר כי גגות המבנה הינו גג שטוח מכוח סעיף 13(11) להוראות התוכנית גגות הבנינים יהיו שטוחים ולא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים , בבקשה הנוכחית מבקשים גג שטוח כנדרש שטחי בנייה : שטחיים עיקריים : שטח העיקרי המותר הינו 50% משטח המגרש		

שטח זה כולל את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות מרפסות מקורות אך לא כולל שטחי שרות המפורטים להלן : שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח חדר מדרגות, חניה תת קרקעית, מקלט או מרחב מוגן . להלן פרוט השטח העיקרי המבוקש שטח המגרש בבקשה הנוכחית הינו 725מ"ר כך שניתן לבנות עד 362.5 מ"ר המהווה 50% משטח המגרש. בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 295.79 מ"ר כנדרש אך נדרשו להציג חישוב נכון לשטחי הבניה כך שיש לוודא שלא חורגים מהשטח המותר . שטח שרות , להלן פרוט שטח למחסנים, חדר הסקה, מכונות עד 8% משטח הבניה המרבי שטח המהווה 29 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עבור מחסנים בהיקף של 6.73 מ"ר כנדרש אך יש לצרף טבלה בה מצוין שטח כל מחסן באופן שעבור כל יחיד מוצג מחסן ובשטח שלא עולה על המותר ל2 המחסנים . יש לציין כי אין לשמור על 8% שטח מחסן לדירה היות והתב"ע מאפשר שטחים באופן כללי ולכן אם ירצו לממש את האופציה ולהציג מחסן רק ליחיד אזי יש לשמור על כך ששטח המחסן ליחיד זו לא יעלה על 20 מ"ר . שטח לחדר מדרגות, מוצע שטח של 30.62 מ"ר, נדרשים לחשב נכון את השטח לחדרי המדרגות חניה תת קרקעית, לא מוצע מקלט או מרחב מוגן מותר +9 עובי קירות, בבקשה הנוכחית מבקשים שטח ממיד לכל יחיד בהיקף של 9 מ"ר +עובי קירות כך שסה"כ שטח מבוקש הינו 27.6מ"ר כנדרש . מרפסות מבקשים שטח למרפסות כאשר שטח זה מחושב בשטחי בניה עיקרים וזאת לפי הוראות התב"ע ולכן השטח המבוקש למרפסות בהיקף של 28.92 יחושב כשטח עיקרי חיפוי המבנה : בבקשה הנוכחית מבקשים חיפוי אבן לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת-מבקשים חיפוי זה כנדרש . יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע		

הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה . וכן יש להציג את פתחי הבנין עם אבני מזוזה ומשקוף כנדרש בסעיף 13(5) להוראות התוכנית וכן עומק האבן יהיה 15 ס"מ – יש להציג חיפוי לפי סעיף זה . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה a כולל חישוב שטח מרפסות מקורות בשטח בניה עיקרי וכן יש לציין את חיפוי המבנה לפי הוראות התב"ע סעיף 13(1) האומר כי חיפוי המבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת וכן יש להוסיף פרט לאבן פינה אשר יתוכנן לפי הוראות התב"ע סעיף 13 (4) בדבר אבני הפינה יהיו בחתך משולש כאשר הצלע הקנה תהיה 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה וכן יש לתחום את המגרש בקירות פיתוח אשר יתוכננו לפי הוראות התב"ע וכמובן לקבל אישור ראש הצוות טרם גורמים אישור המהווה בשל האצלת סמכויות אישור של מהנדס העיר . קירות פיתוח : לפי סעיף 9 להוראות התוכנית גובה מירבי של קיר תמך יהיה 1.6 מטר מפני הקרקע הסופים ובמגרים הכוללים שיפוע מעל 15% יותר קיר תמך בגובה מירבי של 220 מטר ל- א מבקשים קירות פיתוח יש להציג גדרות התחמים את החלקה המדוברת ולראות שעומדים בהוראה הנ"ל וכן חיפוי קיר תמך וגדרות יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה – יש לציין סוג החיפוי ולתכנן את קירות הפיתוח לפי הוראה זו שלביות הביצוע : לפי סעיף 13ג כאשר תותר בניה של יותר מבנין אחד והבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבנינים - על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבנינים וכן את שבילי הגישה והחניות – בחלקה זו מבקשים הקמת מבנה אחד ולכן שלביות ביצוע זו אינה רלוונטית . וכן כל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה יש להשוות מראה מושלם וגמור – בבקשה הנוכחית מבקשים מימוש מלא של זכויות הבניה . אישור מהנדס עיר : נדרש תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין מכוח סעיף 14ד להוראות התוכנית לכן – יש לקבל הסכמת ראש הצוות לתכנון טרם גורמים . התנגדויות : לא התקבלו.	

	14/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור מחלקת מידע באם ניתן לרשום את התצ"ר	15
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר תנאי לגורמים יהיה תיקון הרמוניקה ע"פ המפורט וע"פ הערות, וכן קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.

מחסנים :

יש לשייך מחסן לדירה.

שטחי בניה :

ח. מדרגות - ע"פ תקנות התכנון והבניה 1992 – שטחי גרמי המדרגות בכל הקומות יחושבו במניין שטחי השירות.

ניתן בקומת הקרקע לחשב כש. שירות ולא כש. עיקרי כפי שחישב ע"ב.

מעלית - יצוין כי את פיר המעלית ניתן לחשב פעם אחת במניין מערכות טכניות מוצע, ובשאר הקומות לבצע הורדה.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור במערכת ע"י ניר מרגלית מתאריך 23/10/2023 כאשר בעינית רשומה דחיה. מפניה לע"ב להסבר הנושא התקבלו מסמכים במייל המאשרים את מתן אישור המחלקה.

למען הסדר הטוב נפתחה הפניה בשנית ע"מ שהתקבל אישור כמקובל.

תנאי לגורמים קבלת אישור איכות הסביבה במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0096.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 5 קומות סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבד אל נבי מאהר
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מזאר , בית צפפה רח" אל מזאר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
868158	תחילת תוקף	08/12/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא קיי מים היתר קודם שהופק, מדובר על בנייה חדשה.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים מגרש ללא בינוי קיים , באל מזאר.

מצב מוצע :

קומת חניה מפלס 2.50 : -

מוצע קומת חניה ומחסנים הכוללת 9 חניות, 3 מחסנים, מקומת חניה לאופניים, חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע בבקשה קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד, ממ"ד לכל יחידה, גינה הצמודה ליח"ד בחזית המזרחים, מדרגות

מתוך יח"ד בחזית המערבית, חדר מדרגות משותף ומעלית משותפת.

קומה א' מפלס +3.38 :

חזית מזרחית מוצע בבקשה יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה

חזית מערבית מוצע בבקשה המשך לייחוד מקומת קרקע ויחידה זו גם כוללת מרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה ב' מפלס +6.76 :

מוצע בקומה זו 2 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה בכל קומה בנוסף קיים בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה ג' מפלס +14.10 :

חזית מזרחית מוצע יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

חזית מערבית מוצע יח"ד כוללת מדרגות מתוך היחידה ומרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה ד' מפלס +13.52 :

חזית מזרחית מוצע בבקשה יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה

חזית מערבית מוצע בבקשה המשך לייחוד מקומה ג' ויחידה זו גם כוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

בנוסף קיימת בקומה מעלית ומדרגות משותפות.

קומה גג +0916 . :

מוצע בבקשה חדר מדרגות משותף עם יציאה לגג מערכות שטוח בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 12/05/2023.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג תצ"ר 36/2022.

לא בוצע הליך פרסומי בתיק או משלוח הודעות לפי תקנה 2 ב' לחוק, היות ויש בעלים יחיד בקרקע ולא קיימות

הקלות.

מידע קודם

מתאריך	
29/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה מובאת לאישור לאחר שנבדקה לעניין השטחים ונלקחו 7.88 מ"ר לטובת שיטחי השירות מהשטחים העיקרים הנותרים מעל הכניסה הקובעת, לעניין המרפסות תוקנו כל המרפסות לא אשר חרגו מ- 10 מ"ר ובנוסף תוקנו הליקויים ע"ג הרמוניקה a. בבקשה זו קיימת התנגדות 1 אשר נבדק משפטית מול אביטל צצמסקי, להלן חוות הדעת המשפטים : רקע לבקשה : חוות דעת זו ניתנת בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/096 (להלן : "הבקשה" או "הבקשה להיתר") שהוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה(!) ע"י יורשי המנוחה חלימה עבד אל נבי זיאדה ז"ל בטענה לזכויות קנייניות בקרקע נשוא הבקשה להיתר. כבר בראשית הדברים אציין כי אני סבורה שאין מקום לקבל את ההתנגדות לאור חלוף הזמן הרב שהוגשה. יחד עם זאת אתייחס לכתב ההתנגדות לגופו. מקריאת ההתנגדות והתשובה לה עולה , כי מדובר בסכסוך בין יורשים אשר טרם בא אל סיומו. להבנתי, המחלוקת בין מבקשי ההיתר למתנגדים נדונה בשאלה האם המגרש נשוא הבקשה הועבר לבעלות מבקשי ההיתר בחייו של המנוח או שהמגרש נכנס בגדר הירושה שאמורה להתחלק בין היורשים. אציין, כי מוסד התכנון אינו דן בשאלות קנייניות ולכן לא אתייחס בחוות דעת זו לטענות הקנייניות העולות מההתנגדות ומהתשובה לה. המתנגדים לא צירפו צו ירושה וייפוי כוח לתמיכה בטענותיהם וההתנגדות הוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה מתום

מועד הגשת ההתנגדות. המתנגדים טענו, כי ניתן צו מניעה בעניין המגרש נשוא הבקשה, מגרש 6, (ומגרשים נוספים שבמחלוקת), אך עיון בהחלטת בית המשפט מיום 14.8.19 בתמ"ש 1921-07-19 שצורפה להתנגדות וניתנה כנגד הורי המבקשים, מעלה כי צו המניעה ניתן כנגד מכירת הנכסים ושינוי זכויות בהם ולא כנגד פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה. כך סעיף 12 להחלטת בית המשפט: "לא מצאתי כי יש למבקשים, עילה למנוע מהמשיבים במסגרת סעד זמני, פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה ו/או אף לבנות במקרקעין. מדובר בפעולות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין ואינן מסכלות אפשרות של פירוק השיתוף וחלוקת העיזבון". במסגרת הגשת הבקשה להיתר, נערכה ע"י המחלקה המקצועית בדיקת בעלויות של מגישי התכנית, הם מבקשי ההיתר, והם הוכיחו בעלות באמצעות חתימות מוכתרים, אישורי מס רכוש, טופס 19 וכן תצהירי בעלי עניין. לסיכום, לאור השיהוי הבלתי סביר בהגשת ההתנגדות, אין לקלוט את ההתנגדות. בנוסף, הגשת הבקשה להיתר הוגשה כדין. הוכחה בעלות המבקשים בקרקע, ובמאמר מוסגר אציין, כי אף אם תינתן בעתיד החלטה במסגרת ההליך המשפטי בין הצדדים המשנה את הבעלות בקרקע, נראה כי אין מניעה להמשיך לדון בבקשה וזאת נוכח האמור בהחלטת בית המשפט בתמ"ש 1921-07-19 כפי שצוטטה לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 868158 תחילת תוקף: 08/12/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג דברי הסבר:	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 19/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת רשות רישוי והחלטת הוועדה היא "לפרסם לפי סעיף 149. אין צורך מהליך פרסום כיוון שעורך הבקשה העביר את השטחים העיקרים הנותרים לטובת שיטחי השרות החורגים. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a- תוקנו הליקויים. החלטת הינה הוועדה כמפורט : הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין ניווד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. – אין צורך בניוד השטחים כיוון שנלקח המשטחים עיקריים מעל הקרקע לטובת שיטחי השירות מעל הקרקע. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1. ג' לעניינים הבאים : א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם- צומצם שטח עיקרי : (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר : בסך של 797 מ"ר+ 80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע : בסך של 792.80 מ"ר + 77 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות : יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר- צומצמו שטחי המרפסת שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 135 מ"ר .		

ש. שירות מוצע : בסך של 142.88 מ"ר. חישוב : חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר- אין צורך בהליך פרסום יתרת השטחים נלקח מהשטח העיקרי הנותר מעל הכניסה הקובעת יש לאשר (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 348.93 מ"ר. חישוב : יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל.		
הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין ניוד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1 ג' לעניינים הבאים : א. מספר הקומות המירביים .	19/11/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם. שטח עיקרי : (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר : בסך של 797 מ"ר+ 80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע : בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות : יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יחיד עד 10 מ"ר. שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 142.88 מ"ר. חישוב : חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 348.93 מ"ר. חישוב : יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן		

לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 868158 תחילת תוקף : 08/12/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 868158 תחילת תוקף 08/12/2021, אזור מגורים ג'. 4552 תחילת תוקף 01/05/2001, אזור מגורים 2 מיוחד. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1. ג' לעניינים הבאים : א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט מס' 1 מנחה לעניינים : גובהה המבנה, נסיגות מנספח בינוי, מס' קומות, קווי הבנין	12/11/2023	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי לעניין המרפסות בקומות ב', ד', לעניין הגדלת היח"ד בקומת קרקע מחזית מערבית ולעניין קומת החניה, היות והנספח מנחה, אז ניתן לאפשר זאת ללא צורך בפרסום הקלה. שלביות ביצוע: סעיף 1.7(1) " הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה עומד הנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני, לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול - קו בניין תחתי. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין שטחי בניה: שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע: בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות: יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר.		

שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 142.88 מ"ר. חישוב : חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 348.93 מ"ר. חישוב : יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 8 יח"ד. מוצע בבקשה : 8 יח"ד. חישוב : 8 (יח"ד מוצע) = 8 יח"ד. הבקשה עומדת בתב"ע. מס' קומות : מעל לכניסה הקובעת-		

מותר לפי תב"ע : 4 קומות(מעל הכניסה הקובעת)+1 קומה(מתחת לכניסה הקובעת). מוצע בבקשה : 4 קומות(מעל הכניסה הקובעת)+1 קומה(מתחת לכניסה הקובעת). הבקשה עומדת בתב"ע. ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית דרומית – מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 1 . חזית דרומית מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 2 . קומה א' מפלס +3.38 : חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 3 . קומה ב' מפלס +6.67 : חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 4 . חזית דרום מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 5 . קומה ג' מפלס +10.14 : חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 6 . קומה ד' מפלס +13.52 : חזית דרומית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 7 . חזית דרום מערבית- מוצע בבקשה ממ"ד ליח"ד מס' 8 . המוצע עומד בנדרש מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.38 : חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 11.27 מ"ר . קומה ב' מפלס +6.67 : חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר .		

חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 7.11 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.14 : חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 11.27 מ"ר. קומה ד' מפלס +13.52 : חזית מזרחית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 10.16 מ"ר . חזית מערבית- מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה כ- 7.11 מ"ר. סה"כ המוצע 77.4 מ"ר > 80 מ"ר מותר. המוצע אינו תואם נספח בינוי בגודל ומיקום המרפסות אך היות ומדובר בנספח מנחה אז ניתן לאשר בתנאי עמידה בשטחים המותרים. אישור איכות הסביבה : התקלה אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 06/09/2023 ע"י מרגלית ניר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 26/06/2023 ע"י שעיו גאולה. אישור אגף שפ"ע : התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 24/05/2023 ע"י שניר קהת. אישור אגף תברואה : התקלה אישור ממחלקה איכות הסביבה בתאריך 08/06/2023 ע"י שני מזרחי. אישור מחלקת דרכים : התקלה אישור ממחלקה איכות הסביבה בתאריך 30/05/2023 ע"י חמארשה דאנא.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם נספח הבינוי במלואו ואין צורך לפרסם הקלה בשונה מנספח בינוי כיוון שהנספח מנחה אך יש להוסיף שטח עיקרי למעל הכניסה הקובעת, כדי לאשר את השטחים אשר חורגים ממניין השטחים העיקריים למעל הכניסה הקבועת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות כיוון שמדובר בבעלים יחיד.		
הבקשה המוצעת מובאת לביצוע הליך פרסומי בגין ניווד שטחי שרות ממתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 2. 4.1 ג' לעניינים הבאים : א. מספר הקומות המירביים . ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. ג. סטייה מהוראות סעיף מספר 4.1.2 (א) (מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה בקומות א', ג' הינו חורג לעניין מרפסות העולות על 10 מ"ר, יש לצמצם.	12/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

שטח עיקרי : (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר : בסך של 797 מ"ר+80 מ"ר מרפסות ש. עיקרי מוצע : בסך של 792.80 מ"ר + 77.40 מ"ר מרפסות – יתרה של 4.2 מ"ר עיקרי + 2.6 מ"ר מרפסות הערות : יש לבצע תיקונים בתיאום מול הבוחנת לרבות צמצום שטחי המרפסות המקורות לכל יח"ד עד 10 מ"ר. שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 135 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 142.88 מ"ר. חישוב : חריגה בשטחי שירות מותרים של 7.88 מ"ר , המוצע לא עומד במותר, ניתן להשתמש בשטחים עיקריים שנותרו לצורך שטחי שירות ובנוסף לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת לכניסה למעל לכניסה ע"מ לעמוד במותר. (מתחת לכניסה קובעת) שטח שירות : ש. שירות מותר : בסך של 420 מ"ר . ש. שירות מוצע : בסך של 348.93 מ"ר. חישוב : יתרת שטחי שירות לניצול 71.07 מ"ר. המוצע עומד במותר במידת הצורך ובמידה שלאחר תיקון השטחים יהיה חוסר בשטחי שירות מעל לקרקע, יהיה ניתן לפרסם הקלה לניוד שטחי שירות ממתחת למפלס הכניסה למעל.		

	14/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	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
	יש להגיש ערבות בנקאית להעתקת 8 עצי זית על סך 32.230 ש"ח.	14

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת לאישור לאחר שנבדקה לעניין השטחים ונלקחו 7.88 מ"ר לטובת שיטחי השירות מהשטחים העיקריים הנותרים מעל הכניסה הקובעת, לעניין המרפסות תוקנו כל המרפסות לא אשר חרגו מ- 10 מ"ר ובנוסף תוקנו הליקויים ע"ג הרמוניקה a.

בבקשה זו קיימת התנגדות 1 אשר נבדק משפטית מול אביטל צצמסקי, להלן חוות הדעת המשפטית:

רקע לבקשה :

חוות דעת זו ניתנת בעניין התנגדות לבקשה להיתר מס' 2023/096 (להלן: "הבקשה" או "הבקשה להיתר") שהוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה(!) ע"י יורשי המנוחה חלימה עבד אל נבי זיאדה ז"ל בטענה לזכויות קנייניות בקרקע נשוא הבקשה להיתר. כבר בראשית הדברים אציין כי אני סבורה שאין מקום לקבל את ההתנגדות לאור חלופי הזמן הרב שהוגשה. יחד עם זאת אתייחס

לכתב ההתנגדות לגופו.

מקריאת ההתנגדות והתשובה לה עולה, כי מדובר בסכסוך בין יורשים אשר טרם בא אל סיומו.

להבנתי, המחלוקת בין מבקשי ההיתר למתנגדים נדונה בשאלה האם המגרש נשוא הבקשה הועבר לבעלות מבקשי ההיתר בחייו של המנוח או שהמגרש נכנס בגדר הירושה שאמורה להתחלק בין היורשים.

אציין, כי מוסד התכנון אינו דן בשאלות קנייניות ולכן לא אתייחס בחוות דעת זו לטענות הקנייניות העולות מההתנגדות ומהתשובה לה.

המתנגדים לא צירפו צו ירושה וייפוי כוח לתמיכה בטענותיהם וההתנגדות הוגשה באיחור ניכר ולא סביר של כחצי שנה מתום מועד הגשת ההתנגדות.

המתנגדים טענו, כי ניתן צו מניעה בעניין המגרש נשוא הבקשה, מגרש 6, (ומגרשים נוספים שבמחלוקת), אך עיון בהחלטת בית המשפט מיום 14.8.19 בתמ"ש 1921-07-19 שצורפה להתנגדות וניתנה כנגד הורי המבקשים, מעלה כי צו המניעה ניתן כנגד מכירת הנכסים ושינוי זכויות בהם ולא כנגד פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה.

כך סעיף 12 להחלטת בית המשפט:

"לא מצאתי כי יש למבקשים, עילה למנוע מהמשיבים במסגרת סעד זמני, פניה לרשויות התכנון וקבלת היתרי בניה ו/או אף לבנות במקרקעין. מדובר

בפעולות שיש בהן כדי להשביח את המקרקעין ואינן מסכלות אפשרות של פירוק השיתוף וחלוקת העיזבון".

במסגרת הגשת הבקשה להיתר, נערכה ע"י המחלקה המקצועית בדיקת בעלויות של מגישי התכנית, הם מבקשי ההיתר, והם הוכיחו בעלות באמצעות חתימות מוכתרים, אישורי מס רכוש, טופס 19 וכן תצהירי בעלי עניין.

לסיכום, לאור השיהוי הבלתי סביר בהגשת ההתנגדות, אין לקלוט את ההתנגדות.

בנוסף, הגשת הבקשה להיתר הוגשה כדין. הוכחה בעלות המבקשים בקרקע, ובמאמר מוסגר אציין, כי אף אם תינתן בעתיד החלטה במסגרת ההליך המשפטי בין הצדדים המשנה את הבעלות בקרקע, נראה כי אין מניעה להמשיך לדון בבקשה וזאת נוכח האמור בהחלטת בית המשפט בתמ"ש 1921-07-19 כפי שצוטטה לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/1049.03</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים עפ"י תבע + מרפסת, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פינוס משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הצוף 21, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977	א01	אזור מגורים 1..	
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993	16	אזור מגורים כללי	
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב הצוף 21, גילה.

המבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

מבוקש תוספת בניה לדירה מס' 16 בקומה הרביעית.

מבוקש הרחבת בחזית צפונית ע"פ נספח בינוי וכן ממ"ד בהתאם לתכנית צל קיימת מהיתרים קודמים.

כמו"כ מבוקש מרפסת זיז בחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי.

יצאו היתרים רבים למבנה, להלן ההיתרים הרלוונטיים לבקשה :

2015/634- אושר בניה בקומת הקרקע בעמודת המבקש ע"פ נספח + ממ"ד.

2015/634- אושר בניה בקומת המרתף עבור מחסן וכן בניה בקומה א' בעמודת המבקש ע"פ נספח + ממ"ד.

פורסמו הקלות בפתיחת תיק ע"פ סעיף 149 לחוק.

הקלה מקו בנין בדבר תוספת ממ"ד -

הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד -

הקלה בדבר בניית מרפסת זיז במקום מרפסת על עמודים -

הקלה מנספח בינוי והוראות התוכנית -

הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה -

הקלה בדבר שינוי פתחים בחזית -

הקלה לבניה שלא בהינף אחד -

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/03/2024	ממדים מוצע ממ"ד בקומה ד' בחזית צפונית וכן מעטפת בקומה ג'. במיקום זה אושר ממ"ד בקומת הקרקע בהיתר מס' 2015/635 ובקומה א' בהיתר מס' 2015/635.2. ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש, יש לוודא התאמה מדויקת של הפתחים המבוקשים לפי מידות הפתחים שאושרו בהיתרים קודמים ע"מ לוודא חזית אחידה לבניין. עבור ממ"ד נדרש 1/3 חתימות מבעלי החלקה ו2/3 מהעמודה. ישנן 100% חתימות מעמודת המבקש אשר מהווים מעל 1/3 מהכניסה. כמו"כ ישנה חתימה של בעלי המעטפת המוצעת בקומה ג'. פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד"- לא נצרך להקלה זו, שטח ממ"ד מותר ע"פ התקנות.

הוראות בינוי ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית : "בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש לציין ע"ג התוספות המוצעות כנדרש. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4150 תחילת תוקף : 18/02/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי, 3-4 קומות. מספר נספח רלוונטי נספח בינוי , גיליון מס' 2. תכניות כפופות : 1690א התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 , נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס' 2.	25/02/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע תוספת בניה בחזית צפונית בהתאם לנספח + ממ"ד בנוסף לנספח הבינוי, ובחזית דרומית מוצע מרפסת בהתאם לנספח. קווי בניין נבחן ע"פ תיק מידע מס' 2022/6757 שהופק בתאריך 07/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. התקבל קו בניין כתום, המוצע הינו בקונטור קו בניין כתום, אין מניעה לאשר. יש לציין שהתוספות תואמות לנספח הבינוי, למעט הממ"ד שמבוקש בהתאם לממ"דים שאושרו בעמודה זו בהיתרים מס' 15/634.2 ו 15/634. פורסמה הקלה והיא "הקלה מקו בנין בדבר תוספת ממ"ד" היות והממ"ד חורג מהתוספות המוצעות מכח התכנית, אין מניעה לאשר. מספר קומות לא מבוקש תוספת קומה בבקשה זו. גבהים לא מוצע שינוי בגובה המבנה, מוצע בהתאם לגובה המבנה הקיים. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות תכנית סעיף 10 : "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבניין." לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה אין התייחסות בתכנית זו לשטחי בניה כיוון שהתוספת תואמת במדויק את המידות בנספח לכן אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה. שטח ממ"ד ניתן לקבל ע"פ תקן 9 מ' נטו, 12 מ' ברוטו.		

ממדים מוצע ממ"ד בקומה ד' בחזית צפונית וכן מעטפת בקומה ג'. במיקום זה אושר ממ"ד בקומת הקרקע בהיתר מס' 2015/635 ובקומה א' בהיתר מס' 2015/635.2. ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש, יש לוודא התאמה מדויקת של הפתחים המבוקשים לפי מידות הפתחים שאושרו בהיתרים קודמים ע"מ לוודא חזית אחידה לבניין. עבור ממ"ד נדרש 1/3 חתימות מבעלי החלקה ו2/3 מהעמודה. ישנן 100% חתימות מעמודת המבקש אשר מהווים מעל 1/3 מהכניסה. כמו"כ ישנה חתימה של בעלי המעטפת המוצעת בקומה ג'. פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד"- לא נצרך להקלה זו, שטח ממ"ד מותר ע"פ התקנות. בינוי מבוקש תוספת בניה עבור דירה בקומה ד' מפלס +9.80. בחזית צפונית מוצע תוספת בניה + מרפסת שירות תואם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. כמו"כ מוצע בחזית זו ממ"ד ע"ג ממ"דים קיימים- ראה פרוט סעיף ממ"ד. בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ע"פ הקונטור המוצע בנספח הבינוי. ע"פ סעיף 10.1 "הקמת מרפסות זיזיות אסורה" פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר בניית מרפסת זיז במקום מרפסת על עמודים ", אין מניעה לאשר הקלה זו וזאת ע"פ שבהיתר מס' 2015/635.2 אושרה מרפסת זיז בעמודה זו. 3. בקומת המרתף מפלס 1.40- מוצע מחסן עבור דירת המבקש. פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה ", אין מניעה לאשר הקלה זו. 99.98 מ"ר (שטח דירה) * 8% = 7.99 מ"ר, מחסן מוצע בשטח של 7.79 מ"ר, עומד במותר. מחסן מוצע בהתאם לתכנית צל שאושרה בהיתר מס' 2015/634.2, ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע		

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע 2.א.12 "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." פורסמה הקלה והיא " הקלה לבניה שלא בהינף אחד", אין מניעה לאשר הקלה זו. ככל לתוספת המוצעת לא נדרש הקלה היות והיא מהווה השלמה של החזית, אך ההקלה נצרכת עבור תוספת המרפסת בחזית דרומית. הוראות בינוי ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית : " בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים" יש לציין ע"ג התוספות המוצעות כנדרש. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 12/02/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה נעבל סבי בתאריך 17/12/2023 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
	17/10/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו בנין בדבר תוספת ממ"ד -		
הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד -		
הקלה בדבר בניית מרפסת זיו במקום מרפסת על עמודים -		
הקלה מנספח בינוי והוראות התוכנית -		
הקלה בדבר בניית מחסן 8% משטח הדירה -		
הקלה בדבר שינוי פתחים בחזית -		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ממדים

מוצע ממ"ד בקומה ד' בחזית צפונית וכן מעטפת בקומה ג'.

במיקום זה אושר ממ"ד בקומת הקרקע בהיתר מס' 2015/635 ובקומה א' בהיתר מס' 2015/635.2.

ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד במיקום המבוקש, יש לוודא התאמה מדויקת של הפתחים המבוקשים לפי מידות הפתחים שאושרו בהיתרים קודמים ע"מ לוודא חזית אחידה לבניין.

עבור ממ"ד נדרש 1/3 חתימות מבעלי החלקה ו-2/3 מהעמודה.

ישנן 100% חתימות מעמודת המבקש אשר מהווים מעל 1/3 מהכניסה.

כמו"כ ישנה חתימה של בעלי המעטפת המוצעת בקומה ג'.

פורסמה הקלה והיא " הקלה בדבר תוספת שטח עבור ממ"ד"- לא נצרך להקלה זו, שטח ממ"ד

מותר ע"פ התקנות.

הוראות בינוי

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית :

"בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים"

יש לציין ע"ג התוספות המוצעות כנדרש.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2012/0300.01</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טורג"מ אסף
עורך הבקשה	שרצמן אברהם יהושע
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

מרגלית 1, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	70	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			

תאור הבקשה

מדובר במבנה מגורים בשכונת גילה רחוב מרגלית 1.

מבוקש מרפסות זיז בחזית צפונית עבור 2 דירות במבנה בקומות ב' ו ג' .

הבקשה נבחנת ע"פ תב"ע מס' 4200 תחילת תוקף בתאריך 07/05/1992.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 באחריות הדסק.

התקבלה התנגדות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.	

כעת התקבלה הסרת התנגדות במערכת וע"כ התיק מובא לאישור. נספח בינוי קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו. ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1". ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ' המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ' פורסמה הקלה לעניין זה והיא : "הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי" "הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים" ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכנונית בהם אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה. כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות. כעת המרפסות מבוקשות בהתאם למותר בנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. הוראות כלליות		

ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה וואו המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות. נדרש לציין ע"ג החזיתות. בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות טרם זימון יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה, וכן הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה שלא בעמודה שלמה. הצדדים יזומנו לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו. ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1". ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ' המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ'	30/01/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה לעניין זה והיא : "הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי" "הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים" ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכנונית בהם אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה. כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"י התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות. כעת המרפסות מבוקשות בהתאם למותר בנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות הבניה ע"פ התכנית סעיף 12,ב(2) "היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 12,א (2) לעיל". מבוקש 2 מרפסות באותה עמודה (מתוך 3 שניתנות למימוש), לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר ולהסתמך על ההקלות האחרות שפורסמו. כעת הועדה מכירה בהקלות שפורסמו שכוללת הקלה זו. הוראות כלליות ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות. נדרש לציין ע"ג החזיתות.		

טרם זימון יש לתקן את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה, וכן הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה שלא בעמודה שלמה. הצדדים יזמנו לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו. ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1". ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ' המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ' פורסמה הקלה לעניין זה והיא : "הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי" "הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים" ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכניות בהם אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה. כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות.	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שלביות הבניה ע"פ התכנית סעיף 12,ב(2) "היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 12,א (2) לעיל". מבוקש 2 מרפסות באותה עמודה (מתוך 3 שניתנות למימוש), לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר ולהסתמך על ההקלות האחרות שפורסמו. הוראות כלליות ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה ואו המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
באם להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה שלא בעמודה שלמה. באם הוועדה תכיר בפרסום, יש לזמן את הצדדים וזאת לאחר תיקון הבקשה כמפורט להלן : נספח בינוי קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו. ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1". ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ' המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ' פורסמה הקלה לעניין זה והיא : "הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי"	14/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

"הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים" ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכניות בהם אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה. כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות. התנגדויות התקבל התנגדות ע"י דייר קומת הקרקע תחת דירות המבקשים, להלן טענותיו : "אנחנו נמצאים בקומת הקרקע ממש מתחת לבנייה המבוקשת, עקב שישנו יציאת חירום של המקלט ממש מחוץ לביתנו (ממש מתחת המקום המיועד לבניה) איננו יכולים להוציא אישוריי בניה להגדלה ולכן אם אישור הבנייה יעבור ביתנו יהיה חשוך ומוצל כולו, בלי נגיעת אור טבעי, לכן אני מתנגד לאישור בניה זה" התייחסות המחלקה : הדגשת סעיף 12,ב,1 בתכנית "מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאוורור, תאורה ואיכות חיים". שלביות הבניה ע"פ התכנית סעיף 12,ב(2) "היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 12,א (2) לעיל". מבוקש 2 מרפסות באותה עמודה (מתוך 3 שניתנות למימוש), לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מובא להכרעת	

הוועדה באם ניתן לאשר ולהסתמך על ההקלות האחרות שפורסמו. הוראות כלליות ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה וואו המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 - גיליון מס' 7. תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ התכנית סעיף 8 "כל הוראות תכנית מס' 4200 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת". נספח בינוי	14/02/2023	חוות דעת תכנונית

קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו. ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית התוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1". ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ' המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ' פורסמה הקלה לעניין זה והיא : "הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי" "הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים" ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכנית בהם אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה. כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/7073.00 שהוגש מיום 20/03/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני" ראה מפורט לעיל בסעיף נספח בינוי.		

שטחי בניה מוצע 2 מרפסות ע"ג ההרמוניקה. שטח כל מרפסת הוא 11.41 מ"ר, אין מניעה לאשר את שטחי המרפסות כאמור, תנאים טרם דיון לא בוקשו השלמת תנאים טרם דיון. תימוכין קנייניים בוצע פרסום לפי סעיף 149, באחריות ובמסגרת דסק שירות לקוחות. התקבלה התנגדות, ראה מפורט בסעיף התנגדויות. התנגדויות התקבל התנגדות ע"י דייר קומת הקרקע תחת דירות המבקשים, להלן טענותיו: "אנחנו נמצאים בקומת הקרקע ממש מתחת לבנייה המבוקשת, עקב שישנו יציאת חירום של המקלט ממש מחוץ לביתנו (ממש מתחת המקום המיועד לבניה) איננו יכולים להוציא אישוריי בניה להגדלה ולכן אם אישור הבנייה יעבור ביתנו יהיה חשוך ומוצל כולו, בלי נגיעת אור טבעי, לכן אני מתנגד לאישור בניה זה" התייחסות המחלקה: הדגשת סעיף 12,ב,1 בתכנית "מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות סמוכות בכל הנוגע לאוורור, תאורה ואיכות חיים". שלביות הבניה ע"פ התכנית סעיף 12,ב(2) "היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 12,א (2) לעיל". מבוקש 2 מרפסות באותה עמודה (מתוך 3 שניתנות למימוש), לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאשר ולהסתמך על ההקלות האחרות שפורסמו.		

הוראות כלליות ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה וואו המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות.		
הקלה בניית מרפסת שונה מנספח בינוי - הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ במקום 1.5 מ המותרים	15/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.

כעת התקבלה הסרת התנגדות במערכת וע"כ התיק מובא לאישור.

נספח בינוי

קיים נספח מס' 1- גיליון 7 עבור תכנית זו.

ע"פ התכנית סעיף 10 "בניית תוספות, כמפורט להלן, מוגבלת לחזיתות הבניינים, המסומנות בתשריט מס' 1 ובתשריט מס' 2 בקו אדום לתוספות חדרים ובקו כחול לתוספת מרפסות". "תוספות הבניה תהיינה בהתאם לגיליונות מס' 1-8 שבנספח בינוי מס' 1".

ע"פ נספח בינוי מס' 1 עבור דירות המבקשים ניתן להוסיף מרפסת בחזית צפונית במידות 3.6x1.8 מ'

המרפסת המבוקשת מוצעת במידות שונות מנספח הבינוי 6.61x1.93 מ'

פורסמה הקלה לעניין זה והיא :

"הקלה בניית מרפסת שונה מנספח הבינוי"

"הקלה למרפסת בעומק עד 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

ע"פ תיק המידע "הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/20 הקו לא נבדק ע"י מחלקת מידע תכנוני"

כעת המרפסת מבוקשת מעבר לקו זה אך כיוון שקווי הבניין לא סומנו ע"פ התב"ע, ע"פ המדיניות תכניות בהם אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית(כאן מדובר שקווי הבניין סומנו ע"פ קונטור הבניין והתוספות שמוצעות בנספח) קו בניין קדמי "ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן" בכפוף לפרסום הקלה.

פורסמה הקלה אך היא אינה מדויקת דיו, וכן המרפסת חורגת ממה שניתן לקבל גם בפרסום הקלה.

כמו"כ התקבל התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות.

על ע"ב להציג כמה מרחק יש בין קו הבניין לגבול מגרש (אינו מסומן ע"ג התכנית כיוון שהגבול מגרש רחוק), וע"פ זאת ניתן יהיה לקבוע כמה עומק ניתן לקבל ע"פ התקנות.

כעת המרפסות מבוקשות בהתאם למותר בנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.

הוראות כלליות

ע"פ סעיף 11 בתכנית "בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין ע"ג החזיתות.

נדרש לציין ע"ג החזיתות.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0768.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במסגרת השלמת דירת גג ו-6% חלק יחסי + פיר מעלית פנימי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באגד משה שמעון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק צחי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

הנופך 241, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7508	תחילת תוקף	13/09/2002	13	אזור מגורים מיוחד	20500

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב הנופך 241, גילה.

מבוקש תוספת בניה ע"ג גג המבנה עבור דירה שבקומה האחרונה + מרפסת גג.

וכן מבוקש מעלית פנימית בתוך חלל המדרגות.

בפתיחת תיק פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה תוספת שטח עיקרי חלק יחסי 6% -

תוספת בנייה חורגת מקו בנין בקונטור הבניין הקיים

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך		
האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללת הקלה לתוספת קומה, ראה פרוט סעיף מספר קומות. תיקונים כדלהלן: קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6139 שהופק בתאריך 08/08/2022 המוצע חורג מקווי הבניין בחזית דרומית. פורסמה הקלה והיא "תוספת הבניה חורגת מקו בניין בקונטור הבניין הקיים" המוצע חורג מקו הבניין הכתום שסומן בתיק קווי בניין, ע"כ בכדי לאשר הקלה זו לבניה בקונטור הבניין הקיים, יש להציג קו בניין כתום בהתאם לקונטור הבניה הקיימת וחתימה של ע"ב על גביו. (שכן ניתן לראות שרק קומת הקרקע בנויה בנסיגה פנימה בשונה משאר קומות הבניין) +תצהיר רלוונטי של מחלקת מידע לקווי כתום. מספר קומות ע"פ סעיף 8.10 "גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות". הבניין הקיים הינו 4 קומות מעל קומת מרתף. כעת המוצע מהווה קומה נוספת סה"כ 5 קומות. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו. תכנית צל הוצגה תכנית צל בסיסית ע"ג ההרמוניקה יש לציין ע"ג ההרמוניקה קו ברור עם הכיתוב תכנית צל	21/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

תימוכין קניינים בשטח משותף עבור בניה משטח משותף יש לעמוד לפחות ב2/3 חתימות בכניסת המבקש (כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות) הוגשו חתימות בפתיחת תיק. יש להוכיח חתימות כנדרש וזאת ע"י הוספת טבלה של שמות הדיירים שחתמו ולשייכם לדירות, יש לוודא שישנם 8 חתימות (כולל מבקש) וזאת כיוון שבכניסה ישנן 12 תתי חלקות. כמו"כ יש לוודא שישנה חתימה של השכן שעל דירתו הבניה המבוקשת. בכפוף לתיקונים שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 1905 ,2073, 5/28/02 התכנית כפופה לתכנית המתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה. נספח בינוי	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. תכנית מס' 7508 הופקה עבור תוספת לדירה מסיומת בתת הקרקע וע"כ אינה רלוונטית לבקשה זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6139 שהופק בתאריך 08/08/2022 המוצע חורג מקווי הבניין בחזית דרומית. פורסמה הקלה והיא "תוספת הבניה חורגת מקו בניין בקונטור הבניין הקיים" המוצע חורג מקו הבניין הכתום שסומן בתיק קווי בניין, ע"כ בכדי לאשר הקלה זו לבניה בקונטור הבניין הקיים, יש להציג קו בניין כתום בהתאם לקונטור הבניה הקיימת וחתימה של ע"ב על גביו. (שכן ניתן לראות שרק קומת הקרקע בנויה בנסיגה פנימה בשונה משאר קומות הבניין) +תצהיר רלוונטי של מחלקת מידע לקו כתום. מספר קומות ע"פ סעיף 8.10 "גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות". הבניין הקיים הינו 4 קומות מעל קומת מרתף. כעת המוצע מהווה קומה נוספת סה"כ 5 קומות. ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתחת תיק ככוללות הקלה זו. גבהים גובה קומה מוצעת 2.5 מ', ע"כ אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור לא רלוונטי, לא מבוקש תוספת יח"ד.		

שטחי בניה מוצע 37.81 מ"ר עיקרי. פורסמה הקלה והיא "הקלה תוספת שטח עיקרי חלק יחסי 6%" בחלקה נמצאים 3 בניינים, בכל בנין 60 יח"ד סה"כ 180 יח"ד שטח המגרש הינו 10314 מ"ר $618.84 = 10314 * 6$ מ"ר $3.45 = 618.84 / 179$ מ"ר (לחלק ל179 היות ולידה אחת יצא תב"ע מס' 7508) השטח מתבסס על 5% השלמת גג. לצורך אישור קבלת 5% נדרש אישור של מנהל האגף יואל שבת. התקבל אישור מתווק בארכיב. בכל בניין 5 יח"ד שנחשבות כדירות גג, הפרש של 0.7 מ'. סה"כ 15 דירות גג. $515.7 = 5 * 10314$ מ"ר $34.38 = 515.7 / 15$ מ"ר $37.83 = 3.45 + 34.38$ מ"ר מוצע שטח שירות 1.96 מ"ר עבור מעלית. וכן 33.92 מ"ר של מרפסת גג לא מקורה. תכנית צל הוצגה תכנית צל בסיסית ע"ג ההרמוניקה יש לציין ע"ג ההרמוניקה קו ברור עם הכיתוב תכנית צל		

תימוכין קניינים בשטח משותף עבור בניה משטח משותף יש לעמוד לפחות ב2/3 חתימות בכניסת המבקש (כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות) הוגשו חתימות בפתיחת תיק. אך יש להוכיח חתימות כנדרש וזאת ע"י הוספת טבלה של שמות הדיירים שחתמו ולשייכם לדירות, יש לוודא שישנם 8 חתימות (כולל מבקש) וזאת כיוון שבכניסה ישנן 12 תתי חלקות. כמו"כ יש לוודא שישנה חתימה של השכן שעל דירתו הבניה המבוקשת. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 24/10/2023 אגף שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 10/08/2023 התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		
הקלה תוספת שטח עיקרי חלק יחסי 6% - תוספת בנייה חורגת מקו בנין בקונטור הבניין הקיים	27/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללת הקלה לתוספת קומה, ראה פרוט סעיף מספר קומות.

תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6139 שהופק בתאריך 08/08/2022

המוצע חורג מקווי הבניין בחזית דרומית.

פורסמה הקלה והיא "תוספת הבניה חורגת מקו בניין בקונטור הבניין הקיים"

המוצע חורג מקווי הבניין הכתום שסומן בתיק קווי בניין, ע"כ בכדי לאשר הקלה זו לבניה בקונטור הבניין הקיים, יש להציג קו בניין כתום בהתאם לקונטור הבניה הקיימת וחתימה של ע"ב על גביו. (שכן ניתן לראות שרק קומת הקרקע בנויה בנסיגה פנימה בשונה משאר קומות הבניין) +תצהיר רלוונטי של מחלקת מידע לקווי כתום.

מספר קומות

ע"פ סעיף 8.10 "גובה הבניינים בכל המגרשים לא יעלה על 4 קומות".

הבניין הקיים הינו 4 קומות מעל קומת מרתף.

כעת המוצע מהווה קומה נוספת סה"כ 5 קומות.

ע"כ מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה זו.

תכנית צל

הוצגה תכנית צל בסיסית ע"ג ההרמוניקה

יש לציין ע"ג ההרמוניקה קו ברור עם הכיתוב תכנית צל

תימוכין קניינים בשטח משותף

עבור בניה משטח משותף יש לעמוד לפחות ב2/3 חתימות בכניסת המבקש (כאשר מדובר בבניין מרובה כניסות)

הוגשו חתימות בפתיחת תיק.

יש להוכיח חתימות כנדרש וזאת ע"י הוספת טבלה של שמות הדיירים שחתמו ולשייכם לדירות, יש לוודא שישנם 8 חתימות (כולל מבקש) וזאת כיוון שבכניסה ישנן 12 תתי חלקות.

כמו"כ יש לוודא שישנה חתימה של השכן שעל דירתו הבניה המבוקשת.

בכפוף לתיקונים שע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0001.02</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית לבנין פשוט, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה בגג ומעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה (2020) אחזקות בע"מ נתנאל מאיר
עורך הבקשה	אדריכל מאיר נתנאל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

עמק רפאים 35, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980			
2154	תחילת תוקף	18/09/1980	68	אזור מגורים 4 מיוחד	
666289	תחילת תוקף	08/01/2021			
666289	תחילת תוקף	08/01/2021			
666289	תחילת תוקף	08/01/2021	207	דרך מוצעת	
666289	תחילת תוקף	08/01/2021	305	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	

תאור הבקשה

מדובר על מבנה ברחוב עמק רפאים 35, ירושלים.

המבנה הינו מבנה היסטורי בן 3 קומות.

הקומה השלישית הינה בנויה באופן חלקי כאשר הצד המזרחי מהווה מרפסת גג של הדירה בקומה השלישית.

לא נמצאו היתרים סרוקים בארכיב.

בתהליך פתיחת תיק פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת של עד 6% משטח המגרש המהווים 29 מ"ר

תוספת של עד 5% משטח המגרש המהווים 24 מ"ר

תוספת של עד 5% משטח המגרש המהווים 24 מ"ר

התקבלה התנגדות במערכת.

מידע קודם

מתאריך	
04/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים , לא התקבל חו"ד של מחלקת השימור וכן לא התקבל הסכמות לבינוי בשטח משותף עבור המעלית. פרוט כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6580 שהופק בתאריך 25/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים לקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע, אלו סומנו באופן עצמאי ע"י ע"ב. ע"כ יש להתאים במדויק את קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע לקווי הבניין ע"ג ההרמוניקה. ע"פ התכנית 11,ג,3 "בבניין קיים הבנוי בקו בנין אפס אשר בו תותר תוספת בניה של קומה נוספת תיבנה גם התוספת לפי קו בנין אפס". המוצע חורג מקו בניין בחזית קדמית ע"פ קו בניין קיים, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת ומעלית חורגים מקווי בניין – ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים. מספר קומות ע"פ סעיף 11,א,1 "מספר הקומות המקסימלי לא יעלה על 2

קומות מעל קומת מרתף" המבנה הקיים הינו בן 3 קומות. לא מבוקש תוספת קומה אלא השלמת מרפסת גג, אך התוספת מהווה תוספת קומה בחתך הרלוונטי וע"כ מחייב הקלה. גבהים ע"פ סעיף 11,א,4 "גובה מקסימלי של בנין לא יעלה על 9 מ'". גובה המבנה המקורי הינו 11.2 מ'. כעת הגג מוצע בגובה 11.87 מ', יש להתאים גובה מוצע לגובה קיים כולל מעקה גג תקני. כמו"כ גם בעת שהתוספת תוצע בהתאם לגובה הקיים במבנה היא עולה על המותר בתכנית וע"כ מחייב הקלה. שטחי בניה ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הן 72%. שטח מגרש רשום 479 מ"ר על ע"ב לוודא האם מדובר בשטח מגרש נטו או שנדרש להסיר את שטח ההפקעה מהחישוב. וזאת ע"פ ברור מול מחלקת המידע. $344.88 = 479 * 72\%$ מ"ר שטח קיים מוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 355.82 מ"ר, עולה על המותר. לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות בקירות הקיימים, ע"כ יש להוסיף בחישוב השטחים כנדרש. כמו"כ יש לחשב קירות מוצעים ע"פ שיטת הבניה והנוהל האגפי. מבוקש 5% השלמת גג- ע"פ התייעצות מול מנהל האגף הבקשה המוצעת אינה מהווה שיפור אדריכלי למבנה שכן איננו מייצר סימטריה מלאה לבנין. כמו"כ טרם התקבל חו"ד מחלקת השימור. יש להציע בינוי מלא המהווה שיפור אדריכלי במרפסת הגג- תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישורו של מנהל האגף לתוספת המוצעת.		

5% השלמת גג איננה הקלה וע"כ ניתן להסיר הקלה זאת ע"ג ההרמוניקה. מבוקש 6% הקלה כמותית- $28.74 = 479 * 6\%$ מ"ר. $5.9 = 65 / 315 * 28.74$ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו). בטרם קבלת שטחים מכח הקלות יידרש להכשיר את החריגות הקיימות בשטחים המותרים בתכנית. אזי לא נראה שישאר שטחים עודפים מכח הקלה הכמותית. 5% עבור ניגשות ניתן לקבל ע"י עמידה בקריטריונים הרלוונטיים . ע"פ התקנות ניתן לקבל שטח נגישות "אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה". הבקשה הנידונה אינה עומדת בנ"ל לעניין גובה בינוי ומספר קומות. ע"כ לא ניתן לקבל 5% תוספת שטחים לנגישות. יש לשנות שטח שירות מוצע בדירה בסמוך למעלית לשטח עיקרי שכן אינו מהווה שטח לנגישות. שטח מעלית עצמה ניתן לקבל מכח תכנית 5022. הערה- חישובי השטחים יעשו סופית ע"פ ברור מול מחלקת המידע האם נדרש לחשב את שטח החלקה כולל ההפקעה או שאינה נכללת בשטח החלקה. חדרים מחוזקים לא מוצע פתרון מיגוני לבקשה, יש לקבל את אישור הג"א. מרפסות זיז ע"פ סעיף 11, א, ג "לא תותר בניה של מרפסות הבולטות		

מהקירות החיצוניים של הבניין" לא פורסמה הקלה על חריגה מהוראה התכנית לעניין מרפסת הבולטת מהקיר החיצוני של הבניין ועל חריגה מקו הבניין. המרפסת חורגת מקו הבניין הקדמי בכ-1.55. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ' ע"כ ניתן לחרוג 2 מ' בכפוף לפרסום ההקלות הנ"ל. תכנון המרפסת בעומקים שונים במרפסת עצמה איננו מקובל וכן יש להתאים לעומק מרפסת קיימת באותה חזית. אופי המרפסת יהיה בהתאם למרפסת הקיימת בחזית זו ע"מ להוות צמד מרפסות, כמו"כ יידרש לאישור שימור. מעלית מוצע מעלית בחזית אחורית ישירות לדירת המבקש. ע"פ ההנחיות יש להציע מעלית אשר תיתן פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר דירות הבניין גם אם אינן חלקה מהבקשה הנידונה. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ'. ע"כ בחינת המעלית תהיה בהתאם לחו"ד של מחלקת השימור, במידה ולא ניתן יהיה להוות גישה לכולן ע"י מעלית אחת יידרש לתכנית צל למעלית נוספת ליתר הדירות ומשלוח הודעות. שימוש חורג כפי הנראה הדירה משמשת עבור משרדים וע"כ נדרש לקבל אישור לשימוש חורג מתכנית. זאת לאחר הפקת ההיתר הנוכחי וכן יש להוכיח קיום היתר לשימוש חורג לחלק הקיים של הדירה. נדרש להקלה לשימוש חורג ואישור מהנדס העיר- בתיק נפרד. תימוכין קניינים בשטח משותף תוספת הבניה מוצעת ע"ג גג קיים שמוצמד בנסח הטאבו למבקש בשטח של 68.70 מ"ר. תוספת מעלית- נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים כנדרש בבניה בשטח משותף.		

תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/11/2023- כיוון שלא נדרש בבקשה זו. שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 10/01/2024 הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בע"י שעיו גאולה בתאריך 10/03/2024 "נשלחו הערות לעורך הבקשה 15/01/2024 טרם נשלחה תכנית מעודכנת" המבנה מופיע כמבנה לשימור –יש לקבל את אישור מחלקת השימור וזאת כתנאי לדיון נוסף בוועדה. הוראות כללי "קירות חיצוניים יבנו מאבן תלטיש או טובזה" המוצע אינו תואם למותר בתכנית, לא פורסמה הקלה ולא התקבל אישור שימור לחיפוי המוצע. יש לסמן להריסה הריסות שהתקבלו בתיק המידע וכן את כלל עבירות הבניה הקיימות בשטח המגרש. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד להלן עיקרי ההתנגדות: לקיחת כל השטחים מכח הקלות כמותיות עבור המבקש. לא ניתן לדון בבקשה ללא תיק תיעוד והמלצת השימור. אין כל תימוכין קניינים. אין לאשר הקמת מעלית חיצונים אשר תמנע כל אפשרות של מרחבים מוגנים. לא ניתן לאשר הקלה כמותית מעבר ל6%. המתנגדים הינם 57% מהדירות ברכוש בבית המשותף ומתנגדים להקמת המעלית. בניה שונה מהבניין הקיים בכפוף לתיקון הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד מספר נספח רלוונטי קיים נספח "אזור לשימור וטיפול אופציות לשינוי"- נספח כללי התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח כללי לתכנית נספח "אזור לשימור וטיפול אופציות לשינוי" קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6580 שהופק בתאריך 25/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים לקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע, אלו סומנו באופן עצמאי ע"י ע"ב. ע"כ יש להתאים במדויק את קווי הבניין שהתקבלו בתיק	28/03/2024	חוות דעת תכנונית

המידע לקווי הבניין ע"ג ההרמוניקה. ע"פ התכנית 11,ג,3 "בבניין קיים הבנוי בקו בנין אפס אשר בו תותר תוספת בניה של קומה נוספת תיבנה גם התוספת לפי קו בנין אפס". המוצע חורג מקו בניין בחזית קדמית ע"פ קו בניין קיים, ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת ומעלית חורגים מקווי בניין – ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים. מספר קומות ע"פ סעיף 11,א,1 "מספר הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף" המבנה הקיים הינו בן 3 קומות. לא מבוקש תוספת קומה אלא השלמת מרפסת גג, אך התוספת מהווה תוספת קומה בחתך הרלוונטי וע"כ מחייב הקלה. גבהים ע"פ סעיף 11,א,4 "גובה מקסימלי של בנין לא יעלה על 9 מ'". גובה המבנה המקורי הינו 11.2 מ'. כעת הגג מוצע בגובה 11.87 מ', יש להתאים גובה מוצע לגובה קיים כולל מעקה גג תקני. כמו"כ גם בעת שהתוספת תוצע בהתאם לגובה הקיים במבנה היא עולה על המותר בתכנית וע"כ מחייב הקלה. מספר יחידות דיור בתכנית אין התייחסות לעניין יח"ד, לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הן 72%. שטח מגרש רשום 479 מ"ר על ע"ב לוודא האם מדובר בשטח מגרש נטו או שנדרש להסיר את שטח ההפקעה מהחשוב. וזאת ע"פ ברור מול מחלקת המידע.		

$344.88 = 479 * 72\%$ מ"ר שטח קיים מוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 355.82 מ"ר, עולה על המותר. לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות בקירות הקיימים, ע"כ יש להוסיף בחישוב השטחים כנדרש. כמו"כ יש לחשב קירות מוצעים ע"פ שיטת הבניה והנוהל האגפי. מבוקש 5% השלמת גג- ע"פ התייעצות מול מנהל האגף הבקשה המוצעת אינה מהווה שיפור אדריכלי למבנה שכן איננו מייצר סימטריה מלאה לבניין. כמו"כ טרם התקבל חו"ד מחלקת השימור. יש להציע בינוי מלא המהווה שיפור אדריכלי במרפסת הגג- תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישורו של מנהל האגף לתוספת המוצעת. 5% השלמת גג איננה הקלה וע"כ ניתן להסיר הקלה זאת ע"ג ההרמוניקה. מבוקש 6% הקלה כמותית- $28.74 = 479 * 6\%$ מ"ר. $5.9 = 65 / 315 * 28.74$ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו). בטרם קבלת שטחים מכח הקלות יידרש להכשיר את החריגות הקיימות בשטחים המותרים בתכנית. אזי לא נראה שישאר שטחים עודפים מכח הקלה הכמותית. 5% עבור ניגשות ניתן לקבל ע"י עמידה בקריטריונים הרלוונטיים . ע"פ התקנות ניתן לקבל שטח נגישות "אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה". הבקשה הנידונה אינה עומדת בני"ל לעניין גובה בינוי ומספר קומות. ע"כ לא ניתן לקבל 5% תוספת שטחים לנגישות. יש לשנות שטח שירות מוצע בדירה בסמוך למעלית לשטח		

עיקרי שכן אינו מהווה שטח לנגישות. שטח מעלית עצמה ניתן לקבל מכח תכנית 5022. הערה- חישובי השטחים יעשו סופית ע"פ ברור מול מחלקת המידע האם נדרש לחשב את שטח החלקה כולל ההפקעה או שאינה נכללת בשטח החלקה. חדרים מחוזקים לא מוצע חדר מחוזק, יש לקבל את אישור הג"א. מרפסות זיז ע"פ סעיף 11, א, ג "לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין" לא פורסמה הקלה על חריגה מהוראה התכנית לעניין מרפסת הבולטת מהקיר החיצוני של הבניין ועל חריגה מקו הבניין. המרפסת חורגת מקו הבניין הקדמי בכ-1.55. ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ' ע"כ ניתן לחרוג 2 מ' בכפוף לפרסום ההקלות הנ"ל. תכנון המרפסת בעומקים שונים במרפסת עצמה איננו מקובל וכן יש להתאים לעומק מרפסת קיימת באותה חזית. אופי המרפסת יהיה בהתאם למרפסת הקיימת בחזית זו ע"מ להוות צמד מרפסות, כמו"כ יידרש לאישור שימור. מעלית מוצע מעלית בחזית אחורית ישירות לדירת המבקש. ע"פ ההנחיות יש להציע מעלית אשר תיתן פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר דירות הבניין גם אם אינן חלקה מהבקשה הנידונה. המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ'. ע"כ בחינת המעלית תהיה בהתאם לחו"ד של מחלקת השימור, במידה ולא ניתן יהיה להוות גישה לכולן ע"י מעלית אחת יידרש		

לתכנית צל למעלית נוספת ליתר הדירות ומשלוח הודעות. שימוש חורג כפי הנראה הדירה משמשת עבור משרדים וע"כ נדרש לקבל אישור לשימוש חורג מתכנית. זאת לאחר הפקת ההיתר הנוכחי וכן יש להוכיח קיום היתר לשימוש חורג לחלק הקיים של הדירה. נדרש להקלה לשימוש חורג ואישור מהנדס העיר- בתיק נפרד. תימוכין קניינים בשטח משותף תוספת הבניה מוצעת ע"ג גג קיים שמוצמד בנסח הטאבו למבקש בשטח של 68.70 מ"ר. תוספת מעלית- נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים כנדרש בבניה בשטח משותף. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/11/2023- כיוון שלא נדרש בבקשה זו. שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 10/01/2024 הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בע"י שעיו גאולה בתאריך 10/03/2024 "נשלחו הערות לעורך הבקשה 15/01/2024 טרם נשלחה תכנית מעודכנת" המבנה מופיע כמבנה לשימור –יש לקבל את אישור מחלקת השימור וזאת כתנאי לדיון נוסף בוועדה. הוראות כללי "קירות חיצוניים יבנו מאבן תלטיש או טובזה" המוצע אינו תואם למותר בתכנית, לא פורסמה הקלה ולא התקבל אישור שימור לחיפוי המוצע. יש לסמן להריסה הריסות שהתקבלו בתיק המידע וכן את כלל עבירות הבניה הקיימות בשטח המגרש. התנגדויות		

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד להלן עיקרי ההתנגדות: לקיחת כל השטחים מכח הקלות כמותיות עבור המבקש. לא ניתן לדון בבקשה ללא תיק תיעוד והמלצת השימור. אין כל תימוכין קניינים. אין לאשר הקמת מעלית חיצונים אשר תמנע כל אפשרות של מרחבים מוגנים. לא ניתן לאשר הקלה כמותית מעבר ל-6%. המתנגדים הינם 57% מהדירות ברכוש בבית המשותף ומתנגדים להקמת המעלית. בניה שונה מהבניין הקיים		
תוספת של עד 6% משטח המגרש המהווים 29 מ"ר תוספת של עד 5% משטח המגרש המהווים 24 מ"ר תוספת של עד 5% משטח המגרש המהווים 24 מ"ר	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
כן	אישור משרד הבריאות	11
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.	12

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים, לא התקבל חו"ד של מחלקת השימור וכן לא התקבל הסכמות לבינוי בשטח משותף עבור המעלית.

פרוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2023/6580 שהופק בתאריך 25/10/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין המסומנים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים לקווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע, אלו סומנו באופן עצמאי ע"י ע"ב.

ע"כ יש להתאים במדויק את קווי הבניין שהתקבלו בתיק המידע לקווי הבניין ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ התכנית 3,ג,11 "בבניין קיים הבנוי בקו בנין אפס אשר בו תותר תוספת בניה של קומה נוספת תיבנה גם התוספת לפי קו בנין אפס".

המוצע חורג מקו בניין בחזית קדמית ע"פ קו בניין קיים, ע"כ אין מניעה לאשר.

מרפסת ומעלית חורגים מקווי בניין – ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 1,א,11 "מספר הקומות המקסימלי לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף"

המבנה הקיים הינו בן 3 קומות.

לא מבוקש תוספת קומה אלא השלמת מרפסת גג, אך התוספת מהווה תוספת קומה בחתך הרלוונטי וע"כ מחייב הקלה.

גבהים

ע"פ סעיף 4,א,11 "גובה מקסימלי של בנין לא יעלה על 9 מ'".

גובה המבנה המקורי הינו 11.2 מ'.

כעת הגג מוצע בגובה 11.87 מ', יש להתאים גובה מוצע לגובה קיים כולל מעקה גג תקני.

כמו"כ גם בעת שהתוספת תוצע בהתאם לגובה הקיים במבנה היא עולה על המותר בתכנית וע"כ מחייב הקלה.

שטחי בניה

ע"פ תיק המידע זכויות הבניה בחלקה הן 72%.

שטח מגרש רשום 479 מ"ר

על ע"ב לוודא האם מדובר בשטח מגרש נטו או שנדרש להסיר את שטח ההפקעה מהחישוב. וזאת ע"פ ברור מול מחלקת המידע.

$$479 \times 72\% = 344.88 \text{ מ"ר}$$

שטח קיים מוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 355.82 מ"ר, עולה על המותר.

לא ניתן לבצע קיזוז עובי קירות בקירות הקיימים, ע"כ יש להוסיף בחישוב השטחים כנדרש.

כמו"כ יש לחשב קירות מוצעים ע"פ שיטת הבניה והנוהל האגפי.

מבוקש 5% השלמת גג-

ע"פ התייעצות מול מנהל האגף הבקשה המוצעת אינה מהווה שיפור אדריכלי למבנה שכן איננו מייצר סימטריה מלאה לבניין. כמו"כ טרם התקבל חו"ד מחלקת השימור.

יש להציע בינוי מלא המהווה שיפור אדריכלי במרפסת הגג- תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישורו של מנהל האגף לתוספת המוצעת.

5% השלמת גג איננה הקלה וע"כ ניתן להסיר הקלה זאת ע"ג ההרמוניקה.

מבוקש 6% הקלה כמותית-

$$479 \times 6\% = 28.74 \text{ מ"ר.}$$

$$5.9 = 65/315 \times 28.74 \text{ מ"ר (החלק היחסי בנסח הטאבו).}$$

בטרם קבלת שטחים מכח הקלות יידרש להכשיר את החריגות הקיימות בשטחים המותרים בתכנית.

אזי לא נראה שישאר שטחים עודפים מכח הקלה הכמותית.

5% עבור ניגשות ניתן לקבל ע"י עמידה בקריטריונים הרלוונטיים .

ע"פ התקנות ניתן לקבל שטח נגישות "אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין במועד הגשת הבקשה להקלה".

הבקשה הנידונה אינה עומדת בנ"ל לעניין גובה בינוי ומספר קומות.

ע"כ לא ניתן לקבל 5% תוספת שטחים לנגישות.

יש לשנות שטח שירות מוצע בדירה בסמוך למעלית לשטח עיקרי שכן אינו מהווה שטח לנגישות.

שטח מעלית עצמה ניתן לקבל מכח תכנית 5022.

הערה- חישובי השטחים יעשו סופית ע"פ ברור מול מחלקת המידע האם נדרש לחשב את שטח החלקה כולל ההפקעה או שאינה נכללת בשטח החלקה.

חדרים מחוזקים

לא מוצע פתרון מיגוני לבקשה, יש לקבל את אישור הג"א.

מרפסות זיז

ע"פ סעיף 11, א, ג "לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין"

לא פורסמה הקלה על חריגה מהוראה התכנית לעניין מרפסת הבולטת מהקיר החיצוני של הבניין ועל חריגה מקו הבניין.

המרפסת חורגת מקו הבניין הקדמי בכ-1.55.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן, המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ' ע"כ ניתן לחרוג 2 מ' בכפוף לפרסום ההקלות הנ"ל.

תכנון המרפסת בעומקים שונים במרפסת עצמה איננו מקובל וכן יש להתאים לעומק מרפסת קיימת באותה חזית.

אופי המרפסת יהיה בהתאם למרפסת הקיימת בחזית זו ע"מ להוות צמד מרפסות, כמו"כ יידרש לאישור שימור.

מעלית

מוצע מעלית בחזית אחורית ישירות לדירת המבקש.

ע"פ ההנחיות יש להציע מעלית אשר תיתן פתרון גישה עתידי מהמעלית ליתר דירות הבניין גם אם אינן חלקה מהבקשה הנידונה.

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ-1 מ'.

ע"כ בחינת המעלית תהיה בהתאם לחוו"ד של מחלקת השימור, במידה ולא ניתן יהיה להוות גישה לכולן ע"י מעלית אחת יידרש לתכנית צל למעלית נוספת ליתר הדירות ומשלוח הודעות.

שימוש חורג

כפי הנראה הדירה משמשת עבור משרדים וע"כ נדרש לקבל אישור לשימוש חורג מתכנית.

זאת לאחר הפקת ההיתר הנוכחי וכן יש להוכיח קיום היתר לשימוש חורג לחלק הקיים של הדירה.

נדרש להקלה לשימוש חורג ואישור מהנדס העיר- בתיק נפרד.

תימוכין קניינים בשטח משותף

תוספת הבניה מוצעת ע"י גג קיים שמוצמד בנסח הטאבו למבקש בשטח של 68.70 מ"ר.

תוספת מעלית- נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים כנדרש בבניה בשטח משותף.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת בתאריך 27/11/2023- כיוון שלא נדרש בבקשה זו.

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 10/01/2024

הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בע"י שעיו גאולה בתאריך 10/03/2024 "נשלחו הערות לעורך הבקשה 15/01/2024
טרם נשלחה תכנית מעודכנת"

המבנה מופיע כמבנה לשימור –יש לקבל את אישור מחלקת השימור וזאת כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

הוראות כללי

"קירות חיצוניים יבנו מאבן תלטיש או טובזה"

המוצע אינו תואם למותר בתכנית, לא פורסמה הקלה ולא התקבל אישור שימור לחיפוי המוצע.

יש לסמן להריסה הריסות שהתקבלו בתיק המידע וכן את כלל עבירות הבניה הקיימות בשטח המגרש.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד להלן עיקרי ההתנגדות :

לקיחת כל השטחים מכח הקלות כמותיות עבור המבקש.

לא ניתן לדון בבקשה ללא תיק תיעוד והמלצת השימור.

אין כל תימוכין קניינים.

אין לאשר הקמת מעלית חיצונים אשר תמנע כל אפשרות של מרחבים מוגנים.

לא ניתן לאשר הקלה כמותית מעבר ל6%.

המתנגדים הינם 57% מהדירות ברכוש בבית המשותף ומתנגדים להקמת המעלית.

בניה שונה מהבניין הקיים

בכפוף לתיקון הערות המופיעות ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2008/0804.02</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממסחר למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייס מאיר
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	מר חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

, קטמון הישנה רבי מאיר 20

גוש	חלקה	בשלמות
30005	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
0822	תחילת תוקף	21/06/1956	29	אזור מגורים 1..	
ג30005	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30005	תחילת תוקף	16/07/1959	82	אזור מגורים 1..	1520

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים בשילוב מסחר ברחוב רבי מאיר 20, קטמון הישנה.

בשנת 2009 התקבל היתר מס' 2008/804 לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה של כ-5 שנים (פג התוקף).

כעת מבוקש שינוי ייעוד מחנות ליחידת דיור.

בוצע הליך פרסום בתיק לפי סעיף 149 לחוק.

"שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים- מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות"

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה ע"מ להחליט כמה שנים יהיה תקף ההיתר לשימוש חורג. המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה. מפורט כדלהלן: תוספת יח"ד באמצעות שינוי יעוד שטח חנות למגורים אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת יח"ד אחת הכוללת שינוי יעוד מחנות למגורים. פורסמה הקלה והיא " שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים- מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות ", אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בקריטריונים הנדרשים. שטח יח"ד המבוקש לדירה לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה 39.15 מ"ר. הסכמה של 66% מדירי הבניין- בנסח הטבאו ישנן 18 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 קיימות 6 חתימות + מבקש, יש להוכיח ע"ג הרמוניקה שהחתימות הינן מהכניסה בה מבוקש השינוי ע"י ציון שמות החותמים ע"ג הדירות. יש להציג אוורור לדירה החדשה לפי תקנות החוק עבור כל יעוד – הוצג אוורור ע"י וונטה חשמלית. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני לדירה. תנאי לקבלת היתר הבניה הינו קבלת אישור פיקוד עורף. בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה a	21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 822 תחילת תוקף : 21/06/1956 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6732 שהופק בתאריך 12/09/2023. לא מבוקש שינויים בשטחים , לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות מספר הקומות המותר ע"פ תכנית הינו 3 קומות, לא מבוקש תוספת קומה. תוספת יח"ד באמצעות שינוי יעוד שטח חנות למגורים אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת יח"ד אחת הכוללת שינוי יעוד מחנות למגורים. פורסמה הקלה והיא " שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים-		

מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות", אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בקריטריונים הנדרשים. שטח יח"ד המבוקש לדירה לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה 39.15 מ"ר. הסכמה של 66% מדירי הבניין- בנסח הטבאו ישנן 18 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 קיימות 6 חתימות + מבקש, יש להוכיח ע"ג ההרמוניקה שהחתימות הינן מהכניסה בה מבוקש השינוי ע"י ציון שמות החותמים ע"ג הדירות. יש להציג אוורור לדירה החדשה לפי תקנות החוק עבור כל יעוד – הוצג אוורור ע"י וונטה חשמלית. שטחי בניה מבקשים שינוי יעוד ממסחר למגורים על שטח בהיקף של כ 40 מ"ר. לפי הוראות התוכנית השטח המותר לבניה הוא לפי אחוזי בניה וזאת כי לפי התב"ע ניתן לבנות 25% לקומה כך שניתן לבנות 3 קומות ולכן השטח העיקרי המותר הינו 75% משטח המגרש וכן עוד 1% לכל קומה היות ומדובר במגרש פינתי ולכן סה"כ אחוזי הבניה המותרים הם 78%. מכיוון ולא מבקשים תוספת על המבנה המקורי ומכיוון ואין הפרדה בין שטחי מסחר למגורים לכן ניתן לראות זאת כי הבקשה לא כוללת תוספת שטחי בניה אלא רק שינוי יעוד לשטח מאושר. ממדים לא מוצע פתרון מיגוני לדירה. תנאי לקבלת היתר הבניה הינו קבלת אישור פיקוד עורף. מהנדס העיר התקבל אישור לבקשה ע"י מהנדס העיר מתווק בארכיב. תנאים טרם דיון חו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 14/01/2024 חו"ד מחלקת הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 07/01/2024 מוצע החזרת שימוש מגן ילדים למגורים ע"פ תבע קיימת - מס		

יח"ד בהתאם לתב.ע. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים- מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	3
	אישור משרד הבריאות	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הועדה ע"מ להחליט כמה שנים יהיה תקף ההיתר לשימוש חורג.

המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה.

מפורט כדלהלן :

תוספת יח"ד באמצעות שינוי יעוד שטח חנות למגורים

אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת יח"ד אחת הכוללת שינוי יעוד מחנות למגורים. פורסמה הקלה והיא " שימוש חורג מהיתר, ממסחר למגורים- מהווה תוספת יח"ד למספר יח"ד הקיימות ", אין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בקריטריונים הנדרשים.

שטח יח"ד המבוקש לדירה לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה 39.15 מ"ר.

הסכמה של 66% מדירי הבניין- בנסח הטבאו ישנן 18 תתי חלקות, ע"ג טופס 1 קיימות 6 חתימות + מבקש, יש להוכיח ע"ג ההרמוניקה שהחתימות הינן מהכניסה בה מבוקש השינוי ע"י ציון שמות החותמים ע"ג הדירות.

יש להציג אוורור לדירה החדשה לפי תקנות החוק עבור כל יעוד – הוצג אוורור ע"י וונטה חשמלית.

ממדים

לא מוצע פתרון מיגוני לדירה.

תנאי לקבלת היתר הבניה הינו קבלת אישור פיקוד עורף.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2007/0065.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים סה"כ 8 יח"ד ו הרחבה בקומת חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו דהים סאלח אל דין
עורך הבקשה	סיאג מוחמד
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אל ט'הרה 31 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30278	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
784645	תחילת תוקף	06/01/2021	1	מגורים ב	731

תאור הבקשה

מדובר על מבנה קיים באל ט'הרה 31, בית צפפה.

ישנו היתר מקורי למבנה מס' 2007/65

המבנה הינו בן 2 קומות מעל קומת חניה.

מבוקש תוספת 2 קומות חדשות.

סה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף, 8 יח"ד.

בפתיחת התיק בוצע הליך של משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

לאחר דיון ברשות הרישוי בתאריך 18/06/2023 התבצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק בגין ניווד שטחים.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18/06/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. בגין ניווד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת. כעת התבצע הליך פרסומי כנדרש, לא התקבלו התנגדויות. ממדים מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. טרם הוסף פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה יש להשלים. עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. טרם צוין חיפוי ע"ג החזיתות, יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים. הערה: יש לוודא שאין קיזוז בקירות קיימים ע"פ היתר קודם.	16/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	11/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 784645 תחילת תוקף : 06/01/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18/06/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. בגין ניוד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה. כעת התבצע הליך פרסומי כנדרש, לא התקבלו התנגדויות. הצהרת מהנדס שהוגשה בפתיחת תיק מוטעית. לא הוצגו חישוב תכסית ומי נגר. ישנה דחיה של תנאים טרם דיון. ובנוסף כלל התיקונים ע"פ הפירוט להלן : הושלמו הדברים יפורט בהמשך. שטחי בניה ע"פ טבלה 5 שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת הם : עיקרי 947.42 מ"ר. שירות 358.22 מ"ר (כולל שטחים לחניה בקומה 2.40-). שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים+ מוצע 757.83 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים+ מוצע 340.65 מ"ר, עומד במותר. מתוך שטחי השירות הנ"ל מוצעים 36.88 מ"ר שטח שירות בקומת המרתף עבור אחסנה. כיוון שהתביע לא נתנה שטחים להוסיף בקומה זו שהיא תחת		

הכניסה הקובעת, לא ניתן לאשר. ניתן לפרסם הקלה ע"מ לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. כעת שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 497.23 מ"ר, קיים 404.01 מ"ר, סה"כ 901.24 מ"ר עומד במותר. שטח שירות מוצע מעל הקרקע 96.51 מ"ר ומתחת הקרקע 36.88 מ"ר (פורסם הקלה לנייד) סה"כ קיים + מוצע 340.65 מ"ר, עומד במותר. ממדים מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. טרם הוסף פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה יש להשלים. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה בשטח של $100.46 = 42.05 + 42.05 + 16.36$ מ"ר (מחושבות כשטחי מרפסות) כמו כן המרפסות הקיימות כעת הופכות למקורות וע"כ יחשבו גם כעיקרי. סה"כ $142.08 = 100.46 + 25.58 + 16.04$ מ"ר 142.08 מ"ר הינן שטחי מרפסות מקורות, ע"כ יש לחשבן כשטח עיקרי. כעת כל המרפסות מחושבות כעיקרי ע"פ הנדרש. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י שירה אדלר בתאריך 08/05/2023 "לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אלוס, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים		

לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה". כעת הבקשה אושרה ע"י אוז מעיין בתאריך 26/12/2023 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 27/02/2023 אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/202 "התנאי היה בהמתנה" כעת הבקשה אושרה בתאריך 06/02/2024 "יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת הבקשה אושרה בתאריך 17/01/2024 אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת יח"ד מוצע 11 מק"ח עבור סך יחדות הדיור בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 25/04/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מדובר על תוספת בניה. תנאי לטופס 4- ביצוע התחברות לכביש קיים וסטטוטורי לפי דרישת צוות בקרת תנועה, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. טרם צוין חיפוי ע"ג החזיתות , יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ח) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. כעת הוגשה הצהרת מהנדס נכונה מתאריך 02/01/2024 ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות		

גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש " יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה סה"כ 23% מי נגר, עומד במותר. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. כעת הוצג חישוב תכסית, סה"כ תכסית קיים 32%, עומד במותר.		
בגין ניוד שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת.	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בגין ניוד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן את הבקשה, להשלים תנאים לדיון ע"פ הפירוט להלן : הצהרת מהנדס שהוגשה בפתיחת תיק מוטעית. לא הוצגו חישוב תכסית ומי נגר. ישנה דחיה של תנאים טרם דיון. ובנוסף כלל התיקונים ע"פ הפירוט להלן : שטחי בניה ע"פ טבלה 5 שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת הם : עיקרי 947.42 מ"ר. שירות 358.22 מ"ר (כולל שטחים לחניה בקומה 2.40-).	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים+ מוצע 757.83 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים+ מוצע 340.65 מ"ר, עומד במותר. מתוך שטחי השירות הנ"ל מוצעים 36.88 מ"ר שטח שירות בקומת המרתף עבור אחסנה. כיוון שהתב"ע לא נתנה שטחים להוסיף בקומה זו שהיא תחת הכניסה הקובעת, לא ניתן לאשר. ניתן לפרסם הקלה ע"מ לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. ממדים מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה בשטח של $100.46 = 42.05 + 42.05 + 16.36$ מ"ר (מחושבות כשטחי מרפסות) כמו כן המרפסות הקיימות כעת הופכות למקורות וע"כ יחשבו גם כעיקרי. סה"כ $142.08 = 100.46 + 25.58 + 16.04$ מ"ר 142.08 מ"ר הינן שטחי מרפסות מקורות, ע"כ יש לחשבן כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י שירה אדלר בתאריך 08/05/2023 "לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אלוס, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה".		

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 27/02/2023 אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/202 "התנאי היה בהמתנה" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 25/04/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מדובר על תוספת בניה. תנאי לטופס 4- ביצוע התחברות לכביש קיים וסטטוטורי לפי דרישת צוות בקרת תנועה, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ח) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש " יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה.		

שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום.		
בגין ניווד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן את הבקשה, להשלים תנאים לדיון ע"פ הפירוט להלן : הצהרת מהנדס שהוגשה בפתיחת תיק מוטעית. לא הוצגו חישוב תכסית ומי נגר. ישנה דחיה של תנאים טרם דיון. ובנוסף כלל התיקונים ע"פ הפירוט להלן : שטחי בניה ע"פ טבלה 5 שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת הם : עיקרי 947.42 מ"ר. שירות 358.22 מ"ר (כולל שטחים לחניה בקומה 2.40-). שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים+ מוצע 757.83 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים+ מוצע 340.65 מ"ר, עומד במותר. מתוך שטחי השירות הנ"ל מוצעים 36.88 מ"ר שטח שירות בקומת המרתף עבור אחסנה.	05/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

כיוון שהתב"ע לא נתנה שטחים להוסיף בקומה זו שהיא תחת הכניסה הקובעת, לא ניתן לאשר. ניתן לפרסם הקלה ע"מ לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. ממדים מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה בשטח של $100.46 = 42.05 + 42.05 + 16.36$ מ"ר (מחושבות כשטחי מרפסות) כמו כן המרפסות הקיימות כעת הופכות למקורות וע"כ יחשבו גם כעיקרי. סה"כ $142.08 = 100.46 + 25.58 + 16.04$ מ"ר 142.08 מ"ר הינן שטחי מרפסות מקורות, ע"כ יש לחשבן כשטח עיקרי. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י שירה אדלר בתאריך 08/05/2023 "לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אלוס, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה". אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 27/02/2023 אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/202 "התנאי היה בהמתנה" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארה דאנא בתאריך 25/04/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מדובר על תוספת בניה. תנאי לטופס 4- ביצוע התחברות לכביש קיים וסטטוטורי לפי דרישת צוות בקרת תנועה, בניית גדרות		

בגבולות חלקה חוקיים". עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ח) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש " יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

	05/06/2023	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 784645 תחילת תוקף : 06/01/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 5166/ב מק/5022/א התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין ייחשב כסטייה ה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה, ראה מפורט בסעיף קווי בניין. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 להוראות הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה, ראה מפורט בסעיף מספר קומות. נספח בינוי קיים נספח בינוי ופיתוח לתכנית, הנספח עצמו מנחה ומחייב לעניינים הבאים : מחייב לעניין גובה בנייה. מחייב לעניין מס' קומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 20207252.00 שהוגש מיום 10/01/2021 ע"י המחלקה למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר. מספר קומות		

ע"פ טבלה מס' 5 מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 5 קומות. מוצע 4 קומות מעל קומת מרתף. בטבלה 5 אין התייחסות למס' הקומות המותר מתחת הכניסה הקובעת, מאחר ומדובר בקומה הקיימת בהיתר, אין מניעה לאשר. גבהים ע"פ טבלה 5 גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 12 מ' (מעל גובה זה תותר חדר יציאה לגג/ מעקה תקני) גובה פ.ב. מוצע הינו 12.00 + , אין מניעה לאשר. מוצע חדר יציאה לגג, אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור ע"פ טבלה 5 מס' יח"ד המותר הינו 8. מוצע 4 יח"ד + 4 יח"ד קיימות, סה"כ 8 יח"ד. אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ טבלה 5 שטחי בניה מותרים מעל הכניסה הקובעת הם : עיקרי 947.42 מ"ר. שירות 358.22 מ"ר (כולל שטחים לחניה בקומה 2.40-). שטחים מוצעים ע"ג ההרמוניקה : עיקרי קיים+ מוצע 757.83 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים+ מוצע 340.65 מ"ר, עומד במותר. מתוך שטחי השירות הנ"ל מוצעים 36.88 מ"ר שטח שירות בקומת המרתף עבור אחסנה. כיוון שהתב"ע לא נתנה שטחים להוסיף בקומה זו שהיא תחת הכניסה הקובעת, לא ניתן לאשר.		

ניתן לפרסם הקלה ע"מ לנייד שטחי בניה ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת הכניסה הקובעת. ממדים מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר. יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה. כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז ע"ג ההרמוניקה בשטח של $100.46 = 42.05 + 42.05 + 16.36$ מ"ר (מחושבות כשטחי מרפסות) כמו כן המרפסות הקיימות שכעת מקורות יחושבו גם כעיקרי. סה"כ $142.08 = 100.46 + 25.58 + 16.04$ מ"ר 142.08 מ"ר הינן שטחי מרפסות מקורות, ע"כ יש לחשבן כשטח עיקרי. תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה בתהליך פתיחת התיק במסגרת ובאחריות דסק שירות הלקוחות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י שירה אדלר בתאריך 08/05/2023 "לאחר הפניה לגורמים, למבקש נשלחה פניה המפנה אותו להשלמת כל החומר הנדרש במערכת המקוונת אלוס, המחלקה לא קיבלה אף אחד מהמסמכים הנדרשים לצורך אישור הבקשה ולכן הדחיה". אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 27/02/2023 אגף תברואה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/2023 "התנאי היה בהמתנה" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 09/05/2023 "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים הנדרשים". מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך		

25/04/2023 " אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מדובר על תוספת בניה. תנאי לטופס 4- ביצוע התחברות לכביש קיים וסטטוטורי לפי דרישת צוות בקרת תנועה, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים". התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. חיזוק מבנים ע"פ סעיף 4.1.2(ח) "היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה". בפתיחת התיק הוגשה הצהרת מהנדס מוטעית, שהתכנית אינה דורשת התניה לבדיקה. יש להגיש הצהרת מהנדס חדשה. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ט) " יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, בכדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש " יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית הבניה יהיה עד 45 (%) מתא שטח). יש להציג חישוב של תכסית הבניה ע"ג ההרמוניקה. שלביות הבניה ע"פ סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה		

בשליבים".		
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר.		
	03/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית מול מחלקת שפ"ע	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 18/06/2023 ההחלטה הייתה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

בגין נידוד שטחי שירות למחסנים ממעל לכניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.

כעת התבצע הליך פרסומי כנדרש, לא התקבלו התנגדויות.

ממדים

מוצעים 4 ממ"דים, עבור 4 יח"ד חדשות, אין מניעה לאשר.

יש להוסיף פרט ממ"דים ע"ג ההרמוניקה.

כאשר 9.0 מ"ר + קירות מחושב כשטח שירות והיתרה כשטח עיקרי – כמותר.

טרם הוסף פרטי ממ"דים ע"ג ההרמוניקה יש להשלים.

עיצוב אדריכלי

ע"פ סעיף 4.1.2(ג) "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בגוון וכיחול האבן הקיימת".

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש.

טרם צוין חיפוי ע"ג החזיתות, יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים.

הערה: יש לוודא שאין קיזוז בקירות קיימים ע"פ היתר קודם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2005/0603.03</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"ג בניה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלבז דניאל
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 49 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3029	אזור מגורים 5 מיוחד	
800771	תום תקופת הפקדה	11/09/2022			

תאור הבקשה

המבנה הנידון ברחוב רבן יוחנן בן זכאי 49, גוננים.

מבוקש תוספת בניה לדירה בקומה א' ע"י הרחבה בחזית דרומית+ מרפסת גג.

היתרים קודמים :

2005/603- אושר תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע + תוספת בקומת הקרקע.

2005/603- אושר תוספת לדירה בקומת הקרקע.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין.

מידע קודם

מתאריך	
התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך. קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קווי הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

של 2734. ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן : "תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734"- אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771"- לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.		

לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונבאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוי בנימין. תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף . הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.		

התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות: קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תיהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בניה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קווי הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734.		

ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן : "תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734"- אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771"- לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. לא מבוקש תוספת קומה, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' גובה פ.ב. מוצע הינו 6 מ', עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. אין מניע לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח		

המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש יירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונובאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוין בנימין. תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .		

הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). תנאים טרם דיון אגף שפי"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024 חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות : קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 19/12/2023 תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734. תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבנין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734. שימוש בזכויות בניה 6% ע"פ חישוב חלק יחסי בבנין. חריגה מסימון קו בנין קדמי בתב"ע רק"ל 800771 התכנית המוצעת אינה סותרת הוראות תכנית רק"ל לגבי זכויות בניה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.	10

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים.

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך.

קווי בניין

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר 2) מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום.

יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך.

כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדניות מהנדס העיר ומדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.

המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים.

יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קו הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734.

ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים.

כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן :

"תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734" - אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל.

"חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771" - לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל.

ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

ע"ב אינו הציג את קווי הבניין, וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים.

יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.

את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית.

יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר),

מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים.

הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות.

סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.

לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית.

פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל.

יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים.

המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים.

ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של:

תת חלקה 1 : צ'יטרונבאום.

תת חלקה 2 : מויאל יוסף.

תת חלקה 3 : לוי בנימין.

תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד.

ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .

הריסות

יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע.

כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות.

חיפוי אבן

"הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים"

נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית).

חוות דעת תכנונית :

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות :

קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו.

איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי.

אי הצגת ניקוז מי גשם.

מעוניין להבטיח שלא תיהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2005/0332.08</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניה מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נחמיאס יחיאל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ברושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

דרך חברון 94, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30001	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30001ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים לשימור בדרך חברון 94, גאולים- בקעה.

מבוקש תוספת מחסן וממ"ד עבור דירה בתוספת הקרקע.

היתרים קודמים :

05/332.1- תוספת על הגג.

05/332.2- שינויים בפיתוח.

05/332.3- לא נמצא היתר.

05/332.4- השלמת קומת גג.

05/332.5- בקשה נסגרה, לא יצא היתר.

05/332.6- בקשה נסגרה- בוקש ממ"ד ומחסן בהתאם למבוקש כעת.

05/332.7- בקשה נסגרה- בוקש ממ"ד ומחסן בהתאם למבוקש כעת.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149.

"חריגה בקו בנין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד"

"בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו , 9.5 מ"ר נטו מעל ל8% המותרים"

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
28/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 התיק מובא למשלוח הודעות עקב אי הצגת תכנית צל רלוונטית לממ"דים וזאת כאמור ע"פ חו"ד של מחלקת השימור שלא ניתן לאשר בניה מעל הממ"ד המבוקש, ראה פרוט בסעיף ממ"דים. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6099 שהופק בתאריך 15/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי בחזית צפונית בכ-2.5 מ'. פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד". היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו המבוקש ראה פרוט סעיף ממ"דים לא נבחנת הקלה זו. ממדים מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1. הממ"ד מבוקש בחזית צידית צפונית בחריגה של כ-2.5 מ' מקו הבניין. פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד". ע"פ חו"ד של מחלקת השימור ניתן לאשר את הממ"ד במיקום זה אך לא תותר בניה מעל תקרת הממ"ד. משמע שלא ניתן להציג תכנית צל מעל הממ"ד המבוקש וע"כ מיקום הממ"ד אינו

נותן פתרון ליתר דיירי הבניין. אשר על כן, לא ניתן להציע את הממ"ד ללא תכנית צל רלוונטית. לאחר ברור מול מחלקת השימור ניתן יהיה להציע את הממ"ד בחזית האחורית של המבנה, ובכך יתאפשר להציג תכנית צל לפתרון מיגוני ליתר הדירות במבנה. ע"פ הנראה חלק מהבינוי בחזית אחורית הינה תוספת בניה מאוחרת - נדרש להוכיח היתר רלוונטי ולחילופין לסמן להריסה. לאחר אישור מיקום הממ"ד מול בוחנת הרישוי יידרש לאישור מחודש של מחלקת השימור ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. מחסן מבוקש מחסן שהגישה אליו הינה ישירות מדירת המבקש. שטח המחסן המוצע היו 13.06 מ"ר, פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו, 9.5 מ"ר נטו מעל ל-8% המותרים", אין מניעה לאשר הקלה זו. ניתן לאשר את הגישה למחסן מדירת המבקש וזאת כאמור בכפוף להצגת תכנית צל למחסנים לשאר הדירות במבנה- תכנית צל הוצגה כנדרש, אך נדרש להקטין את המחסן מחזית מזרחית ובכך לאפשר מעבר ממדרגות קיימות לשאר מחסנים המוצגים בתכנית הצל (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). כמו"כ כניסה לחדר ממ"ד צריכה להיות ישירות משטח הדירה (עיקרי), ע"כ יש לבטל כניסה לממ"ד משטח מחסן ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. היות ומדובר בבניין היסטורי משנת 1936 אין היתר מקורי. יש להציג תצ"א מלפני 67 וכן ישנן תוספות בניה בחזית אחורית אשר נדרש להוכיח להם היתר ולחילופין לסמנם להריסה. הוראות		

10.3.1: הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ולקבל אישור של מחלקת השימור לחיפוי המוצע. מקלט המסומן להריסה ישנו מקלט המסומן להריסה, ע"פ ברור מול ע"ב לא נמצא היתר רלוונטי למקלט זה וע"כ סומן להריסה אך צוין שאינו חלק מבקשה זו. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 06/02/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/11/2023 " מדובר בעץ שאינו בוגר בקרבת הבנייה. נשלחה תמונה" מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 28/01/2024 "נפתח תיק שימור מס' 6174" בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף :	26/03/2024	חוות דעת תכנונית

30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6099 שהופק בתאריך 15/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי בחזית צפונית בכ-2.5 מ'. פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד". היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו המבוקש ראה פרוט סעיף ממ"דים לא נבחנת הקלה זו. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים, לא מבוקש תוספת קומה, ע"כ ל"ר. גבהים גובה מירבי לא יעלה על 11 מ', לא מבוקש שינוי בגובה המבנה, ע"כ ל"ר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא מבוקש שינוי		

במספר יחיד, ע"כ ל"ר. ממדים מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1. הממ"ד מבוקש בחזית צידית צפונית בחריגה של כ-2.5 מ' מקו הבניין. פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד". ע"פ חו"ד של מחלקת השימור ניתן לאשר את הממ"ד במיקום זה אך לא תותר בניה מעל תקרת הממ"ד. משמע שלא ניתן להציג תכנית צל מעל הממ"ד המבוקש וע"כ מיקום הממ"ד אינו נותן פתרון ליתר דיירי הבניין. אשר על כן, לא ניתן להציע את הממ"ד ללא תכנית צל רלוונטית. לאחר ברור מול מחלקת השימור ניתן יהיה להציע את הממ"ד בחזית האחורית של המבנה, ובכך יתאפשר להציג תכנית צל לפתרון מיגוני ליתר הדירות במבנה. ע"פ הנראה חלק מהבינוי בחזית אחורית הינה תוספת בניה מאוחרת - נדרש להוכיח היתר רלוונטי ולחילופין לסמן להריסה. לאחר אישור מיקום הממ"ד מול בוחנת הרישוי יידרש לאישור מחודש של מחלקת השימור ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. מחסן מבוקש מחסן שהגישה אליו הינה ישירות מדירת המבקש. שטח המחסן המוצע היו 13.06 מ"ר, פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו, 9.5 מ"ר נטו מעל ל-8% המותרים", אין מניעה לאשר הקלה זו. ניתן לאשר את הגישה למחסן מדירת המבקש וזאת כאמור בכפוף להצגת תכנית צל למחסנים לשאר הדירות במבנה- תכנית צל הוצגה כנדרש, אך נדרש להקטין את המחסן מחזית מזרחית ובכך לאפשר מעבר ממדרגות קיימות לשאר מחסנים המוצגים בתכנית הצל (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). כמו"כ כניסה לחדר ממ"ד צריכה להיות ישירות משטח הדירה (עיקרי), ע"כ יש לבטל כניסה לממ"ד משטח מחסן ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה.		

שטחי בניה 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. היות ומדובר בבניין היסטורי משנת 1936 אין היתר מקורי. יש להציג תצ"א מלפני 67 וכן ישנן תוספות בניה בחזית אחורית אשר נדרש להוכיח להם היתר ולחילופין לסמנם להריסה. שלביות התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע. הוראות 10.3.1: הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ולקבל אישור של מחלקת השימור לחיפוי המוצע. מקלט המסומן להריסה ישנו מקלט המסומן להריסה, ע"פ ברור מול ע"ב לא נמצא היתר רלוונטי למקלט זה וע"כ סומן להריסה אך צוין שאינו חלק מבקשה זו. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 06/02/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/11/2023 " מדובר בעץ שאינו בוגר בקרבת הבנייה. נשלחה תמונה" מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 28/01/2024 "נפתח תיק שימור מס' 6174" התנגדויות		

לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה בקו בנין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו , 9.5 מ"ר נטו מעל ל-8% המותרים	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

התיק מובא למשלוח הודעות עקב אי הצגת תכנית צל רלוונטית לממ"דים וזאת כאמור ע"פ חו"ד של מחלקת השימור שלא ניתן לאשר בניה מעל הממ"ד המבוקש, ראה פרוט בסעיף ממ"דים.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6099 שהופק בתאריך 15/06/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי בחזית צפונית בכ-2.5 מ'.

פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד".

היות ולא ניתן לאשר את הממ"ד במיקומו המבוקש ראה פרוט סעיף ממ"דים לא נבחנת הקלה זו.

ממדים

מבוקש ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1.

הממ"ד מבוקש בחזית צידית צפונית בחריגה של כ-2.5 מ' מקו הבניין.

פורסמה הקלה והיא "חריגה בקו בניין בחזית צפונית לצורך בניית ממ"ד".

ע"פ חו"ד של מחלקת השימור ניתן לאשר את הממ"ד במיקום זה אך לא תותר בניה מעל תקרת הממ"ד. משמע שלא ניתן להציג תכנית צל מעל הממ"ד המבוקש וע"כ מיקום הממ"ד אינו נותן פתרון ליתר דיירי הבניין.

אשר על כן, לא ניתן להציע את הממ"ד ללא תכנית צל רלוונטית.

לאחר ברור מול מחלקת השימור ניתן יהיה להציע את הממ"ד בחזית האחורית של המבנה, ובכך יתאפשר להציג תכנית צל לפתרון מיגוני ליתר הדירות במבנה.

ע"פ הנראה חלק מהבינוי בחזית אחורית הינה תוספת בניה מאוחרת - נדרש להוכיח היתר רלוונטי ולחילופין לסמן להריסה.

לאחר אישור מיקום הממ"ד מול בוחנת הרישוי יידרש לאישור מחודש של מחלקת השימור ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

מחסן

מבוקש מחסן שהגישה אליו הינה ישירות מדירת המבוקש.

שטח המחסן המוצע הוא 13.06 מ"ר, פורסמה הקלה והיא "בניית מחסן בשטח של 13 מ"ר ברוטו, 9.5 מ"ר נטו מעל ל-8% המותרים", אין מניעה לאשר הקלה זו.

ניתן לאשר את הגישה למחסן מדירת המבוקש וזאת כאמור בכפוף להצגת תכנית צל למחסנים לשאר הדירות במבנה - תכנית צל הוצגה כנדרש, אך נדרש להקטין את המחסן מחזית מזרחית ובכך לאפשר מעבר ממדרגות קיימות לשאר מחסנים המוצגים בתכנית הצל (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה).

כמו"כ כניסה לחדר ממ"ד צריכה להיות ישירות משטח הדירה (עיקרי), ע"כ יש לבטל כניסה לממ"ד משטח מחסן ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

היות ומדובר בבניין היסטורי משנת 1936 אין היתר מקורי.

יש להציג תצ"א מלפני 67 וכן ישנן תוספות בניה בחזית אחורית אשר נדרש להוכיח להם היתר ולחילופין לסמנם להריסה.

הוראות

10.3.1: הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר".

יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ולקבל אישור של מחלקת השימור לחיפוי המוצע.

מקלט המסומן להריסה

ישנו מקלט המסומן להריסה, ע"פ ברור מול ע"ב לא נמצא היתר רלוונטי למקלט זה וע"כ סומן להריסה אך צוין שאינו חלק מבקשה זו.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אדלר שירה בתאריך 06/02/2024

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/11/2023 " מדובר בעץ שאינו בוגר בקרבת הבנייה. נשלחה תמונה"

מחלקת השימור- הבקשה אושרה ע"י מרסיאנו חיה אושרת בתאריך 28/01/2024 "נפתח תיק שימור מס' 6174"

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0373.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עבודות הנדסה בע"מ דור עד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

טבליה , בית צפפה אל חבלה

גוש	חלקה	בשלמות
30286	34	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
691667	תחילת תוקף	06/04/2021	1	מגורים ג	2433

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בית צפפה, ברחוב טבליה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, כיום השטח מיועד למגורים ג' עפ"י תוכנית 691667 וקיימת תוכנית נוספת בהפקדה 1103571 אשר לפיה יעוד השטח יהיה מגורים - ללא שינוי.

הבקשה הינה להשמיש את השטח לאחסון ציוד קבלני, כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד עד התחלת הבניה בשטח זה.

מדובר בקבלן פרטי שמועסק בפרויקטים ע"י עיריית ירושלים ומעוניין לשכור שטח זה כאחסנה ככל שיינתן בכפוף לאישור השימוש החורג והתחלת הבניה בפועל במגרש זה.

יש לציין שע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מתוכנית - בהתאם לנדרש.

לא קיימים היתרים קודמים במגרש זה.

בעלויות

המבקשים אינם רשומים בנסח הטאבו כבעלים, אלא השוכרים בקרקע חברת "עבודות הנדסה בע"מ בשם "דור עד", הבעלים נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 12/09/2023 , לא התקבל התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
28/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש. מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לצידוד קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה. כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל.

אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום: 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג". לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 691667 תחילת תוקף : 06/04/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג התוכנית כפופה אינה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת רלוונטי לייעוד המוצע, ל"ר. נספח בינוי ל"ר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום: 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג". לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה. מספר קומות ל"ר גובה ל"ר שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש. מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לצידו קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה. כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל. אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים אינם רשומים בנסח הטאבו כבעלים, אלא השוכרים בקרקע חברת "עבודות הנדסה בע"מ בשם "דור עד", הבעלים		

נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.		
תנאים טרם דיון		
חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אינה צריכה אישור ממחלקת תנועה, התייחסות זו התקבלה ע"י בתאריך 14/11/2023.		
חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 14/09/2023, " אין הערות מדובר על שטח התארגנות והנחת ציוד קבלני".		
חו"ד מהנדס העיר- הבקשה אושרה בתאריך 25/01/2024 ע"י מהנדס העיר לשלוש שנים.		
שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	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
	הריסת הבינוי הקיים בחלקה כתנאי להיתר בניה וקבלת דו"ח פיקוח.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית

ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג" סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש.

מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לציד קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה.

כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל.

אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום: 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג".

לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0368.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שרבאטי נדאא
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל זיתון 4 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית צפפה, בקשה לתוספת 4 יח"ד בשתי קומות ע"ג מבנה קיים אשר אושר בבקשה מס' 2002/32.01, בה אישרו קומת חניה וקומת קרקע אשר כללה 2 יח"ד.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום :

- הקלה בגין תוספת קומה.

- הקלה בגין 6% תוספת שטחים.

- הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 05/12/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/02/2024, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח בתחום החלקה- דרך גישה לחניון תת"ק ו- 3 חניות נוספות (עבור 2 יח"ד קיימות) מאושרת עפ"י היתר 2002/0032.01.

בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/02/2023, " אין מניעה לקידום את התיק מדובר על תוספת בניה על סמך היתר מקורי מס' 2002/0032.01. כניסות למקומות חניה מכבישים קיימים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.

חוו"ד איכות הסביבה- טרם קבלו אישור.

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/01/2024, " יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר".

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2023, "הבניה היא מעל הקיים הוגשה התחייבות לשימור העצים".

מידע קודם

מתאריך	
10/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים.	
זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317 :	
אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה+ 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%.	
שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר.	
בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.	

6% = 52.38 מ"ר, ו- 2.50% = 21.82 מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש. לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן. מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס 2.60 - 748.40 מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01. התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות. נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים. מפלס קומת קרקע 0.00 + 751.00 מפלס ללא שינוי. מפלס קומה א' 3.00 + 753.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה.	

הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיו עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיו עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת. בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיו וניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומה ב' 6.00 + 756.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיו בשטח של 8 מ"ר. הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומת גג 9.00 + 759.00 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש. יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים. יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום : 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין. בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה		

בקו הבניין המוצע. בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע. גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 2317 תחילת תוקף : 27/12/1990 ייעוד הקרקע : יעוד שטח אזור מגורים 5 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת.	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום : 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין. בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע. בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומה קיימת וקומת חניה תת קרקעית, עפ"י תכנית ניתן לבקש עד 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- אין מניעה לאשר את המבוקש כיוון שפורסמה הקלה לתוספת קומה. גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה. מס' יח"ד התוכנית לא קבעה את מס' המקסימלי של סך הדירות שניתן לאשר- מבוקשות סך הכל 6 יח"ד, ניתן לאשר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. $52.38 = 6\%$ מ"ר, ו- $21.82 = 2.50\%$ מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של		

המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש. לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן. מיוון ניתן לאשר מעבר ע"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיוון והטמעתן בהוראות התוכנית. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם ע"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. פרוט המבוקש לפי קומות : מפלס 748.40 - 2.60 מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01. התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות. נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים. מפלס קומת קרקע 751.00 + 0.00 מפלס ללא שינוי. מפלס קומה א' 753.00 + 3.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.		

בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיו עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיו עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת. בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיו וניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומה ב' 6.00 + 756.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיו בשטח של 8 מ"ר. הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומת גג 9.00 + 759.00 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש. יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים. יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. תימוכין קניינים בשטח משותף		

בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות. המבקש הינו הבעלים היחידים בקרקע, ולכן לא נדרש תימוכין קניינים לבניה המבוקשת. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/02/2024, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח בתחום החלקה- דרך גישה לחניון תת"ק ו- 3 חניות נוספות (עבור 2 יח"ד קיימות) מאושרת עפ"י היתר 2002/0032.01. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/02/2023, " אין מניעה לקידום את התיק מדובר על תוספת בניה על סמך היתר מקורי מס' 2002/0032.01 . כניסות למקומות חניה מכבישים קיימים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חוו"ד איכות הסביבה- טרם קבלו אישור. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/01/2024, " יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2023, "הבניה היא מעל הקיים הוגשה התחייבות לשימור העצים".		
הקלה בגין תוספת קומה. הקלה בגין 6% תוספת שטחים. הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים.	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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317 :

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%.

שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר.

בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.

$6\% = 52.38$ מ"ר, ו- $2.50\% = 21.82$ מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים.

סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש.

לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות.

יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן.

מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית.

לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה.

פרוט המבוקש לפי קומות :

מפלס 2.60 - 748.40

מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01.

התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות.

נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים.

מפלס קומת קרקע $751.00 + 0.00$

מפלס ללא שינוי.

מפלס קומה א' $753.00 + 3.00$

מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה.

הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.

בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיז עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת.

בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיז וניתן לאשר.

ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש.

יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה.

מפלס קומה ב' $756.00 + 6.00$

מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה.

הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.

הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר.

הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר.

ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש.

יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה.

מפלס קומת גג $759.00 + 9.00$

במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש.

יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים.

יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום: 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין.

בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע.

בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע.

גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1981/0261.08</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניה בקומת מרתף + תוספת בניה בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריף קרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גוננים ,

גוש	חלקה	בשלמות
30143	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3032	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד טוריות, בכל קומה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה בקומת הקרקע, ע"י תוספת קומה מתחת.

נפח תוספת הבניה המוצעת- 81.82 מ"ר. התוספת כוללת הוספת חדרי שינה לדירה של משי ריף, דירה מס' 1.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה : 1981/261.07- בקשה של חידוש היתר לבקשה מס' 1981/261.06, 1981/261.05, 1981/261.04, 1981/261.03, 1981/261.02, 1979/647.00.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 1, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 6 מתוך 8 בעלי זכויות, עומדים בדרישה של 2/3 בעלי זכויות לבניה ברכוש משותף.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם ניתן להסתמך על ההקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית. במידה והוועדה תכיר ככוללת הקלה לעניין שינוי החיפוי, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים כפי המפורט להלן ומוצגים ע"ג ההרמוניקה, וכן, תאום קונטור בינוי בקומת הקרקע בהתחשב במראה העיצובי של חזית זו ביחס ליתר הבינוי הקיים ושניתן לאשר בחזית צפונית. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו- הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, ההרמוניקה כוללת את החישובים הנדרשים, וכן, הצגת כלל ההיתרים שניתנו לכלל החלקה והכל בהתאם לנוהל האגף בנושא. מצורף הסבר מילולי הכולל פרוט של מספרי היתרים לגבי זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי, במקרה זה החלוקה בין כלל הדיירים זהה בהתאם לשטח היחסי השייך לכל בעל זכויות המצוין בנסח הטאבו- חישוב זכויות הבניה הינו בהתאם להנחיות המעודכנות של מדיניות האגף לאופן הצגת זכויות הבניה במקרה של תוכנית נפחית. לגבי הצגת חישוב ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- ל"ר, כיוון שעפ"י המדיניות המעודכנת זכויות הבניה האפשריות מתחלקות באופן יחסי בין בעלי הזכויות, ניתן לאשר את החישוב המוצג בהרמוניקה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, החישוב בוצע בהתאם להיתר הבניין המקורי, ניתן לאשר.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע, כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.80- במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 34.17 מ"ר, ומחסן בשטח של 14.69 מ"ר- ההרמוניקה מציגה חישוב שבו ניתן לראות כי שטח המחסן אינו חורג מ 8%, שטח בינוי כולל 187.49 מ"ר ו- 8% = 15 מ"ר, ניתן לאשר. ההרמוניקה כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס הקרקע- ניתן לאשר את "תוכנית הצל" כפי שמוצגת ע"ג ההרמוניקה. בחזית דרומית מוצגת חצר אשר מוקפת קירות מ- 3 צדדיה, חצר קיימת כיום, ניתן לבחון את הפרשי הגבהים בחתך 2-2, ההרמוניקה כוללת הצגת גבהים אבסולוטיים בסמיכות לכניסה זו, מדובר בגישה משביל ציבורי קיים בסמיכות לגינת שעשועים, אין מניעה לאפשר המשך שימוש בגישה זו. מבוקשת כניסה למגרש מחזית מזרחית וביטול הכניסה הקיימת, ניתן לאשר זאת, על סמך חתימות של 2/3 בעלים שהתקבלו בפתיחת הבקשה. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (736.76) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 47.65 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל ממ"ד בשטח של 12.85 מ"ר, ניתן לאשר. החזית איננה משתלבת עם ההיתרים שניתנו ולצורך יצירת חזית אחידה, אולם, בפועל לא מומשה כלל הבניה עבור הדירות במפלס זה, יש לבחון האם נדרש לצמצם את הבינוי עד לקו החום שמצוין בהרמוניקה, או שניתן לאשר את הקונטור המוצע כעת, הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן ויידרש יידוע או פרסום נוספים לפי העניין. לעניין החצר בכניסה לדירה, החצר לא מוצעת עבור משי ויצמן, אלא הינה "חצר משותפת" לכלל דיירי הבניין, ניתן לאשר גישה		

דרכה במתכונת המוצעת. חיפוי קירות החוף יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל ברוב הבניין, מובא להכרעת הוועדה באם נדרש לפרסם הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5305 שהוגש מיום : 20/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בהתאם לסימון המרווחים בתב"ע נפחית, מדובר במגרש הגובל	07/04/2024	חוות דעת תכנונית

בבניינים נוספים ובשצ"פ ולכן המרחקים המסומנים הם 3 מ' ו- 2 מ', ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, בוקשה על כך הקלה, וכן פורסמה הקלה לניוד זכויות המותרות עפ"י תב"ע לקומה זו, בכפוף להחלטת וועדת ערר בנושא זה, אין מניעה לאשר זאת. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה" - לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה בתת הקרקע- אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל ברוב הבניין, מובא להכרעת הוועדה באם נדרש לפרסם הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו- הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, ההרמוניקה כוללת את החישובים הנדרשים, וכן, הצגת כלל ההיתרים שניתנו לכלל החלקה והכל בהתאם לנוהל האגף בנושא. מצורף הסבר מילולי הכולל פרוט של מספרי היתרים לגבי זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי, במקרה זה החלוקה בין כלל הדיירים זהה בהתאם לשטח היחסי השייך לכל בעל זכויות המצוין בנסח הטאבו- חישוב זכויות הבניה הינו בהתאם להנחיות המעודכנות		

של מדיניות האגף לאופן הצגת זכויות הבניה במקרה של תוכנית נפחית. לגבי הצגת חישוב ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- ל"ר, כיוון שעפ"י המדיניות המעודכנת זכויות הבניה האפשריות מתחלקות באופן יחסי בין בעלי הזכויות, ניתן לאשר את החישוב המוצג בהרמוניקה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, החישוב בוצע בהתאם להיתר הבניין המקורי, ניתן לאשר. המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן לאשר. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע, כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.80- במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 34.17 מ"ר, ומחסן בשטח של 14.69 מ"ר- ההרמוניקה מציגה חישוב שבו ניתן לראות כי שטח המחסן אינו חורג מ 8%, שטח בינוי כולל 187.49 מ"ר ו- 8% = 15 מ"ר, ניתן לאשר. ההרמוניקה כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס הקרקע- ניתן לאשר את "תוכנית הצל" כפי שמוצגת ע"ג ההרמוניקה. בחזית דרומית מוצגת חצר אשר מוקפת קירות מ- 3 צדדים, חצר קיימת כיום, ניתן לבחון את הפרשי הגבהים בחתך 2-2, ההרמוניקה כוללת הצגת גבהים אבסולוטיים בסמיכות לכניסה זו, מדובר בגישה משביל ציבורי קיים בסמיכות לגינת שעשועים, אין מניעה לאפשר המשך שימוש בגישה זו. מבוקשת כניסה למגרש מחזית מזרחית וביטול הכניסה הקיימת, ניתן לאשר זאת, על סמך חתימות של 2/3 בעלים שהתקבלו בפתיחת הבקשה. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 (736.76) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 47.65 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל ממ"ד בשטח		

של 12.85 מ"ר, ניתן לאשר. החזית איננה משתלבת עם ההיתרים שניתנו ולצורך יצירת חזית אחידה, אולם, בפועל לא מומשה כלל הבניה עבור הדירות במפלס זה, יש לבחון האם נדרש לצמצם את הבינוי עד לקו החום שמצוין בהרמוניקה, או שניתן לאשר את הקונטור המוצע כעת, הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי וייתכן ויידרש יידוע או פרסום נוספים לפי העניין. לעניין החצר בכניסה לדירה, החצר לא מוצעת עבור מש' ויצמן, אלא הינה "חצר משותפת" לכלל דיירי הבניין, ניתן לאשר גישה דרכה במתכונת המוצעת. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 1, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. בפתיחת הבקשה הוגשו חתימות של 6 מתוך 8 בעלי הזכויות, עומדים בדרישה של 2/3 בעלי זכויות לבניה ברכוש משותף. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 17/12/2023, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 17/12/2023, "סקר העצים אושר, אין כל התחייבות או צורך כספי כלשהוא".		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר לשתי הקומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומת קרקע לקומת מרתף הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב%6 לתכנית שהופקדה טרם 1.8.89	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב-2.5% עבור תוספת קומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

באם ניתן להסתמך על ההקלות שפורסמו ככוללות הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית.

במידה והוועדה תכיר ככוללת הקלה לעניין שינוי החיפוי, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים הנדרשים כפי המפורט להלן ומוצגים ע"ג ההרמוניקה, וכן, תאום קונטור בינוי בקומת הקרקע בהתחשב במראה העיצובי של חזית זו ביחס ליתר הבינוי הקיים ושניתן לאשר בחזית צפונית.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו- הבקשה כוללת חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו והתוספת המוצעת הינה פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, ההרמוניקה כוללת את החישובים הנדרשים, וכן, הצגת כלל ההיתרים שניתנו לכלל החלקה והכל בהתאם לנוהל האגף בנושא.

מצורף הסבר מילולי הכולל פרוט של מספרי היתרים לגבי זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי, במקרה זה החלוקה בין כלל הדיירים זהה בהתאם לשטח היחסי השייך לכל בעל זכויות המצוין בנסח הטאבו- חישוב זכויות הבניה הינו בהתאם להנחיות המעודכנות של מדיניות האגף לאופן הצגת זכויות הבניה במקרה של תוכנית נפחית.

לגבי הצגת חישוב ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- ל"ר, כיוון שעפ"י המדיניות המעודכנת זכויות הבניה האפשריות מתחלקות באופן יחסי בין בעלי הזכויות, ניתן לאשר את החישוב המוצג בהרמוניקה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, החישוב בוצע בהתאם להיתר הבניין המקורי, ניתן לאשר.

המרווחים שמסומנים ע"ג תוכנית המדידה הינם עפ"י מדיניות של התבעו"ת הנפחיות, ניתן
לאשר.

הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה-
בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16.

ע"ב מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת הקרקע, כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית
2734, החלה בחלקה זו- ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.80-

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 34.17 מ"ר, ומחסן בשטח של 14.69
מ"ר- ההרמוניקה מציגה חישוב שבו ניתן לראות כי שטח המחסן אינו חורג מ 8%, שטח בינוי
כולל 187.49 מ"ר ו- 8% = 15 מ"ר, ניתן לאשר.

ההרמוניקה כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס הקרקע-
ניתן לאשר את "תוכנית הצל" כפי שמוצגת ע"ג ההרמוניקה.

בחזית דרומית מוצגת חצר אשר מוקפת קירות מ- 3 צדדיה, חצר קיימת כיום, ניתן לבחון את
הפרשי הגבהים בחתך 2-2, ההרמוניקה כוללת הצגת גבהים אבסולוטיים בסמיכות לכניסה זו,
מדובר בגישה משביל ציבורי קיים בסמיכות לגינת שעשועים, אין מניעה לאפשר המשך שימוש
בגישה זו.

מבוקשת כניסה למגרש מחזית מזרחית וביטול הכניסה הקיימת, ניתן לאשר זאת, על סמך
חתימות של 2/3 בעלים שהתקבלו בפתיחת הבקשה.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + (736.76)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 47.65 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר
מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל ממ"ד בשטח של 12.85
מ"ר, ניתן לאשר.

החזית איננה משתלבת עם ההיתרים שניתנו ולצורך יצירת חזית אחידה, אולם, בפועל לא מומשה
כלל הבניה עבור הדירות במפלס זה, יש לבחון האם נדרש לצמצם את הבינוי עד לקווי החום
שמצוין בהרמוניקה, או שניתן לאשר את הקונטור המוצע כעת, הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי
וייתכן ויידרש יידוע או פרסום נוספים לפי העניין.

לעניין החצר בכניסה לדירה, החצר לא מוצעת עבור מש' ויצמן, אלא הינה "חצר משותפת" לכלל
דיירי הבניין, ניתן לאשר גישה דרכה במתכונת המוצעת.

חיפוי

קירות החוף יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא בוקשה
הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו
ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל ברוב הבניין, מובא להכרעת הוועדה באם נדרש
לפרסם הקלה לחיפוי שונה מהוראות התוכנית

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1973/0137.04</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה על הגג הכוללת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אביבה
עורך הבקשה	אדריכל לוי טלי מזל
מתכנן השלד	זוהרן שמואל פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

דב גרונר 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30204	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ארמון הנציב, ברחוב דב גרונר 14.

בקשה לתוספת בניה הכוללת : תוספת בניה על הגג הכוללת חדר מחוזק.

בנוסף, קיימים היתרי בניה שאושרו בעבר : 1973/137.03, 1973/137.02, 1973/137.01, ו- 1972/137.00.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים של תתי חלקה 10 ו-11, קיימים 18 תתי חלקות.

התקבלו חתימות של 2 המבקשים ועוד בעל זכויות בכל עמודה- סה"כ מדובר על מבנה שכולל 3 דיירים בכל עמודה ויש 3 כניסות, יוצא שחתימת מבקש ושכן נוסף= 2/3 חתימות בעמודה וזאת בשתי הכניסות המבקשות.

בנוסף, נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 ליתר הבעלים בחלקה זה ע"מ לידע אותם בשינוי שבוצע בהרמוניקה לאחר פתיחת הבקשה- תוספת חדר מחוץ וזאת בהתאם להנחיית מנהל האגף, אין מניעה לאשר את המבוקש מבחינה קניינית.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-6% הקלה משטח המגרש.

-5% הקלה השלמה גג

-בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי.

-פתיחת פתחים נוספים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 18/01/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	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, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, מדובר בתוספת בניה על הגג, ניתן לאשר. השלמת דירת גג מכוח 5%- מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 5% השלמת דירת גג בכפוף לחישוב הבא : $5\% \times 1061 = 53.05$ מ"ר שטח זה מתחלק ל 5 דירות הגג כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ 10.61 מ"ר תוספת 6% הקלה כמותית- מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 6% הקלה כמותית בכפוף לחישוב הבא :

6% x 1061 = 63.66 מ"ר שטח זה מתחלק ל- 18 בעלי זכויות. כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ- 3.53 מ"ר סה"כ מבוקש 25.89 מ"ר, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת כניסה א' מפלס +5.60 (749.35) במפלס זה מבוקש להפוך שטח שירות- בשטח של כ- 3.50 מ"ר, בחזית מזרחית ע"י הגשר הקיים, אין מניעה לאשר את המוצע במפלס זה. מבוקש למקם את המדרגות לגישה לקומה מעל במיקום שונה מהמאושר, ניתן לאשר את שינוי המיקום. מבוקש בחזית דרומית מבוקש לבצע פתיחת חלון, ע"מ להציג חזית מאוזנת, יש להוסיף כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +8.40 במפלס זה מבוקש תוספת שטח עיקרי בשטח של כ- 9 מ"ר, חדר מחוץ בפינה הדרומית של כל דירה בשטח של כ- 13 מ"ר ובחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 14 מ"ר. עבור דירה מס' 11 מבוקש לפרוץ חלונות בצידי הבניה הקיימת, ניתן לאשר, בכפוף לתוספת הפתח במפלס מעל. מוצע להזיז את הקיר בחלקו הצפוני בהתאם להיתר הבניה בנקודה 2, ניתן לאשר. יש להציג גישה לגג המשותף- נדרש להוסיף סולם עליה לגג. יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. תוכנית גגות מפלס +11.40 מוצג גג העליון של הבניה המבוקשת, אין מניעה לאשר. יש להוסיף מידות חוץ מלאות. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התוכנית כפופה לתוכנית מתאר 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 קיים נספח בינוי מפורט, אולם התוספת המוצעת לא קיימת בו. בהוראות התוכנית נכתב כי הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג, וזאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים הוראות תב"ע 3894 א' בוטל סעיף הנסיגה : תב"ע 3894 א כוללת סעיף 8 המהווה שינוי לסעיף 10 ה' בתב"ע 3894 והינו מאפשר תוספת בניה על הגג בהיקף של 25 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מטר ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה החזותי של הבניין. מוצעת תוספת על הגג לפי תכנית צל שאושרה בבקשה 1.1973/137. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2021/6541 שהוגש מיום : 20/10/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה תואמת לקונטור שמאפשר בנספח- מבוקשת בניה על הגג מעל 2 דירות קיימות ולא תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי, מפת המדידה אינה כוללת סימון קווי בניין אלא סימון קו כתום- כפי הנדרש בתוספת מעין זו. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, הבניה מוצעת על קונטור הבניין הקיים.	22/02/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התוכנית : 4.5 קומות מעל הכניסה ו-5 קומות מעל הקרקע, וכן קיים אגף מערבי שבו קיימות 3 קומות בלבד- בו מבוקשת תוספת הבניה. מס' קומות מוצע: קיימות 3 קומות כאשר הקומה השלישית אושרה בבקשה 1973/137.1 ועכשיו לקומה זו מבקשים השלמת של 5% כנדרש. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי 18 יח"ד – לא מבוקש להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, תותר בניית תוספת בשטח של 25 מ"ר בגג, גובה חלל מוצע 2.50 מ', וגובה סופי מוצע 12.30 מ' בהתאם למפלס תוספת הגג שנבנתה עבור דירה מס' 9, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 12, 2. א': היתר בניה לחדרים יינתן לעמודה שלימה בלבד- אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שמדובר בבניה על הגג שאינה בהתאם לנספח הבניה הכולל הרחבות לדירות קיימות, ניתן 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, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, מדובר בתוספת בניה על הגג, ניתן לאשר. השלמת דירת גג מכוח 5%- מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 5% השלמת דירת גג בכפוף לחישוב הבא : $5\% \times 1061 = 53.05$ מ"ר שטח זה מתחלק ל 5 דירות הגג כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ 10.61 מ"ר. תוספת 6% הקלה כמותית- מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 6% הקלה כמותית בכפוף לחישוב הבא : $6\% \times 1061 = 63.66$ מ"ר שטח זה מתחלק ל- 18 בעלי זכויות. כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ- 3.53 מ"ר		

סה"כ מבוקש 25.89 מ"ר, ניתן לאשר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת כניסה א' מפלס +5.60 (749.35) במפלס זה מבוקש להפוך שטח שירות- בשטח של כ- 3.50 מ"ר, בחזית מזרחית ע"י הגשר הקיים, אין מניעה לאשר את המוצע במפלס זה. מבוקש למקם את המדרגות לגישה לקומה מעל במיקום שונה מהמאושר, ניתן לאשר את שינוי המיקום. מבוקש בחזית דרומית מבוקש לבצע פתיחת חלון, ע"מ להציג חזית מאוזנת, יש להוסיף כפי המוצג בהרמוניקה. תוכנית קומה א' מפלס +8.40 במפלס זה מבוקש תוספת שטח עיקרי בשטח של כ- 9 מ"ר, חדר מחוזק בפינה הדרומית של כל דירה בשטח של כ- 13 מ"ר ובחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 14 מ"ר. עבור דירה מס' 11 מבוקש לפרוץ חלונות בצידי הבניה הקיימת, ניתן לאשר, בכפוף לתוספת הפתח במפלס מעל. מוצע להזיז את הקיר בחלקו הצפוני בהתאם להיתר הבניה בנקודה 2, ניתן לאשר. יש להציג גישה לגג המשותף- נדרש להוסיף סולם עליה לגג. יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה. תוכנית גגות מפלס +11.40 מוצג גג העליון של הבניה המבוקשת, אין מניעה לאשר. יש להוסיף מידות חוץ מלאות. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים של תת חלקה 10, קיימים 18 תתי חלקות. התקבלו חתימות של 2 המבקשים ועוד בעל זכויות בכל עמודה- סה"כ מדובר על מבנה שכולל 3 דיירים בכל עמודה ויש 3 כניסות, יוצא שחתימת מבקש ושכן נוסף = 2/3 חתימות בעמודה וזאת בשתי הכניסות המבוקשות.		

בנוסף, נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 ליתר הבעלים בחלקה זה ע"מ לידע אותם בשינוי שבוצע בהרמוניקה לאחר פתיחת הבקשה- תוספת חדר מחוץ וזאת בהתאם להנחיית מנהל האגף, אין מניעה לאשר את המבוקש מבחינה קניינית. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י שירה אדלר ב- 15/10/2023. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה ב- 25/06/2023.		
6% הקלה משטח המגרש - 5% הקלה השלמה גג - בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי - פתיחת פתחים נוספים -	02/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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, הבקשה אינה מכוח נספח הבינוי, מדובר בתוספת בניה על הגג, ניתן לאשר.

השלמת דירת גג מכוח 5%-

מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 5% השלמת דירת גג בכפוף לחישוב הבא :

$$5\% \times 1061 = 53.05 \text{ מ"ר שטח זה מתחלק ל } 5 \text{ דירות הגג}$$

כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ- 10.61 מ"ר

תוספת 6% הקלה כמותית-

מבקשים תוספת לדירות מספר 10 ו- 11 מכוח 6% הקלה כמותית בכפוף לחישוב הבא :

$$6\% \times 1061 = 63.66 \text{ מ"ר שטח זה מתחלק ל- } 18 \text{ בעלי זכויות.}$$

כך שעבור כל דירה ניתן להוסיף כ- 3.53 מ"ר

סה"כ מבוקש 25.89 מ"ר, ניתן לאשר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומת כניסה א' מפלס +5.60 (749.35)

במפלס זה מבוקש להפוך שטח שירות- בשטח של כ- 3.50 מ"ר, בחזית מזרחית ע"י הגשר הקיים, אין מניעה לאשר את המוצע במפלס זה.

מבוקש למקם את המדרגות לגישה לקומה מעל במיקום שונה מהמאושר, ניתן לאשר את שינוי המיקום.

מבוקש בחזית דרומית מבוקש לבצע פתיחת חלון, ע"מ להציג חזית מאוזנת, יש להוסיף כפי המוצג בהרמוניקה.

תוכנית קומה א' מפלס +8.40

במפלס זה מבוקש תוספת שטח עיקרי בשטח של כ- 9 מ"ר, חדר מחוזק בפינה הדרומית של כל דירה בשטח של כ- 13 מ"ר ובחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בשטח של כ- 14 מ"ר.

עבור דירה מס' 11 מבוקש לפרוץ חלונות בצידי הבניה הקיימת, ניתן לאשר, בכפוף לתוספת הפתח במפלס מעל.

מוצע להזיז את הקיר בחלקו הצפוני בהתאם להיתר הבניה בנקודה 2, ניתן לאשר.

יש להציג גישה לגג המשותף- נדרש להוסיף סולם עליה לגג.

יש להציג מידות חוץ מלאות ע"ג ההרמוניקה.

תוכנית גגות מפלס +11.40

מוצג גג העליון של הבניה המבוקשת, אין מניעה לאשר.

יש להוסיף מידות חוץ מלאות.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0276.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

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	4	דרך קיימת או מאושרת	922

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.

הבניה מבוקשת מכוח תוכנית נקודתית 5676 והבניה מבוקשת עבור מגרש מס' 2.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך	

כיוון שלא הושלם אישור איכות הסביבה ואישור מחלקת דרכים, וכן, נדרש לצמצם את שטחי הבניה המוצעים כיוון שלא ניתן לאשר את ההקלה הכמותית שפורסמה לעניין תוספת 6%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676 : אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $75\% \times 396 = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר. הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב1999 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- $18\% \times 396 = 71.28$ 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.	18/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 מס' תכנית שחלה בחלקה : 5676 תחילת תוקף : 09/11/1999	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

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 טובה, 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 ייכלל 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, $396 \times 75\% = 297$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר.		

הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב1999 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- 18% x 396 = 71.28 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. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הוגש נסח טאבו אשר נבדק ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה ע"י בתאריך 23/11/2023 : " אין התנגדות לתוכנית. מוצע 4 מק"ח בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 01/01/2024, "יש צורך בעגלת אשפה בנפח 350 ליטר בתוך מתקן אשפה".		

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 12/10/2023. חוו"ד מחלקת מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור ע"י ב- 27/09/2023. חוו"ד מחלקת שימור- הופק טופס פטור ממחלקת שימור. חוו"ד אדריכל העיר- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 27/09/2023, 4 יח"ד.		
הקלה מנספח בינוי , בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראת תכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית (צד) בעומק של 0.30 מ אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית (קדמית) בעומק של 1.50 מ במקום 1.2 מ המותרים הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות , מ-3 קומות המותרות ל-4 קומות הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה , מ- 12.10 מ ל-16.60 מ הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת יח"ד , סה"כ 4 יח"ד במקום 3 יח"ד המותרות, (20% ממספר יח"ד מותרות) הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת גובה לקיר תמך , מ- 1.60 מ ל-3.00 מ	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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

12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר בפועל.
16	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
17	.

המלצת האגף לדחות 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%, יש לבחון מהי הדרך הנכונה ביותר לארגן את כל התכנון לאחר צמצום שטחי הבניה העיקריים והצגה נכונה של שטחי מהלכי המדרגות כפי שיפורט בהמשך.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5676 :

אחוזי הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 75% משטח המגרש נטו- שטח המגרש 396 מ"ר, $297 = 396 \times 75\%$ מ"ר. שטח עיקרי מוצע 317.02 מ"ר.

הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 6%- תוכנית 5676 הינה תוכנית חדשה יחסית אשר אושרה ב-1999 והופקדה בסוף שנת 1998, ניתן לאשר תוספת שטחים מכוח הקלה כמותית רק בתוכניות שהופקדו לפני 1.8.1989, לכן לא ניתן לאשר הקלה זו, נדרש לצמצם את שטחי הבניה ולהסיר הקלה זו מרשימת ההקלות.

לגבי השירות, שטחי שרות יהיו 18% משטח המגרש נטו- $71.28 = 396 \times 18\%$ מ"ר, מבוקשים 70.75 מ"ר, עומדים במותר וניתן לאשר.

יש לארגן מחדש את עניין חישובי השטחים עבור מהלכי המדרגות- בהתאם להוראות התוכנית יש לחשב את כלל שטחי המדרגות כ"שירות" וניתן להוריד פעם אחת, כפי המוצג במפלס הגג- בנוסף, ניתן להציג חישוב עובי קיר בשיעור של 27 ס"מ עבור בניה יבשה ו- 25 ס"מ במידה ומדובר בבניה רטובה, יש להוסיף פרט קיר- לאחר תיקונים אלו נראה כי לא תהיה בעיה בשטחי הבניה המוצעים, במידה ועדיין יחסרו שטחי שירות ניתן להציגם את שטחים עיקריים.

שטח בניה מירבי בקומת הקרקע לא יעלה על 35% משטח המגרש, תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש- יש להוסיף הוכחה כי עומדים בהוראות אלו במסגרת התכנון המוצע.

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 תואם 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1995/0655.03</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת יח"ד ותוספת קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עליאן אחמד
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בוטמה 79, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	135	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801א	תחילת תוקף	28/12/1995			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה במבנה קיים- מבוקשות תוספות יח"ד בקומת הקרקע של הבניין, הרחבת הקומה הקיימת בקומה א' ותוספת יח"ד מעל הבניין הקיים.

בנוסף, מבוקשת קומת מחסנים מתחת לקומת הקרקע.

קיימים היתרים קודמים למבנה: 1995/655.02, ו- 1995/655.01- לא ברור הקשר בין הבניה שאושרה לבניה הקיימת ומבוקשת כעת להכשרה, יש להתייחס להיתר הקיים וממנו להראות את המבוקש בהתאם לנדרש.

בנוסף, עפ"י המדידה נראה כי קיים מבנה נוסף במגרש זה, מדובר במגרש גדול מדונם- יש להתייחס כנדרש לבניה הקיימת, ולתת התייחסות לקיים בהרמוניקה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר. לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 : אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה-

נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס 3.22 +		

מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיו בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאחר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיו לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאחר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאחר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיו" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.		

מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3801 תחילת תוקף : 22/01/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות : תוכנית 2317 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום : 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מספר קומות הבקשה מציגה קומה קיימת במפלס 3.22+, מתחת לקומה זו ומעל קומה זו מבוקשות קומות מגורים, וכן מבוקשת קומת מרתף הכוללת מחסנים מתחת לקרקע - עפ"י תכנית ניתן לאשר 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת קומה- 3 קומות במקום 2 קומות, אין מניעה לאשר תוספת קומה. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה. מס' יח"ד התוכנית לא ציינה מס' מירבי של יח"ד- בבקשה הנוכחית מוצעות 3 יח"ד, יש לציין כמה יח"ד מאושרות סה"כ במגרש זה, נדרש להשלים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על		

מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. מרפסות זיז במסגרת הבקשה מבוקשות 6 מרפסות זיז עבור 2 יחד, עבור כל דירה שטח כולל של מרפסות הזיז הינו כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר ליח"ד כ "מרפסות מקורות" בתנאי שהממוצע לכלל הדירות יהיה 12 מ"ר, נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המפרט עמידה בתנאי זה. עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 9 ח' (11) : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה מרפסת יהיה מעקה סורג"- בוקשו 3 הקלות לעניין המרפסות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לשינוי עומק מהוראות התוכנית כיוון שבוקשה הקלה לא מדויקת בהתאם להוראות התוכנית, כאשר ההקלה הנדרשת הינה הקלה מעומק מירבי של מרפסת זיז העולה על 1.20 מ' כפי הוראות התוכנית. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%. עפ"י סימון מחלקת מידע קו בניין קדמי מוצג כ- 10 מ' וקו בניין וצידי 4 מ'. מבדיקת עומקי מרפסות הזיז בסימון הקיים כעת, מבוקש חריגה בקו בניין קדמי בשיעור של כ- 1.3 מ', אין מניעה לאשר, מדובר בחריגה הקטנה מ- 2 מ' ומ- 40% עומדים במותר. ובחזית הצידית שבה סימון המרחק הינו 4 מ'- מדובר בחריגה מוצעת של כ- 1.2 מ', ניתן לאשר בחזית צידית עד חריגה של 10% והשארת מרווח של עד 2.70 מ' מגבול חלקה, עומדים במותר וניתן לאשר את החריגה המוצעת. לעניין אורך מרפסות וסוג המעקה הבקשה מוצגת בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה לאשר. בנוסף, "מרפסות הזיז" המבוקשות עומדים בדרישות "צמד מרפסות" של המחלקה- ניתן לאשר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :		

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות : תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם		

למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבנין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס $716.30 + 0.00$ במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס $+3.22$ מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבנין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבנין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס $+7.27$ במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג $+10.27$ יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה, כולל עניין		

השטחים. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה. בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19 : "חניה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. -חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים. -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.		
הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות קלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%. הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ". הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו	07/06/2023	הכנת נוסח פרסום

עולה על 40%		
הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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 - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.	12
	הריסת המסומן בצהוב מהווה תנאי להיתר בניה.	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.

בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.

וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר.

לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801 :

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.

בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

השטח המבוקש-

ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1.

עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים.

יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.

12.50% - מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת.

בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה - נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר.

לגבי חדרי מדרגות ומבואות - התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן.

שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40% - יש להוסיף חישוב תכסית.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50-

במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר - יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך.

בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים - חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעסקת מקום - ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש - מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתידי לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן.

בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה" - עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש - 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30

במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים" - יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה.

במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני - אין מניעה לאשר את הבינוי.

השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה - לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע.

בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה.

תוכנית קומה א' מפלס 3.22 +

מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד.

בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה.

יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים.

יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן.

תוכנית קומה ב' מפלס 7.27 +

במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד.

יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן.

מפלס קומת הגג 10.27 +

יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.

ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום: 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.

בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.

אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה.

לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי.

בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים.

מס' מבנים על מגרש

במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר.

הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה

נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל.

גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37 + חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1988/0723.04</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והגבהת מהלך מדרגות קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן שמעון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

אנטיגנוס 28, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	3027	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד טוריות, בכל קומה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה בקומת א', ע"י תוספת קומה מעל.

נפח תוספת הבניה המוצעת- 74.69 מ"ר. התוספת כוללת תוספת חדרי שינה וחדר משפחה, וכן תוספת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר לדירה של משי' כהן, דירה מס' 9.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1987/777.00, 1987/734.00- בבקשה זו אושרה הבניה עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה, 1988/723.03, 1988/723.02, 1988/723.01.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

קיימים 8 תת חלקות, מתוכם חתמו במלואם 5 בעלים, תתי חלקות 2 ו- 7 לא חתמו כלל וב-6 חתמו חלקית- מדובר בדירת ירושה שלא כל הבעלים המופיעים בנכס הטאבו חתמו.

אולם, בהסתמך על טופס 20 אשר הוגש בנוסף מצוין כי קיימות 100% חתימות עבור בעלי הכניסה בה מבוקשת תוספת הבניה, אין מניעה לקדמה מבחינת תימוכין קנייניים.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

- קומה 3 נוספת מעבר ל-2 המותרות.

- ניווד שטחי בניה מקומה קיימת.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 19/12/2023 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע. בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו

לניצול, עבור דירה זו. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש. ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי. בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישא קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע. ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה. בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים. תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'.		

וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן. בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה. בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד. ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן. אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום : 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות. בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י	

סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת. אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים. נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום : 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התיחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'. יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתבע"ות נפחיות. בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת.		

מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, בוקשה על כך הקלה, וכן פורסמה הקלה לניוד זכויות המותרות עפ"י תב"ע לקומה זו, לאחר שהתקיימה וועדת ערר בנושא אלו ההקלות שנדרשו לפרסום בבקשה כזו, אין מניעה לאשר. מספר יח"ד תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת". סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול לייצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת. אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים. נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734		

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +2.90 (739.56) במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש. ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי. בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישת קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע. ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה. בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים.		

תוכנית קומה א' מפלס +6.05 (742.071) מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדרות במפלס הקיים, קומה א'. וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן. בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה. בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד. ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן. אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. קיימים 8 תת חלקות, מתוכם חתמו במלואם 5 בעלים, תתי חלקות 2 ו-7 לא חתמו כלל וב-6 חתמו חלקית- מדובר בדירת ירושה שלא כל הבעלים המופיעים בנסח הטאבו חתמו. אולם, בהסתמך על טופס 20 אשר הוגש בנוסף מצוין כי קיימות 100% חתימות עבור בעלי הכניסה בה מבוקשת תוספת הבניה, אין מניעה לקדמה מבחינת תימוכין קנייניים.		

תנאים טרם דיון -חו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י בתאריך 11/02/2024. -חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 31/12/2023.		
קומה 3 נוספת מעבר ל 2 המותרות ניוד שטחי בניה מקומה קיימת	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לדירות במפלס הקרקע.

בנוסף, נדרש להשלים את ההקלות הנדרשות לגבי בניה בקונטור בניין קיים, גובה מירבי ושינוי חיפוי אבן כפי הוראות התוכנית, אבן טלטיש במקום פראית וזאת בהתאם להצגה נכונה של חיפוי המבנה הקיים בפועל.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2734

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין

המותרים.

הבקשה לא מציגה חישוב לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה יחסית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד, בתת חלקה 8.

יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול, עבור דירה זו.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון.

וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

הבקשה כוללת הקלה לעניין תוספת קומה וניוד זכויות מותרות עפ"י תוכנית לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' 337/16.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- יש להוסיפה כנדרש, לקבל אישור ר"צ וליידע את השכנים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א' מפלס 2.90 + (739.56)

במפלס זה מבוקשים שינויים קלים בחלוקה הפנימית של הדירה, וכן, תוספת מהלך מדרגות עבור הגישה למפלס העליון- המבוקש.

ההרמוניקה מציגה כי הבינוי המבוקש בשני המפלסים הינו עבור דירה מס' 9, בעוד שקיימות סך הכל 8 תתי חלקות- יש לתקן את מספור הדירות ולהציגם כראוי.

בחזית צפונית מבוקשת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 3.14 מ"ר- סגירת נישא קיימת בדירה ויישור הקיר הקיים, נדרש לדייק את השרטוט ולהסיר את הקירות המיותרים, באם יש כאלו- יש להבהיר יותר מה התכנון המוצע.

ובחזית דרומית מבוקש שטח בשיעור של 3.88 מ"ר, שטח ששימש כמרפסת הכלואה ב- 3 קירות, ולא חושבה בהיתר הבניה המקורי- נראה כי מבוקש להגדיל את החדר הקיים אולם לא מוצג הקיר להריסה, יש לדייק את השרטוט ע"ג ההרמוניקה.

בשלב זה לא ניתן לבחון את השטחים שניתן לאשר, ללא השלמת סכמת השטחים הנדרשת בהתאם למדיניות האגף- יש להשלים.

תוכנית קומה א' מפלס 6.05 + (742.071)

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 67.67 מ"ר עבור הדירה בקומה א'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה א' כעיקרי ובמפלס זה מוצג חלקו כתוספת שטח עיקרי- יש להציג כפיר ללא צורך בחישוב, לתקן כפי הנדרש, מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, וחדר כניסה למפלס זה כהמשך לדירה מס' 9 שמבוקש להרחיב במסגרת בקשה זו- ראה הערה לגבי מספור הדורות במפלס הקיים, קומה א'.

וכן, מבוקשת מרפסת גג בשטח של 54.70 מ"ר עד גבול מגרש- אין אפשרות לאשר חריגה זו, ניתן לאשר עד 10% וזאת בתנאי שיישאר המרווח הנדרש של 3 מ' עד גבול מגרש כדי לאפשר את מימוש התוספות בעתיד לבניין הסמוך- הוראות התוכנית דורשות שמירת מרחק של 6 מ' בין בניינים, לא ניתן לאשר את המרפסת המבוקשת ויש לתקן.

בנוסף, ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות בקומה זו עבור יתר דירות הגג, קיימת תוספת בקצה השני של הגג אשר אושרה בנקודה 2 ו-3, יש להשלים את ההתייחסות לגבי הדירות האמצעיות בבניין זה.

בנוסף, יש להסיר את מהלך המדרגות המשותפות המוצעות במקביל לתוספת המבוקשת- ראה פרוט במספר יח"ד.

ככל ולא יוצג הסבר מספק לגבי מדרגות אלו, לא ניתן לאשר את בנייתם במסגרת בקשה זו ויש להסירן.

אולם, אין כל אזכור ע"ג ההרמוניקה לגבי תוספת קומה שלישית לדירות הקרקע, יש להוסיף תוכנית צל עבורם, לקבל את אישור ר"צ לתכנון וליידע את בעלי הזכויות הרלוונטים כנדרש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/5961 שהוגש מיום: 20/06/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה אינה מציגה תוספת בניה בתוך התייחום הנדרש של מרחקי הבניה בהתאם להוראות התוכנית- עפ"י תוכנית 2734 בסעיף 8 י' מצוין כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ-6 מ'.

יש להציג סכמת חישוב שטחים בהתאם למדיניות האגף לגבי תוכנית נפחית- המציג את סימון המרחקים הנדרשים ומהם יתקבל השטח הכולל של הבינוי האפשרי במגרש זה, לאחר מכן יש להציג את השטח הניתן למימוש עבור דירה זו לפי החלק היחסי בנסח הטאבו- לכן, בשלב זה לא ניתן לבחון מהו הגבול לבניה אפשרית, ללא הצגה באופן ברור את סימון המרווחים עפ"י מדיניות בתב"ות נפחיות.

בשלב זה ההרמוניקה מציגה בינוי עד גבול מגרש- לא פורסמה הקלה לבחינת הבניה כהמשך לבניה קיימת, בהתאם להוראות התוכנית בסעיף 8 ו' (5) "על אף האמור בפסקאות (1), (2), (3) של סעיף זה לעיל בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות שבבניין בתנאי שמהנדס העיר אישר שאין בכך משום פגיעה בתנאי התברואה או מפגע אחר"- יש להשלים הקלה זו לעניין הבניה המוצעת מעל קונטור בניה קיימת.

מספר יח"ד

תוכנית 2734 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 8 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת".

סעיף 8 ב': " לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה"- לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר.

ההרמוניקה מציגה הגבהת חדר מדרגות משותף ממפלס קומה א', בצמוד לתוספת המוצעת בקומה החדשה לגג קיים- כפי המוצג בהרמוניקה קיים פתח יציאה לגג בחלקו השני של הגג, אין סיבה להגבהת חדר המדרגות, מה גם, שזה עלול ליצר גישה לדירה חדשה במפלס החדש המבוקש כתוספת בניה, נדרש להסיר מההרמוניקה.

גובה

עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10.22 מ', לא בוקשה הקלה לעניין זה, יש להשלים את ההקלה הנדרשת לעניין גובה מירבי מבוקש

כיוון שממילא נדרש לבצע פרסום נוסף לגבי בניה בקונטור בניה קיימת.

אולם, במידה והוועדה לא תאפשר לבצע בינוי כהמשך לקונטור הקיים אלא חייב נסיגה למרחקי הבניין הנדרשים.

נדרש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לעניין תוספת קומה ככוללת הקלה בגובה מירבי שכן התוצאה בשתי הקלות אלו זהה לתוצאה הסופית של בניין הגבוה מהמותר בתוכנית מלכתחילה.

חיפוי

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- לא בוקשה הקלה לביצוע חיפוי בחזית התוספת ע"י אבן טלטיש במקום פראית, על סמך הצילומים שצורפו ניתן לראות כי קיימת בניה באבן טלטיש בפועל באזורים מסוימים בבניין, אולם, בחזיתות המוצגות בהרמוניקה אין כלל אזכור לאבן פראית זו, יש לתקן את השרטוט בהתאם ולאפשר בחינה לגבי הבניה העתידית ושילובה האפשרי עם המצב הקיים, כרגע נדרש להציג חיפוי אבן פראית באם לא תבוקש ההקלה המציעה חיפוי שונה מהוראות התוכנית.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1997/0593.04</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שני מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלבוע יניב
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

ישראל אלדד שייב 27 , רמות רחל, ארנונה
החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30695	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4748ב	תחילת תוקף	17/10/1996			
4748ד	תחילת תוקף	09/04/1999			
4748ז	תחילת תוקף	28/02/2000			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005			
4748ט	תחילת תוקף	06/01/2005	א21	אזור מגורים כללי	1068

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 מרפסת זיז

לבניין קים היתר בניה בבקשה 1997/593.0 וכן היתר לשינויים בבקשה 1997/593.2

בבקשה פורסמו ה הקלות הבאות

הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי -

הקלה מנספח בינוי -

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מ יום 6.6.2023 הוגשו 3 התנגדויות .

אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבני ין קיימת חריגה מקו בניין בנוגד לתקנות

החוק וכן המרפסות פוגעות בא ופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקב לו :

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 11.7.2023

אישור שפ"ע התקבל מיום 2.7.2023

מידע קודם

מתאריך	
11/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה ומובאת בפני הועדה באם לזמן מתנגדים. תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות: (עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10) עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה לבמנה 2 אגף 2 כניסה א' (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין(ראה מטה פירוט המתנגדים) מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים. יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף ו'13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות". לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות.

מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין : 1. התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלדד 27 להלן נימוקי ההתנגדות : * הגשת בקשה שלא כדין * הגשת בקשה מטעה * נימוקים תכנוניים. * סטייה ניכרת * יגרום להחשכת האזור מתחת. 2. התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23, 25, 27, ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקין 1,3,5,7. התנגדות לעניין שטחים משותפים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ט4748 תחילת תוקף : 06/01/2005 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 08/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה והחלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" תום מועד התנגדויות ב- 18/1/2024. להלן החלטת הועדה : הבקשה מובאת לאישור לוועדת התנגדויות מהדברים הבאים :	11/04/2024	חוות דעת תכנונית

לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל- הוצג תכנית צל . בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : חריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו - בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל- דירה מס 9 צומצמה ע"פ תקנות ל- 10% מרווח מקו בניין צידי כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו.		

ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו -בוצע כנדרש מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק .- בוצע כנדרש. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר .- בוצע כנדרש תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a - בוצע כנדרש		
לתכנית צל למרפסות וזאת לאחר תיקון הבקשה ואישור ראש צוות לתכנית הצל. בנוסף, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע בגין : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ככולל ההקלות להלן כאילו פורסמו ולידיעת היטל השבחה באם ישנו צורך לגביית היטלים : חריגת מרפסת מקוו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ'- קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל.	08/11/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיו בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a		
היות והפרסום שבוצע לא היה מדויק, ההקלות שפורסמו : הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה שהיה צריך לפרסם : חריגת מרפסת מקו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' -	09/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל ההקלות הנדרשות, באם הוועדה תחליט שניתן להכיר אזי קוד ההחלטה הנו – "משלוח הודעות ע"פ תקנה 36" לתכנית צל למרפסות ע"פ המפורט להלן. קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בנין אחורי 40% מקו בנין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחריגת מרפסת מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר .		

תיקונים כמוצג בהרמוניקה . a		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4748ט אשר תחילת תוקפה מיום 6.1.2005 הקובעת אזור מגורים כללי , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – לפי ההערות לטבלת השטחים לא תותר תוספת יחידות דיור כמצוין בטבלה כל חריגה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי – קיים נספח בינוי כאשר בבקשה זו מבקשים מרפסות זיז עבור דירה מספר 8 ודירה מספר 9 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיז של דירה 8 בתחום קו בנין והמרפסת של דירה 9 מחוץ לקו בנין ניתן לראות התיחסות סעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו . בינוי : קומה ב' מפלס +6.30 : להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 8 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין , אין מניעה לאשר אך יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לדירות הבניין בחזית הדרומית ולאחר אישור ראש צוות לתכנית יש לקבל את הסכמת הדיירים לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי הנוהל המחלקתי אך את המרפסת המוצעת לדירה 9 יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק ולקבל אישור ר"צ לתכנון שיתקבל. עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית בתחום קו בנין כנדרש להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 9 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז בעומק של 163 מטר כאשר החלק הדרומית חורג מקו בנין	09/10/2023	חוות דעת תכנונית

וזאת בכפוף להקלות הבאות הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי - ההקלה איננה מדויקת והיה צורך בפרסום הקלה לחרגת מרפסת מקו בניין צידי עד 10% מהמרווח ובמרווח עד 2.70 מ' מגבול חלקה, וכן הקלה לעומק מרפסת מעל 1.50 מ' - מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע ככולל הקלות אלו. ובנוסף יש לעמוד בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי החזית ולקבל אישור ראש צוות לתכנון המתקבל ולאחר מכן לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד - המרפסות המוצעות מהוות מרפסות בצמד לפי מדיניות מהנדס העיר אך יש לצמצם שתעמוד בתקנות החוק . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית צדדית החורגת מקו בנין בשיעור העולה על 10% וכן איננה שומרת על 2.70 מ' מגבול חלקה. יש לצמצם למותר . שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד -מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש אך יש לצין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : הוגשו 3 התנגדויות . אשר עיקר הטענות לעניין שימוש ברכוש משותף הצגת מענה זהה למרפסות לכל הבניין קיימת חריגה מקו בניין בנוגד לתקנות החוק וכן המרפסות פוגעות באופי המתחם מבחינה ארכיטקטונית ונראות הבנינים		
הקלה בקו בניין אחורי 40% מקו בניין אחורי - הקלה מנספח בינוי -	16/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ועפ"י החלטת הוועדה ומובאת בפני הועדה באם לזמן מתנגדים.

תום מועד התנגדויות ב- 18/01/2024 להלן ההתנגדויות: (עפ"י המערכת קיימים 4 מתנגדים בפועל קיימים 10)

עפ"י הנסח קיימים 310 תתי חלקות כנראה אזור מרובה בניינים לכן התייחסותי הינה לבמנה 2 אגף 2 כניסה אי (מתת חלקה 196-206) של לפי חלוקה זו קיימים במבנה 11 דיירים כאשר קיימים 4 דיירים מתנגדים מהבניין כולל וועד בניין (ראה מטה פירוט המתנגדים)

מצורף לארכיב האופטי צילום מ- gis עם הסבר לגבי מיקום המתנגדים.

יש לציין כי עפ"י תקנון בית משותף סעיף 13 "בעל דירה לא יבצע או ירשה לאחר לבצע שינויים או תוספות בדירתו או בדירה אחרת או בהצמדות או ברכוש המשותף לרבות בכל צד חיצוני של קירות בניין או הגג או בטיח או בצבע חיצוניים מבלי לקבל את הסכמת כל הדיירים באותה כניסה או האגף או המבנה או הבית, לפי העניין, מראש ובכתב, ומבלי לקבל את כל הרישיונות המתאימים מהראשויות המוסמכות".

לכאורה, יש לקבל הסכמות פוזיטיביות של כלל דיירי הבנין לבקשה כאשר בשלב פתיחת תיק לא הוגשו לפיכך, מובא להכרעת הוועדה באם לזמן וכן הכרעה לגבי הסכמות נדרשות.

מובא פירוט טענות המתנגדים אשר הגישו מכתב מסודר עם עורך דין:

1. התקבלות מכתב התנגדות מדיירי הבניין ברחוב בית"ר 11 – ישראל אלד 27 להלן נימוקי ההתנגדות:

* הגשת בקשה שלא כדין

* הגשת בקשה מטעה

* נימוקים תכנוניים.

* סטייה ניכרת

* יגרום להחשכת האזור מתחת.

2. התקבלה התנגדות מנציגות הבית המשותף של הבניינים ברחוב ישראל אלדד 23, 25, 27, ברחוב בית"ר 11 ורחוב אליהו לנקיין 1, 3, 5, 7.

התנגדות לעניין שטחים משותפים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0268.03</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, שינויים ללא תוספת שטחים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן הרוש דוד
עורך הבקשה	הנדסאי ניצרי כהן ברכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	16
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

דרך בית לחם 94 , צפון תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12389	תחילת תוקף	01/01/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2014/268.00 - היתר מקורי לבניית הבניין.

2014/268.02 - היתר שינויים בקומות המרתף.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 6 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג שטוח לבניין כניסה ראשית אחת.

בשכונת בקעה, דרך בית לחם 92-94

גוש 30001 חלקה 116.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +2.97 :

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" מרפסת עד 12 מ"ר ועומק 1.5 מטר "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 23/11/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 16 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 116.

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

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : היות ולא התקבלו תימוכין קניינים לבקשה וכן מבחינה אדריכלית הבקשה נדחתה ע"י אדריכל העיר. המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר היות ומרפסת זו הינה מרפסת בודדת בחזית ומה גם כי לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש וזאת על פי האמור בסעיף תימוכין קניינים. הצעת האגף היא לשנות את מיקום המרפסת עפ"י המסומן ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר וזאת בכפוף ל-100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לבקשה. התקבלו 16 התנגדויות לבקשה הנידונה. תימוכין קניינים :

עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחוו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים היות ועפ"י תקנון הבית המשותף סעיף 4 הקירות החיצוניים מהווים רכוש משותף ועפ"י סעיף 7 [ט"ו] : "על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה.. ואז הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם למי מבעלי הדירות תתקבל אך ורק בהסכמת כל בעלי הדירות". לכן גם כאשר יוצע שינוי למיקום המרפסת יש להמציא 100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת. חוו"ד אדריכל העיר : המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר עפ"י חוו"ד שהתקבלה מיום 21/03/2024 : "...אם זו באמת תהיה מרפסת יחידה שבולטת מחזית הבניין זה יהיה מוזר. אפשר אולי להציע כפי שסימנתי באדום בחזית האחורית, זה אמנם ישבור קצת את הסימטריה אבל לפחות זה לא יבלוט מהבניין וגם אני חושב שהנוף שלהם מהמרפסת יהיה יותר יפה (לא מעל כניסה לחניה). מבחינת פרטית (החיצים הכחולים) זה אותו דבר. כלומר שיוכלו לראות השכנים אחד את השני מהפינה". מרפסת זיז : קומה א' מפלס 2.97 : , חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 9.00 מ"ר בתחום קווי הבניין. בחזית שבה מוצעת המרפסת ישנם מרפסות נוספות אך מרפסות אלו שקועות ולא בולטות וע"כ המרפסת המוצעת תהווה מרפסת יחידה ותכנית הצל המוצעת לא רלוונטית היות ולא נמצאו שטחי בניה עבור הקירוי של המרפסות המוצעות וע"כ תישאר יחידה גם בעתיד, אך התקבלו לבקשה הנידונה 16 התנגדויות. עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחוו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים (ראה סעיף תימוכין קניינים) וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 16 התנגדויות כמופרט : עיקר דברי המתנגדים הם כי התוספת מכערת את הבניין שתוכנן בקפידה ואוכלס לפני מס' שנים , פוגע במראה האחד של החזית, יגרום לירידת ערך הנכס, ולא התקבלו הסכמות של 75% מדיירי הבניין. לדברי המתנגדים ישנו סעיף בתקנון כי לא ניתן לאפשר תוספת לבניין במידה והוא פוגע באופיו של הבניין. - תגובת המחלקה : היות ואכן עפ"י תקנון הבית מדובר ברכוש משותף יש לקבל 100% חתימות שכנים, ומה גם כי מיקום המרפסת לא מאושר ע"י האגף וזאת בכפוף לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה. מוצע מיקום חדש למרפסת בכפוף ל100% חתימות שכנים ופרסום הקלה נוספת. * המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12389 תחילת תוקף : 01/01/2013 ייעוד הקרקע :	07/04/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12389 תחילת תוקף 01/01/2013 (אזור מגורים ג'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה בלבד. - המוצע בבקשה לא חורג לעניין זה. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה ישנו נספח בינוי מפורט מנחה, המוצע בבקשה לא מכח הנספח ולא פורסמה הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי, וייבחן כמפורט להלן : שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. לא רלוונטי לבקשה הנידונה- הנספח מומש כבר היתר קודם. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה :		

ללא תוספת גובה. שטחי בניה : ללא תוספת שטחים, מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. ישנה תכנית צל שתהווה מרפסת מקורה והתבע החלה בחלקה אושרה לאחר שנת 2010 ע"כ יש להמציא שטחים עבור קירוי המרפסת המוצעת. אך היות ומיקום המרפסת לא מאושר מבחינה תכנונית ומדובר בבניין חדש שתוכנן בהתערבות אדריכל העיר אגף הרישוי פנה לקבלת חו"ד מאדריכל העיר והתקבלה חו"ד אדריכל דניאל פרוינד מנהל מחלקה בכיר לעיצוב אדריכלי למיקום המרפסת בחזית אחורית, (מסומן ע"ג ההרמוניקה הצעת מיקום חלופית וחוו"ד אדריכל העיר מתויקת לארכיב אופטי). כל זאת בכפוף לאמור בסעיף מרפסות זיז ותימוכין קניינים. מרפסת זיז : קומה א' מפלס 2.97 : , חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 9.00 מ"ר בתחום קווי הבניין. בחזית שבה מוצעת המרפסת ישנם מרפסות נוספות אך מרפסות אלו שקועות ולא בולטות וע"כ המרפסת המוצעת תהווה מרפסת יחידה ותכנית הצל המוצעת לא רלוונטית היות ולא נמצאו שטחי בניה עבור הקירוי של המרפסות המוצעות וע"כ תישאר יחידה גם בעתיד, אך התקבלו לבקשה הנידונה 16 התנגדויות. עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים (ראה סעיף תימוכין קניינים) וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת. תימוכין קניינים : עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים היות ועפ"י תקנון הבית המשותף סעיף 4 הקירות החיצוניים מהווים רכוש משותף ועפ"י סעיף 7 [ט"ו] : "על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה.. ואז הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם למי מבעלי הדירות תתקבל אך ורק בהסכמת כל בעלי הדירות".		

לכן גם כאשר יוצע שינוי למיקום המרפסת יש להמציא 100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, עפ"י הצהרת ע"ב לא נדרש. אישור שימור : התקבל אישור ע"י מרסיאנו חיה אושרת מתאריך 07/01/2024, המוצע בבקשה תואם את אישור השימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר עפ"י חו"ד שהתקבלה מיום 21/03/2024 : "...אם זו באמת תהיה מרפסת יחידה שבולטת מחזית הבניין זה יהיה מוזר. אפשר אולי להציע כפי שסימנתי באדום בחזית האחורית, זה אמנם ישבור קצת את הסימטריה אבל לפחות זה לא יבלוט מהבניין וגם אני חושב שהנוף שלהם מהמרפסת יהיה יותר יפה (לא מעל כניסה לחניה). מבחינת פרטית (החיצים הכחולים) זה אותו דבר. כלומר שיוכלו לראות השכנים אחד את השני מהפינה". הצעת האגף היא לשנות את מיקום המרפסת עפ"י המסומן ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר וזאת בכפוף ל100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לבקשה. התקבלו 16 התנגדויות לבקשה הנידונה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 16 התנגדויות כמופרט : עיקר דברי המתנגדים הם כי התוספת מכערת את הבניין		

שתוכנן בקפידה ואוכלס לפני מסי' שנים, פוגע במראה האחיד של החזית, יגרום לירידת ערך הנכס, ולא התקבלו הסכמות של 75% מדיירי הבניין. לדברי המתנגדים ישנו סעיף בתקנון כי לא ניתן לאפשר תוספת לבניין במידה והוא פוגע באופיו של הבניין. - תגובת המחלקה: היות ואכן עפ"י תקנון הבית מדובר ברכוש משותף יש לקבל 100% חתימות שכנים, ומה גם כי מיקום המרפסת לא מאושר ע"י האגף וזאת בכפוף לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה. מוצע מיקום חדש למרפסת בכפוף ל-100% חתימות שכנים ופרסום הקלה נוספת. * המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
מרפסת עד 12 מ"ר ועומק 1.5 מטר	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

היות ולא התקבלו תימוכין קניינים לבקשה וכן מבחינה אדריכלית הבקשה נדחתה ע"י אדריכל העיר.

המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר ומרפסת זו הינה מרפסת בודדת בחזית ומה גם כי לא התקבלו חתימות שכנים כנדרש וזאת על פי האמור בסעיף תימוכין קניינים.

הצעת האגף היא לשנות את מיקום המרפסת עפ"י המסומן ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת אדריכל העיר וזאת בכפוף ל-100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לבקשה.

התקבלו 16 התנגדויות לבקשה הנידונה.

תימוכין קניינים :

עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל-100% חתימות שכנים היות ועפ"י תקנון הבית המשותף סעיף 4 הקירות החיצוניים מהווים רכוש משותף ועפ"י סעיף 7 [ט"ו] : "על אף כל הוראה אחרת בתקנון זה.. ואז הוצאת חלקים מהרכוש המשותף והצמדתם למי מבעלי הדירות תתקבל אך ורק בהסכמת כל בעלי הדירות".

לכן גם כאשר יוצע שינוי למיקום המרפסת יש להמציא 100% חתימות שכנים וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת.

חו"ד אדריכל העיר :

המוצע בבקשה לא מאושר ע"י אגף הרישוי ולא מאושר ע"י אדריכל העיר עפ"י חו"ד שהתקבלה מיום 21/03/2024 : "אם זו באמת תהיה מרפסת יחידה שבולטת מחזית הבניין זה יהיה מוזר.

אפשר אולי להציע כפי שסימנתי באדום בחזית האחורית, זה אמנם ישבור קצת את הסימטריה אבל לפחות זה לא יבלוט מהבניין וגם אני חושב שהנוף שלהם מהמרפסת יהיה יותר יפה (לא מעל כניסה לחניה).

מבחינת פרטית (החיצים הכחולים) זה אותו דבר. כלומר שיוכלו לראות השכנים אחד את השני מהפינה".

מרפסת זיז :

קומה א' מפלס 2.97 : , חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 9.00 מ"ר בתחום קווי הבניין.

בחזית שבה מוצעת המרפסת ישנם מרפסות נוספות אך מרפסות אלו שקועות ולא בולטות וע"כ המרפסת המוצעת תהווה מרפסת יחידה ותכנית הצל המוצעת לא רלוונטית היות ולא נמצאו שטחי בניה עבור הקירוי של המרפסות המוצעות וע"כ תישאר יחידה גם בעתיד, אך התקבלו לבקשה הנידונה 16 התנגדויות.

עפ"י האמור בסעיף שטחי הבניה יש לשנות את מיקום המרפסת המוצעת לחזית אחורית (כמסומן ע"ג ההרמוניקה) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה וזאת בכפוף ל-100% חתימות שכנים (ראה סעיף תימוכין קניינים) וביצוע פרסום נוסף לשינוי המיקום של המרפסת.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 16 התנגדויות כמופרט :

עיקר דברי המתנגדים הם כי התוספת מכערת את הבניין שתוכנן בקפידה ואוכלס לפני מס' שנים , פוגע במראה האחיד של החזית, יגרום לירידת ערך הנכס, ולא התקבלו הסכמות של 75% מדיירי הבניין.

לדברי המתנגדים ישנו סעיף בתקנון כי לא ניתן לאפשר תוספת לבניין במידה והוא פוגע באופיו של הבניין.

- תגובת המחלקה :

היות ואכן עפ"י תקנון הבית מדובר ברכוש משותף יש לקבל 100% חתימות שכנים, ומה גם כי מיקום המרפסת לא מאושר ע"י האגף וזאת בכפוף לחו"ד אדריכל העיר שהתקבלה.

מוצע מיקום חדש למרפסת בכפוף ל-100% חתימות שכנים ופרסום הקלה נוספת.

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

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0900.03</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה מעל בניין קיים (מס" 2), סה"כ 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קראעין אחמד
עורך הבקשה	מהנדס סיאד מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל כורמא' 34 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

מבקשים תוספת יח"ד למבנה קיים הכולל יחידת דיור אחת .

התרי בניה קודמים : למבנה ניתן היתר בניה בת.ב 2014/900.1

במסגרת הבקשה לא ציינו ההקלות אלא בוצע משלוח הודעות

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 13.1.2023 - לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים :

אישור חניה :התקבל אישור מיום 16.3.2023

אישור איכות הסביבה :לא נדרשו להגיש אישור זה מדובר בתוספת על בנין קיים .

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 14.2.23

אישור דרכים : התקבל אישור מיום 15.3.2023

אישור חיזוק מבנים : לא הוגש ניתן לראות התייחסות מנהל אגף רישוי

מידע קודם

מתאריך	
10/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : התכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה ופורסמו הקלות כנדרש , לא התקבלו התנגדויות לבקשה ותוקנו הערות עפ"י הרמוניקה a.
08/04/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13730 תחילת תוקף : 30/06/2012 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 18/06/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149".

"הבקשה מובאת לפרסום לעניין שלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים וכן יש לפרסם הקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי". טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן לחשב את שטח המרפסות המקורות כעיקרי וזאת כי התב"ע הפקדה לאחר 1.1.2010 וכן לבטל את גרם מדרגות המוביל לקומה החדשה בחזית מערבית בשונה מתקנות החוק, בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין כאשר לפי הוראות התכנית כל חריגה מהווה סטיה ניכרת". פירוט החלטת וועדה: התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים עבור 2 מקומות חניה וזאת ע"י גישה מהחזית הצפונית ניתן לראות כי תכנון מקומות החניה שונה מאישור מחלקת הסדרי תנועה שהתקבל – יש להתאים לאישור זה. -כעת הבקשה המוצעת מותאמת לתכנית התנועה המאושרת שהתקבלה. למעט המדרגות המוצעות לאחר תיקון התכנית עפ"י החלטת וועדה, אך המדרגות לא משפיעות על תכנית החניה המוצעת. קומה א' מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד אחת כאשר הבינוי שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי זה ולכן נדרשים לפרסם הקלה בנושא " בניה בשונה מנספח הבינוי " .. -פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. מבקשים גרם מדרגות המוביל לכניסה של הדירה החדשה כאשר לא ניתן לאשר גרם מדרגות זה היות ומתוכנן לא לפי תקנות החוק וכן חורג מקו בנין כאשר לפי תב"ע כל חריגה מהווה סטיה ניכרת – יש לבטל ולהציג גישה משותפת ל2 יח"ד המותרות לפי תב"ע.		

- מוצע גרם מדרגות התואם נספח בינוי, ופורסמה הקלה וע"כ בוצע פרסום גם לשינוי זה. קומה ב' לפי נספח ניתן להוסיף קומה נוספת אשר לא מבוקשת בבקשה הזו יש לציין כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים, לא פורסמה הקלה בנושא -יש לבקש בבקשה זו את המותר לפי נספח. - בוצע הליך פרסומי לבקשה הנידונה הכולל פרסום עבור שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע שלא בהינף אחד לכל בנין	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום לעניין שלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים וכן יש לפרסם הקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי " . טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן לחשב את שטח המרפסות המקורות כעיקרי וזאת כי התב"ע הפקדה לאחר 1.1.2010 וכן לבטל את גרם מדרגות המוביל לקומה החדשה בחזית מערבית בשונה מתקנות החוק, בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין כאשר לפי הוראות התכנית כל חריגה מהווה סטיה ניכרת . להלן הבינוי המוצע רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר לבנין מספר 1 הוגשה בקשה בת.ב 14/900.2 אשר לא קודמה ולבנין מספר 1 מבקשים תוספת בבקשה הנוכחית וזאת כי לבנין זה קיים היתר לקומת הקרקע בת.ב 2010/900.1.	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

קומת קרקע מדובר בקומה קיימת אשר אושרה בבקשה 14.900.1 וכוללת יח"ד מספר 1 – ניתן לראות כי הממ"ד נבנה בשונה מהיתר זה ולכן יש לקבל אישור הג"א לממ"ד המוצג בהרמוניקה. חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים עבור 2 מקומות חניה וזאת ע"י גישה מהחזית הצפונית ניתן לראות כי תכנון מקומות החניה שונה מאישור מחלקת הסדרי תנועה שהתקבל – יש להתאים לאישור זה . קומה א' . מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד אחת כאשר הבינוי שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי זה ולכן נדרשים לפרסם הקלה בנושא " בניה בשונה מנספח הבינוי " .. מבקשים גרם מדרגות המוביל לכניסה של הדירה החדשה כאשר לא ניתן לאשר גרם מדרגות זה היות ומתוכנן לא לפי תקנות החוק וכן חורג מקו בנין כאשר לפי תב"ע כל חריגה מהווה סטיה ניכרת – יש לבטל ולהציג גישה משותפת ל2 יח"ד המותרות לפי תב"ע. קומה ב' לפי נספח ניתן להוסיף קומה נוספת אשר לא מבוקשת בבקשה הזו יש לציין כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה בנושא -יש לבקש בבקשה זו את המותר לפי נספח . תוקף החלת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
הבקשה מובאת לפרסום לעניין שלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים וכן יש לפרסם הקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי " . טרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן לחשב את שטח המרפסות המקורות כעיקרי וזאת כי התב"ע הפקדה לאחר 1.1.2010 וכן לבטל את גרם מדרגות המוביל לקומה החדשה בחזית מערבית בשונה מתקנות החוק , בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין כאשר לפי הוראות התכנית כל חריגה מהווה סטיה ניכרת . להלן הבינוי המוצע	08/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר לבנין מספר 1 הוגשה בקשה בת.ב 14/900.2 אשר לא קודמה ולבנין מספר 1 מבקשים תוספת בבקשה הנוכחית וזאת כי לבנין זה קיים היתר לקומת הקרקע בת.ב 2010/900.1. קומת קרקע מדובר בקומה קיימת אשר אושרה בבקשה 14.900.1 וכוללת יח"ד מספר 1 – ניתן לראות כי הממ"ד נבנה בשונה מהיתר זה ולכן יש לקבל אישור הג"א לממ"ד המוצג בהרמוניקה. חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים עבור 2 מקומות חניה וזאת ע"י גישה מהחזית הצפונית ניתן לראות כי תכנון מקומות החניה שונה מאישור מחלקת הסדרי תנועה שהתקבל – יש להתאים לאישור זה. קומה א' . מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד אחת כאשר הבינוי שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי זה ולכן נדרשים לפרסם הקלה בנושא " בניה בשונה מנספח הבינוי " .. מבקשים גרם מדרגות המוביל לכניסה של הדירה החדשה כאשר לא ניתן לאשר גרם מדרגות זה היות ומתוכנן לא לפי תקנות החוק וכן חורג מקו בנין כאשר לפי תב"ע כל חריגה מהווה סטיה ניכרת – יש לבטל ולהציג גישה משותפת ל2 יח"ד המותרות לפי תב"ע. קומה ב' לפי נספח ניתן להוסיף קומה נוספת אשר לא מבוקשת בבקשה הזו יש לציין כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה בנושא -יש לבקש בבקשה זו את המותר לפי נספח .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחה לפי הוראות תב"ע 13730 תחילת תוקף 30.6.2012 הקובעת אזור מגורים ב' סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4"ב להוראות התכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה בניה , קוי בנין ומספר יח"ד	08/06/2023	חוות דעת תכנונית

בבקשה הנוכחית קיימת חריגה של גרם המדרגות בחזית מערבית מקו בנין המהווה סטיה ניכרת ונדרשו לתכנן גרם זה בתחום קו בנין נספח בינוי : התכנית כוללת נספח בינוי מחייב כאשר הבינוי שונה מנספח זה - לא פורסמה הקלה בנושא יש לפרסם הקלה בדבר " בניה בשונה מנספח הבינוי " . קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קווי הבנין המותרים אך גרם המדרגות המובילים לקומה הנוספת חורגים מקו בנין ויש לבטל מדרגות אלו מהווה סטיה ניכרת . מס' קומות : המבנה הקיים כולל קומה אחת כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת קומה – כנדרש וזאת מכיוון שלפי הוראות התוכנית מותר לבנות 3 קומות . בינוי : רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר לבנין מספר 1 הוגשה בקשה בת.ב 14/900.2 אשר לא קודמה ולבנין מספר 1 מבקשים תוספת בבקשה הנוכחית וזאת כי לבנין זה קיים היתר לקומת הקרקע בת.ב 2010/900.1. קומת קרקע מדובר בקומה קיימת אשר אושרה בבקשה 14.900.1 וכוללת יח"ד מספר 1 – ניתן לראות כי הממ"ד נבנה בשונה מהיתר זה ולכן יש לקבל אישור הג"א לממ"ד המוצג בהרמוניקה. חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים עבור 2 מקומות חניה וזאת ע"י גישה מהחזית הצפונית ניתן לראות כי תכנון מקומות החניה שונה מאישור מחלקת הסדרי תנועה שהתקבל – יש להתאים לאישור זה . קומה א' . מבקשים קומה חדשה בתחום קו בנין הכוללת יח"ד אחת כאשר הבינוי שונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לשינוי זה ולכן נדרשים לפרסם הקלה בנושא " בניה בשונה מנספח הבינוי " .. מבקשים גרם מדרגות המוביל לכניסה של הדירה החדשה כאשר לא ניתן לאשר גרם מדרגות זה היות ומתוכנן לא לפי תקנות החוק וכן חורג מקו בנין כאשר לפי תב"ע כל חריגה מהווה סטיה ניכרת – יש לבטל ולהציג גישה משותפת ל2 יח"ד המותרות לפי תב"ע. קומה ב'		

לפי נספח ניתן להוסיף קומה נוספת אשר לא מבוקשת בבקשה הזו יש לציין כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה בנושא -יש לבקש בבקשה זו את המותר לפי נספח . שטחי בנייה : להלן פרוט השטח המותר עבור בניין מספר 2 עיקרי שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 570 מ"ר , מוצע וקיים – 176.9 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות והבניה צריכה להיות בהינף אחד שטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שרות שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 60 מ"ר מוצע וקיים – 24.5 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות והבניה צריכה להיות בהינף אחד שטח שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שטח מרפסות מוצע 8.7 מ"ר אך יש לחשב שטח זה בשטחי בניה עיקריים היות והתב"ע הפקדה לאחר 1.1.2010 ולכן מרפסת מקורה יש לחשב בשטחי בניה עיקריים . מס' יח"ד :תותר בבניין מספר 2 – 3 יח"ד . המבנה כולל יח"ד אחת כאשר מבקשים תוספת של עוד יחידת דיור ונדרשו להוסיף לבקשה את יחידת הדיור השלישית וזאת על מנת לעמוד בשלבויות הביצוע . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן לחשב את שטח המרפסות המקורות כעיקרי וזאת כי התב"ע הפקדה לאחר 1.1.2010 . שלבויות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה בנושא -יש לבקש בבקשה זו את המותר לפי נספח . התנגדויות : לא התקבלו		

	26/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	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 - 7788070110	10
	אישור רישום תצ"ר	11
	אישור חיזוק מבנים, תנאי למשלוח התכנית לפרסום	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

התכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה ופורסמו הקלות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות לבקשה ותוקנו הערות עפ"י הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0468.01</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	דרור יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוקרון אילה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

ברוריה 9 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
30005ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4459	תחילת תוקף	16/02/1996			
9324	תחילת תוקף	09/02/2011	1	מגורים ב	985

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים בן ארבע קומות.

מוצע בקומה ב' תוספת שטח עיקרי התואם את התב"ע ותוספת מרפסת גג.

מוצע בקומה ג' תוספת שטח עיקרי התואם את התב"ע , תוספת מרפסת גג והגבהת חדר מדרגות משותף.

בוצע הליך פרסומי תום מועד להגשת התנגדויות 19/09/2023.

ישנה התנגדות אחת ישנה והתנגדות חדשה שהתקבלה בפרסום הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ותואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה כנדרש והוסרו ההתנגדויות במערכת ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.	22/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9324 תחילת תוקף : 09/02/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב דברי הסבר : - בתאריך 14/11/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לפרסם לפי סעיף 149". - את ההקלה הבאה : הקלה מהוראות התכנית בשלביות הביצוע לבניה בהינף אחד על הגג. תוך צמצום לדיירי הגג בלבד. במידה ויוכח שקיימים היתרי בניה לכל דיירי הגג יבוטל הצורך בפרסום. - פורסמה הקלה כנדרש לשלביות ביצוע. - התוספות המוצעות הן לפי התב"ע, יש להתאים את המידות כפי המוצג ע"ג התכנית, וכן לחשב את מלוא עובי הקיר. - הקיר חושב במלואו ללא קיזוז. שלביות ביצוע : הבניה תבנה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי.	22/02/2024	חוות דעת תכנונית

הבניה בחזית הצפונית על הגג תבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים בחזית זו. הבניה המוצעת בחזית הצפונית לא בנויה במלואה- לא מוצג מס' היתר לכל התוספות, כמו"כ לא מוצגות כל הקומות הרלוונטיות, כך שלא ברור האם מוצע, כמו"כ על הגג לא הוצעו תוספות לכלל הדירות, ולכן מאחר ולא פורסמה הקלה לסעיף זה- כל סטיה ממנו תהווה סטיה נכרת. נדרש לפרסם הקלה לשביות ביצוע. - כאמור פורסמה הקלה לשלכיות ביצוע. - התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, והוסרה במערכת. ע"כ אין התנגדויות לבקשה. תיקון תכנית a. - התכנית תוקנה כנדרש. להלן חו"ד לוועדה הראשונה : תכניות כפופות : 4459, 0822, מתאר 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 : קווי בניין / מספר יח"ד נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט : המוצע אינו תואם במדויק במידותיו את המותר עפ"י התב"ע- יש להתאים את המידות כראוי.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 08/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 44.82 מ"ר לשלושת הדיירים. התוספות המוצעות הן לפי התב"ע, יש להתאים את המידות כפי המוצג ע"ג התכנית, וכן לחשב את מלוא עובי הקיר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית- אין מניעה לאשר – תואם תב"ע. שלביות ביצוע : הבניה תבנה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. הבניה בחזית הצפונית על הגג תבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים בחזית זו. הבניה המוצעת בחזית הצפונית לא בנויה במלואה- לא מוצג מס' היתר לכל התוספות, כמו"כ לא מוצגות כל הקומות הרלוונטיות, כך שלא ברור האם מוצע , כמו"כ על הגג לא הוצעו תוספות לכלל הדירות, ולכן מאחר ולא פורסמה הקלה לסעיף זה- כל סטיה ממנו תהווה סטיה נכרת. נדרש לפרסם הקלה לשביות ביצוע.		

תימוכין קניינים בשטח משותף ל"ר תואם תב"ע. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 21.08.2022 ע"י אוז מעיין. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 07/09/2022 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : תמצית ההתנגדות : המתנגדת טוענת כי הם בתהליך מתקדם לפינוי בינוי בבניין, ולכן היא אינה רואה אפשרות לתת בעת כזו היתר לתוספות עפ"י תב"ע. כמו"כ הבניין ישן והיא לא חושבת שניתן להוסיף עליו עוד תוספות. תגובת המחלקה : עפ"י בדיקה במערכת לא נפתח תיק בבניין זה להתחדשות עירונית. כמו"כ הבניה מלווה ע"י מהנדס.		

-ההתנגדויות הוסרו.		
הקלה מהוראות תכנית 9324 בשלכיות ביצוע בבנית כל הגג בהינף אחד	03/08/2023	הכנת נוסח פרסום
את ההקלה הבאה : הקלה מהוראות התכנית בשלכיות הביצוע לבניה בהינף אחד על הגג. תוך צמצום לדיירי הגג בלבד . במידה ויוכח שקיימים היתרי בניה לכל דיירי הגג יבוטל הצורך בפרסום. וכן נדרשים התיקונים הבאים : התוספות המוצעות הן לפי התב"ע, יש להתאים את המידות כפי המוצג ע"ג התכנית, וכן לחשב את מלוא עובי הקיר. שלכיות ביצוע : הבניה תבנה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. הבניה בחזית הצפונית על הגג תבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים בחזית זו. הבניה המוצעת בחזית הצפונית לא בנויה במלואה- לא מוצג מס' היתר לכל התוספות, כמו"כ לא מוצגות כל הקומות הרלוונטיות, כך שלא ברור האם מוצע , כמו"כ על הגג לא הוצעו תוספות לכלל הדירות, ולכן מאחר ולא פורסמה הקלה לסעיף זה- כל סטיה ממנו תהווה סטיה נכרת. נדרש לפרסם הקלה לשכיות ביצוע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : תמצית ההתנגדות : המתנגדת טוענת כי הם בתהליך מתקדם לפינוי בינוי בבניין, ולכן היא אינה רואה אפשרות לתת בעת כזו היתר לתוספות עפ"י תב"ע.	14/11/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

כמו"כ הבניין ישן והיא לא חושבת שניתן להוסיף עליו עוד תוספות. תגובת המחלקה : עפ"י בדיקה במערכת לא נפתח תיק בבנין זה להתחדשות עירונית. כמו"כ הבניה מלווה ע"י מהנדס. תיקון תכנית a.		
את ההקלה הבאה : הקלה מהוראות התכנית בשלכיות הביצוע לבניה בהינף אחד על הגג. וכן נדרשים התיקונים הבאים : התוספות המוצעות הן לפי התב"ע, יש להתאים את המידות כפי המוצג ע"ג התכנית, וכן לחשב את מלוא עובי הקיר. שלכיות ביצוע : הבניה תבנה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. הבניה בחזית הצפונית על הגג תבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים בחזית זו. הבניה המוצעת בחזית הצפונית לא בנויה במלואה- לא מוצג מס' היתר לכל התוספות, כמו"כ לא מוצגות כל הקומות הרלוונטיות, כך שלא ברור האם מוצע , כמו"כ על הגג לא הוצעו תוספות לכלל הדירות, ולכן מאחר ולא פורסמה הקלה לסעיף זה- כל סטיה ממנו תהווה סטיה נכרת. נדרש לפרסם הקלה לשכיות ביצוע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחר בעניין : תמצית ההתנגדות : המתנגדת טוענת כי הם בתהליך מתקדם לפינוי בינוי בבניין,	02/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ולכן היא אינה רואה אפשרות לתת בעת כזו היתר לתוספות עפ"י תב"ע. כמו"כ הבניין ישן והיא לא חושבת שניתן להוסיף עליו עוד תוספות. תגובת המחלקה : עפ"י בדיקה במערכת לא נפתח תיק בבניין זה להתחדשות עירונית. כמו"כ הבניה מלווה ע"י מהנדס. תיקון תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9324 תחילת תוקף : 09/02/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב תכניות כפופות : 4459, 0822, מתאר 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 : קווי בניין / מספר יח"ד נספח בינוי	02/11/2022	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט: המוצע אינו תואם במדויק במידותיו את המותר עפ"י התב"ע- יש להתאים את המידות כראוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 08/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 44.82 מ"ר לשלושת הדיירים. התוספות המוצעות הן לפי התב"ע, יש להתאים את המידות כפי המוצג ע"ג התכנית, וכן לחשב את מלוא עובי הקיר. מרפסות מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית- אין מניעה לאשר – תואם תב"ע. שלביות ביצוע: הבניה תבנה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. הבניה בחזית הצפונית על הגג תבנה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים בחזית זו. הבניה המוצעת בחזית הצפונית לא בנויה במלואה- לא מוצג מס' היתר לכל התוספות, כמו"כ לא מוצגות כל הקומות הרלוונטיות, כך שלא ברור האם מוצע, כמו"כ על הגג לא הוצעו תוספות לכלל הדירות, ולכן מאחר ולא פורסמה הקלה לסעיף		

זה- כל סטיה ממנו תהווה סטיה נכרת. נדרש לפרסם הקלה לשביות ביצוע. תימוכין קניינים בשטח משותף ל"ר תואם תב"ע. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 21.08.2022 ע"י אוז מעיין. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 07/09/2022 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : תמצית ההתנגדות : המתנגדת טוענת כי הם בתהליך מתקדם לפינוי בינוי בבניין, ולכן היא אינה רואה אפשרות לתת בעת כזו היתר לתוספות עפ"י תב"ע. כמו"כ הבניין ישן והיא לא חושבת שניתן להוסיף עליו עוד תוספות.		

תגובת המחלקה : עפ"י בדיקה במערכת לא נפתח תיק בבניין זה להתחדשות עירונית. כמו"כ הבניה מלווה ע"י מהנדס.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ותואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה כנדרש והוסרו ההתנגדויות במערכת ולכן אין מניעה מלאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0125.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה
מהות בקשה	הקמת בית כנסת חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יחד באורך עמותת
עורך הבקשה	דרורי שירה
מתכנן השלד	קפלן מתנאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עמנואל זיסמן 14 , חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	111	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10310	תחילת תוקף	11/10/2011	507	מבנים ומוסדות ציבור	637

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בהר חומה, ברחוב עמנואל זייסמן 20.

בקשה להקמת בית כנסת חדש, בן 2 קומות.

בית הכנסת כולל היכל תפילה, עזרת נשים, ואוצר ספרים בשטח של כ- 300 מ"ר עיקרי ומרחב מוגן בשטח של כ- 15 מ"ר.

בעלויות

המבקשים לא רשומים בנسخ הטאבו כבעלים- עיריית ירושלים היא הבעלים בנכס והיא חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק, מחלקת נכסים ומחלקת מבני דת.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מסמכי הקצאת המקרקעין

הוגשו מסמכי ההקצאה ע"י המבקשים, ההקצאה של המגרש הינה לעמותת "יחד באור" אשר מבקשים לבנות בית כנסת בהתאם להוראות התוכנית.

סעיף 5 מציין את תקופת רשות השימוש הכוללת האפשרית סך הכל.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

לא בוצע פרסום ולא בוצע משלוח הודעות, הבעלות היא של עיריית ירושלים, ולכן מספיקה חתימתם ע"ג ההרמוניקה כפי שצורף בפתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ופגישה שנערכה בין ע"ב ומנהל האגף ור"צ אזור, ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הבלוקים המוצגים בהרמוניקה כך שלא יכסו חישובי שטחים.
06/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10310 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי 1 דברי הסבר : - בתאריך 10/07/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות המתכונת המוצעת". * כיוון שלא הושלמו כל התנאים הנדרשים טרם דיון : אישור

מחלקת איכות הסביבה, מחלקת דרכים וכלכלה אורבנית, וכן עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת. מפגישה שנערכה בין מנהל אגף הרישוי, ר"צ אזור וע"ב נדרש להמציא אישור אדריכל העיר במקום תוכנית מפורטת. כמו"כ בפגישה הובהר כי ניתן להשאיר את גובה החניון בגובה המוצע היות ובעתיד ימוקמו שם מכפילי חניה. כלכלה אורבנית- תנאי להיתר. * כמו"כ התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת וועדה והרמוניקה a תוקנו (למעט ליקויים מינוריים שיידרשו כתנאי להפצה לגורמים) כמפורט להלן עיקרי התיקונים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה : * נדרש לטפל בהארכת התוקף של ההקצאה כפי המפורט. - התקבל אישור להארכת תוקף ההקצאה וזאת עד לתאריך ה- 06/12/2024. * במסמכי ההקצאה של המגרש מצוין כי מועצת העירייה בישיבתה מיום 26/09/2019 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית- 350 מ"ר שטחים עיקריים שניתן לממש, עומדים במותר. אולם, חישוב השטחים אינו מדויק, יש לתקן ולהציג חישוב של כל עובי הקירות- ולאחר מכן יהיה נדרש לוודא כי יש עמידה בשטחים המותרים לעניין ההפקעה. -לא חורג מהמותר, ובוצע חישוב עובי קירות כנדרש אך הבלוקים הנמצאים בהרמוניקה בעלי צבע רקע וע"כ לא רואים את חישוב השטחים כנדרש, יש להציג בלוקים של חלונות ופתחים ללא רקע ע"מ שיהי ברור שלא בוצע קיזוז עובי קירות. תוכנית קומת מרתף מפלס 3.00-, 627.50 מבוקשת קומת מרתף הכוללת ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, פיר מעלית- יש לחשב את פיר המעלית פעם אחת וביתר השרטוט כשטח להורדה, פיר מערכות ומדרגות משותפות לקשר בין המפלסים. הבקשה מוצגת באופן לא ברור בכלל, לא משורטטים מפלסים, גישה למגרש לממ"מ. עפ"י אישור מחלקת הסדרי תנועה הוצגו מקומות חניה במפלס זה- חניות תת קרקעיות, אשר אושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה. נדרש להציג את שרטוט הקומה כנדרש- במידה והשינוי לא יתאם לאישורם יהיה נדרש לתקן בהתאם. מה עוד שעפ"י שרטוטי החתכים והחזיתות כן מבוקשת קומה זו כקומת חניה מלאה- נדרש לתקן בהתאם ולהציג את השטחים המבוקשים במניין השטחים כנדרש.	

- המעלית חושבה פעם אחת בקומת הקרקע ולאחר מכן כהורדה, הבקשה שופרה עד כמה שניתן ע"מ להבין את המוצע בבקשה אבל עדיין ישנו בלוק לבן ע"ג החישוב של המעלית, יש להסירו ולסדר את כלל הבלוקים בבקשה. הוצגה קומת החניה בהתאמה לתכנית התנועה ובאופן ברור הגובה המוצע אושר היות והגובה נדרש להמשך הבינוי שיבוקש בהמשך ליתר ההקצאה עבור מכפילי חניה. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00, 630.50 : הבקשה לא כוללת תוכנית פיתוח שטח מלאה הכוללת מפלסים, גדרות חדשים סביב המגרש, פתרונות ניקוז וכדו' יש להציג כנדרש את כל החסר. יש להציג כראוי את תכנון הגישה מהרחוב לבניין וכן את הפתרון הנגיש למפלס עזרת הנשים, יש לתקן את חריגת הבניין הקלה מעבר לקו הבניין. - תכנית הפיתוח תוקנה ומוצגת באופן נכון וברור, ישנם מפלסים וגבהים, גדרות מסומנים בצבע, פתרון אשפה וכו'.. מפלס עזרת הנשים נגיש, לעניין חריגות מקו בניין פורסמו הקלות כנדרש. הבקשה לא מציגה נגישות עבור עזרת נשים. -התכנית תוקנה ועזרת נשים נגישה. מבוקש גג שטוח למבנה, הגג אינו תואם להוראות התוכנית אשר מחייב ביצוע גג נגיש הכולל ריצוף וגישה נוחה לשימוש הציבור- יש לתקן כנדרש. - מוצע גג נגיש ע"י מעלית ומרוצף. מבוקשת חריגה מקו בניין בחזית מערבית, חריגה של כ- 100 ס"מ, וכן הבניה בחזית מזרחית המבנה ממוקם בחריגה קלה מקו בניין- יש לשקול לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין, לא פורסמו הקלות לבניה מעבר לקו בניין. התוכנית אינה כוללת הוראות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בניין, במידה ונדרש לבצע פרסום יש לוודא עמידה בתקנות סטיה ניכרת. - פורסמו הקלות כנדרש והחריגות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בניה במרווח : - חזית דרומית : מוצעות מדרגות פיתוח כאשר עפ"י תקנות בניה במרווח ניתן להציע מדברות פיתוח ללא הגבלת גובה חתך המדרגות ובלבד שמדרגות מובילות למפלס הכניסה הקובעת, אין מניעה לאשר.		

להלן פירוט החריגות להם פורסמו הקלות: חריגה מקו בניין אחורי: מוצע חריגה מזערית לקיר עם פתחים בשיעור של כ-10 ס"מ, עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. חריגה מקו בניין צידי: מוצע חריגה מזערית לקיר עם פתחים בשיעור של כ-10 ס"מ, עומד בתקנות, אין מניעה לאשר. הקלה נוספת שהוגשה: הקל מקו בניין לצורך אלמנט עיצובי. בהתייעצות מול מנהל האגף מדובר בחריגה מקו בניין הגובל עם שצ"פ כאשר אין שום מפגע לשום צד בגבול זה וע"כ ניתן לאשר את החריגה הזו. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה של מבני ציבור הוא תוכנית מפורטת של הגגות (עפ"י סעיף 6 הוראות נוספות)- יש להשלים את תכנון הגג כפי הנדרש. - התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה. - פיתוח המגרשים הציבוריים יעשה מאבן נסורה ומסותתת בשורות אופקיות- אין התייחסות בהרמוניקה להוראה זו של התוכנית, יש להשלים כנדרש. - תוקן, והתקבל אישור אדריכל העיר לבקשה. מחסנים עיליים בוטלו ומוצע חדרי טכניים. -בכל מגרש ציבורי יינטעו עצים ביחס של 6 עצים לכל 500 מ"ר- שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 637 מ"ר, יש לטעת כ- 8 עצים, בהתאם לחישוב המפורט. - התקבל אישור שפ"ע, דרישות לגבי נטיעת העצים יעשה ע"י אגף שפ"ע. ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לתוכנית פיתוח כפי הנדרש: יש להציג מפלסים, גבהים, שיפועים, מיקום עצים- בתאום מול מחלקת שפ"ע, וכל הנדרש להבנת המוצע. - התכנית מתוקנת, התווספו מפלסים, גבהים, שיפועים וכעת		

התכנית מובנת. עצים, במידה ויידרש יעשה ע"י אגף שפ"ע. גובה מבני הציבור ומס' הקומות יקבע בתוכנית מפורטת בתאום עם מהנדס העיר- נדרש להגיש תוכנית מפורטת אשר בה יקבעו את תכנון המבנה באופן מפורט כתנאי לדיון נוסף. - התקבל אישור אדריכל העיר כאשר עפ"י סיכום מול אמי ארבל מנהל אגף התכנון ניתן להסתפק באישור זה. תכסית בניה מותרת 50%- יש להציג סכמת חישוב המוכיחה עמידה בנפח תכסית זה. - התקבל חישוב, עומד במותר. תקן החניה לבניין ציבורי יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה אולם ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לפתרון המאושר , ואינה כוללת כלל סימון מק"ח, יש להשלים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. - התכנית תוקנה, החניות המסומנות ע"ג ההרמוניקה תואמות את אישור התנועה שהתקבל. גובה קומת החניה תת קרקעית לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו למעט מקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים באישור מהנדס העיר- גובה חלל קומת החניה המוצע 242 ס"מ, ניתן לאשר בכפוף לאישור מחלקת בהסדרי תנועה. - החניה המוצעת חורגת מהגובה הסטנדרטי עבור חניות אך היות ובפתרון העתידי לאחר מימוש יתרת ההקצאה בחלקה יידרשו מקומות חניה נוספים מתוכנן גובה אשר יוכל להתאים עבור פתרון מכני דהיינו מכפילי חניה. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 20/03/2022, מתווק לארכיב אופטי. שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 14/02/2022. תברואה : התקבל אישור מתאריך 10/03/2022. אדריכל העיר : התקבל אישור מתאריך 06/06/2023. הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 09/05/2022. דרכים : התקבל אישור מתאריך 23/02/2023. מאור בשפ"ע : התקבל אישור מתאריך 07/06/2022.		

משרד השיכון וכלכלה אורבנית- תנאי להיתר. * הבקשה תוקנה כנדרש ואין מניעה כעת לאשרה.		
-הקלה מקו בניין בחזית צידית ואחורית בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. -הקלה לחריגה בגובה קומת החניה מעבר ל- 3 מ' המותרים עבור מכפילי חניה. -הקלה מקו בניין לצורך אלמנט עיצובי.	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כיוון שלא הושלמו כל התנאים הנדרשים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה, מחלקת דרכים וכלכלה אורבנית, וכן עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת. בעלויות המבקשים לא רשומים בנסח הטאבו כבעלים- עיריית ירושלים היא הבעלים בנכס והיא חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק, מחלקת נכסים ומחלקת מבני דת. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. מסמכי הקצאת המקרקעין הוגשו מסמכי ההקצאה ע"י המבקשים, ההקצאה של המגרש הינה לעמותת "יחד באורך" אשר מבקשים לבנות בית כנסת בהתאם להוראות התוכנית. חוזה רשות שימוש נחתם ב 28/07/2020, נכס מס' 9631, אשר בו נחתם כי "שטח ההקצאה" הינו עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית. תוקף ההקצאה והחוזה שנחתם מול העירייה כפוף להשלמת הליך ההפקעה. תוקף ההקצאה : תוקפה הוא לשלוש שנים מיום 27/09/2019 ועל המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום	10/07/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

26/09/2022, במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל- הבקשה טרם אושרה וכעת נותר עוד כ-4 חודשים עד לביטול ההקצאה. ע"מ להאריך את תוקף ההקצאה על העמותה לפנות אל העירייה לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת ההקצאה להארכה נדרשת- יש לבצע ההארכה בהתאם לאמור ע"מ שניתן יהיה להתקדם בהליך הרישוי ולא- ההקצאה העתידית אמורה לפוג מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת. סעיף 5 מציין את תקופת רשות השימוש הכוללת האפשרית סך הכל. כפי המצוין לעיל, נדרש לטפל בהארכת התוקף של ההקצאה כפי המפורט. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 10310 מגרש 507 שטחי הבניה המרביים יהיו 700 מ"ר עיקרי וניתן להוסיף ככל הנדרש שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש 278.60 מ"ר, ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים. במסמכי ההקצאה של המגרש מצוין כי מועצת העירייה בישיבתה מיום 26/09/2019 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית- 350 מ"ר שטחים עיקריים שניתן לממש, עומדים במותר. אולם, חישוב השטחים אינו מדויק, יש לתקן ולהציג חישוב של כל עובי הקירות- ולאחר מכן יהיה נדרש לוודא כי יש עמידה בשטחים המותרים לעניין ההפקעה. שטחי השירות המבוקשים הינם 88.01 מ"ר- ניתן לאשר את השטחים הללו, בהתאם להוראות התוכנית. יש לחשב את השטחים הנדרשים בהתאם להערות הבדיקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס -3.00, 627.50 מבוקשת קומת מרתף הכוללת ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, פיר מעלית- יש לחשב את פיר המעלית פעם אחת וביתר השרטוט כשטח להורדה, פיר מערכות ומדרגות משותפות לקשר בין המפלסים. הבקשה מוצגת באופן לא ברור בכלל, לא משורטטים מפלסים, גישה למגרש לממ"מ. עפ"י אישור מחלקת הסדרי תנועה הוצגו מקומות חניה במפלס זה- חניות תת קרקעיות, אשר אושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה. נדרש להציג את שרטוט הקומה כנדרש- במידה והשינוי לא		

יתאם לאישורם יהיה נדרש לתקן בהתאם. מה עוד שעפ"י שרטוטי החתכים והחזיתות כן מבוקשת קומה זו כקומת חניה מלאה- נדרש לתקן בהתאם ולהציג את השטחים המבוקשים במניין השטחים כנדרש. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00, 630.50 במפלס זה מבוקש אולם תפילה- 154 מקומות ישיבה, מבואת כניסה, שירותים וחדר טכני. השטח העיקרי המבוקש 191.13 מ"ר, חדר טכני, מבואות וחדרי מדרגות 34.80 מ"ר. הבקשה לא כוללת תוכנית פיתוח שטח מלאה הכוללת מפלסים, גדרות חדשים סביב המגרש, פתרונות ניקוז וכדו'- יש להציג כנדרש את כל החסר. יש להציג כראוי את תכנון הגישה מהרחוב לבניין וכן את הפתרון הנגיש למפלס עזרת הנשים, יש לתקן את חריגת הבניין הקלה מעבר לקו הבניין. הבקשה מציגה בניה במרווחים בנוגד למה שניתן לאשר עפ"י "תקנות בניה במרווחים"- עניין החריגות פורט באריכות בסעיף "קווי בניין". יש לתקן את הנדרש בהתאם להערות ולהציג שרטוט של מפלס תוכנית פיתוח מלאה הכוללת התייחסות לשיפועים, חומרים, ניקוזים וגדרות בגבולות מגרש כנדרש. תוכנית קומת גלריה במפלס זה מבוקש עזרת נשים עבור 28 מקומות ישיבה ואוצר ספרים בשטח של 87.47 מ"ר, שירותים ומחסן בשטח של 13.02 מ"ר. במפלס זה מתוכננים שני חללים כפולים- חלל של עזרת גברים וחלל עובר של מבואת הכניסה. הבקשה לא מציגה נגישות עבור עזרת נשים. לעניין החריגות המוצגות במפלס זה, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין" ונדרש לתקן בהתאם. יש להוסיף מפלסים עבור קומה זו, וכן יש להוסיף את האלמנטים הנדרשים להבהרת השרטוט. תוכנית קומת גגות מבוקש גג שטוח למבנה, הגג אינו תואם להוראות התוכנית אשר מחייב ביצוע גג נגיש הכולל ריצוף וגישה נוחה לשימוש הציבור- יש לתקן כנדרש. תוכנית צל קומה ג' וקומה ד'		

הבקשה מציגה תוכניות צל עבור תוספת 2 קומות עתידיות מעל 2 הקומות המבוקשות- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת שבה יקבע בפרוט מהו נפח הבינוי במגרש זה, לכן בשלב זה לא ניתן לבחון כלל את עניין תוכניות הצל המוצגות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2020/5379 שהוגש מיום: 08/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין למגרשי מבני הציבור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום, הבניה המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין. מבוקשת חריגה מקו בניין בחזית מערבית, חריגה של כ- 100 ס"מ, וכן הבניה בחזית מזרחית המבנה ממוקם בחריגה קלה מקו בניין- יש לשקול לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין, לא פורסמו הקלות לבניה מעבר לקו בניין. התוכנית אינה כוללת הוראות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בניין, במידה ונדרש לבצע פרסום יש לוודא עמידה בתקנות סטיה ניכרת. בחזית דרומית מבוקשות מדרגות פיתוח בחזית דרומית, לא ניתן לאשר חריגה בשטח הפיתוח בגובה החורג מ- 1.20 מ', ברגע שישנה הפרדה ניתן לאשר זאת בתנאי שהמדרגות יושבות על הקרקע- אין פרוט נדרש לגבי המפלס ההתחלתי למפלס שאליו מוביל גרם המדרגות המוצעות- יש לתכנן מהלך מדרגות תואם לתקנות תכנון והבניה- עניין בניה במרווחים- לפרט מפלסים וגבהים ככל שנדרש. בחזית מזרחית מבוקשות מדרגות חירום מבוצעות ע"י "בניה קלה", חריגה של כ- 270 ס"מ והמרחק הנותר עד גבול מגרש הינו 120 ס"מ, מדרגות אלו מיועדות עבור גישה מקומת הקרקע לקומה א' וכן מוצגות מדרגות עתידיות עבור 2 קומות עתידיות למבנה בית הכנסת- מדובר בהקמת מבנה חדש שהיקף בנייתו כ- 250 מ"ר לקומה- אין הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חירום, בחזית מערבית דרומית ממוקם גרעין מדרגות בתוך המבנה אשר בעתיד יהיה ניתן להמשיך מהלך מדרגות אלו לקומות העתידיות. מדרגות החירום המוצעות מהוות פגיעה אדריכלית ועיצובית ע"ג המבנה החדש, לא נראה כי קיימת סיבה לבנייתם באופן זה. בנוסף, אין כל גישה הגיונית ראויה ממהלך מדרגות זה לשימושים בתוך המבנה- לא מוצג פתח כלשהוא, מדרגות אלו צמודות לקיר אטום הסמוך להיכל התפילה ולעזרת הנשים- יש להסירם מהבקשה. הוראות בינוי עפ"י הוראות "מבני ציבור" סעיף 4.4 תותר סטיה של +0.50 - ממפלס ה- 0.00, מבדיקה בנספחים המצורפים לתוכנית מצוין מהו מפלס הקובע המתכנן עבור תא שטח 507, עומדים במפלס המצוין, ניתן לאשר. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית, הגגות יהיו נגישים מתוך הבניינים, ירוצפו וישמשו כשטח פעיל של מבני הציבור,		

לא תותר בניית גגות רעפים- ההרמוניקה לא עונה לדרישות התוכנית, אינה נגישה לציבור- כאשר הגישה לגג יכולה להיות דרך המדרגות הפנימיות בתוך בית הכנסת, וכן, לא משורטט ריצוף כנדרש עבור שימוש ציבורי עתידי וכן יש לפרט חזית חמישית כנדרש. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה של מבני ציבור הוא תוכנית מפורטת של הגגות (עפ"י סעיף 6, הוראות נוספות)- יש להשלים את תכנון הגג כפי הנדרש. שטחי הבניה המצוינים בטבלה מס' 5 אינם כוללים שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, נדרש אישור הג"א לתכנון ולהיקף השטח. מבוקשים מהלכי מדרגות ומבואות כשטחי שירות- ניתן לאשרם. הבקשה כוללת מחסנים בשטח של 16.62 מ"ר- לא ניתן לאשר כיוון שהינם מחסנים עיליים, יש לתקן בהתאם. פיתוח המגרשים הציבוריים יעשה מאבן נסורה ומסותתת בשורות אופקיות- אין התייחסות בהרמוניקה להוראה זו של התוכנית, יש להשלים כנדרש. בכל מגרש ציבורי יינטעו עצים ביחס של 6 עצים לכל 500 מ"ר- שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 637 מ"ר, יש לטעת כ- 8 עצים, בהתאם לחישוב המפורט. ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לתוכנית פיתוח כפי הנדרש : יש להציג מפלסים, גבהים, שיפועים, מיקום עצים- בתאום מול מחלקת שפ"ע, וכל הנדרש להבנת המוצע. הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את השימוש בכל חלקה במסגרת הגדרת השימושים המותרים- השימוש המבוקש במגרש זה הינו "בית כנסת" תואם לטבלת השימושים של התוכנית, ניתן לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתחזק את כל השטחים הציבוריים עד למסירתם לעיריית ירושלים. מספר קומות וגובה מבנה גובה מבני הציבור ומס' הקומות יקבע בתוכנית מפורטת בתאום עם מהנדס העיר- נדרש להגיש תוכנית מפורטת אשר בה יקבעו את תכנון המבנה באופן מפורט כתנאי לדיון נוסף. תכסית תכסית בניה מותרת 50%- יש להציג סכמת חישוב המוכיחה עמידה בנפח תכסית זה. חניה סעיף 6.5 ד'		

תקן החניה לבניין ציבורי יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה אולם ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לפתרון המאושר, ואינה כוללת כלל סימון מק"ח, יש להשלים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גובה קומת החניה תת קרקעית לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו למעט מקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים באישור מהנדס העיר- גובה חלל קומת החניה המוצע 242 ס"מ, ניתן לאשר בכפוף לאישור מחלקת בהסדרי תנועה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י ב-13/04/2021. חו"ד המחלקה לכלכלה אורבנית- הבקשה לא הופנתה למחלקה זו, נדרש לקבל את התייחסותם למבוקש. חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י, נדרש להשלים. תנאי לפתיחת תיק- תאום מול משרד השיכון, תנאי זה אינו הושלם, נדרש להשלימו. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10310 תחילת תוקף : 11/10/2011 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	23/06/2022	חוות דעת תכנונית

התוכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספחי בינוי, נמצאה התייחסות למגרש 507 ולמפלס ה-0.00 רלוונטי עבור המבנה בנספח העמדה, 0.00=630.50, המפלס המוצע הינו 630.50, עומדים במותר וניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2020/5379 שהוגש מיום: 08/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין למגרשי מבני הציבור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום, הבניה המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין. מבוקשת חריגה מקו בניין בחזית מערבית, חריגה של כ- 100 ס"מ, וכן הבניה בחזית מזרחית המבנה ממוקם בחריגה קלה מקו בניין- יש לשקול לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין, לא פורסמו הקלות לבניה מעבר לקו בניין. התוכנית אינה כוללת הוראות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בניין, במידה ונדרש לבצע פרסום יש לוודא עמידה בתקנות סטיה ניכרת. בחזית דרומית מבוקשות מדרגות פיתוח בחזית דרומית, לא ניתן לאשר חריגה בשטח הפיתוח בגובה החורג מ- 1.20 מ', ברגע שישנה הפרדה ניתן לאשר זאת בתנאי שהמדרגות יושבות על הקרקע- אין פרוט נדרש לגבי המפלס ההתחלתי למפלס שאליו מוביל גרם המדרגות המוצעות- יש לתכנן מהלך מדרגות תואם לתקנות תכנון והבניה- עניין בניה במרווחים- לפרט מפלסים וגבהים ככל שנדרש. בחזית מזרחית מבוקשות מדרגות חירום מבוצעות ע"י "בניה קלה", חריגה של כ- 270 ס"מ והמרחק הנותר עד גבול מגרש הינו 120 ס"מ, מדרגות אלו מיועדות עבור גישה מקומת הקרקע לקומה א' וכן מוצגות מדרגות עתידיות עבור 2 קומות עתידיות למבנה בית הכנסת- מדובר בהקמת מבנה חדש שהיקף בנייתו כ- 250 מ"ר לקומה- אין הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חירום, בחזית מערבית דרומית ממוקם גרעין מדרגות בתוך המבנה אשר בעתיד יהיה ניתן להמשיך מהלך מדרגות אלו לקומות העתידיות. מדרגות החירום המוצעות מהוות פגיעה אדריכלית ועיצובית ע"ג המבנה החדש, לא נראה כי קיימת סיבה לבנייתם באופן זה. בנוסף, אין כל גישה הגיונית ראויה ממהלך מדרגות זה לשימושים בתוך המבנה- לא מוצג פתח כלשהוא, מדרגות אלו צמודות לקיר אטום הסמוך להיכל התפילה ולעזרת הנשים- יש להסיר מהבקשה.		

הוראות בינוי עפ"י הוראות "מבני ציבור" סעיף 4.4 תותר סטיה של $+0.50$ - ממפלס ה- 0.00, מבדיקה בנספחים המצורפים לתוכנית מצוין מהו מפלס הקובע המתכנן עבור תא שטח 507, עומדים במפלס המצוין, ניתן לאשר. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית, הגגות יהיו נגשים מתוך הבניינים, ירוצפו וישמשו כשטח פעיל של מבני הציבור, לא תותר בניית גגות רעפים- ההרמוניקה לא עונה לדרישות התוכנית, אינה נגישה לציבור- כאשר הגישה לגג יכולה להיות דרך המדרגות הפנימיות בתוך בית הכנסת, וכן, לא משורטט ריצוף כנדרש עבור שימוש ציבורי עתידי וכן יש לפרט חזית חמישית כנדרש. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה של מבני ציבור הוא תוכנית מפורטת של הגגות (עפ"י סעיף 6, הוראות נוספות)- יש להשלים את תכנון הגג כפי הנדרש. שטחי הבניה המצוינים בטבלה מס' 5 אינם כוללים שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, נדרש אישור הג"א לתכנון ולהיקף השטח. מבוקשים מהלכי מדרגות ומבואות כשטחי שירות- ניתן לאשר. הבקשה כוללת מחסנים בשטח של 16.62 מ"ר- לא ניתן לאשר כיוון שהינם מחסנים עיליים, יש לתקן בהתאם. פיתוח המגרשים הציבוריים יעשה מאבן נסורה ומסותתת בשורות אופקיות- אין התייחסות בהרמוניקה להוראה זו של התוכנית, יש להשלים כנדרש. בכל מגרש ציבורי יינטעו עצים ביחס של 6 עצים לכל 500 מ"ר- שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 637 מ"ר, יש לטעת כ- 8 עצים, בהתאם לחישוב המפורט. ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לתוכנית פיתוח כפי הנדרש: יש להציג מפלסים, גבהים, שיפועים, מיקום עצים- בתאום מול מחלקת שפ"ע, וכל הנדרש להבנת המוצע. הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את השימוש בכל חלקה במסגרת הגדרת השימושים המותרים- השימוש המבוקש במגרש זה הינו "בית כנסת" תואם לטבלת השימושים של התוכנית, ניתן לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתחזק את כל השטחים הציבוריים עד למסירתם לעיריית ירושלים. מספר קומות וגובה מבנה גובה מבני הציבור ומס' הקומות יקבע בתוכנית מפורטת בתאום עם מהנדס העיר- נדרש להגיש תוכנית מפורטת אשר בה יקבעו את תכנון המבנה באופן מפורט כתנאי לדיון נוסף. שלביות ביצוע		

אין הוראה לעניין שלביות ביצוע על מגרש 507, ניתן לאשר. תכסית תכסית בניה מותרת 50%- יש להציג סכמת חישוב המוכיחה עמידה בנפח תכסית זה. חניה סעיף 6.5 ד' תקן החניה לבניין ציבורי יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה אולם ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לפתרון המאושר, ואינה כוללת כלל סימון מק"ח, יש להשלים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גובה קומת החניה תת קרקעית לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו למעט מקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים באישור מהנדס העיר- גובה חלל קומת החניה המוצע 242 ס"מ, ניתן לאשר בכפוף לאישור מחלקת בהסדרי תנועה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 10310 מגרש 507 שטחי הבניה המרביים יהיו 700 מ"ר עיקרי וניתן להוסיף ככל הנדרש שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש 278.60 מ"ר, ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים. במסמכי ההקצאה של המגרש מצוין כי מועצת העירייה בישיבתה מיום 26/09/2019 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית- 350 מ"ר שטחים עיקריים שניתן לממש, עומדים במותר. אולם, חישוב השטחים אינו מדויק, יש לתקן ולהציג חישוב של כל עובי הקירות- ולאחר מכן יהיה נדרש לוודא כי יש עמידה בשטחים המותרים לעניין ההפקעה. שטחי השירות המבוקשים הינם 88.01 מ"ר- ניתן לאשר את השטחים הללו, בהתאם להוראות התוכנית. יש לחשב את השטחים הנדרשים בהתאם להערות הבדיקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.00-, 627.50 מבוקשת קומת מרתף הכוללת ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, פיר מעלית- יש לחשב את פיר המעלית פעם אחת וביתר השרטוט כשטח להורדה, פיר מערכות ומדרגות משותפות לקשר בין המפלסים. הבקשה מוצגת באופן לא ברור בכלל, לא משורטטים מפלסים, גישה למגרש לממ"מ. עפ"י אישור מחלקת הסדרי תנועה הוצגו מקומות חניה במפלס זה- חניות תת קרקעיות, אשר אושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה.		

נדרש להציג את שרטוט הקומה כנדרש- במידה והשינוי לא יתאם לאישורם יהיה נדרש לתקן בהתאם. מה עוד שעפ"י שרטוטי החתכים והחזיתות כן מבוקשת קומה זו כקומת חניה מלאה- נדרש לתקן בהתאם ולהציג את השטחים המבוקשים במניין השטחים כנדרש. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00, 630.50 במפלס זה מבוקש אולם תפילה- 154 מקומות ישיבה, מבואת כניסה, שירותים וחדר טכני. השטח העיקרי המבוקש 191.13 מ"ר, חדר טכני, מבואות וחדרי מדרגות 34.80 מ"ר. הבקשה לא כוללת תוכנית פיתוח שטח מלאה הכוללת מפלסים, גדרות חדשים סביב המגרש, פתרונות ניקוז וכדו'- יש להציג כנדרש את כל החסר. יש להציג כראוי את תכנון הגישה מהרחוב לבניין וכן את הפתרון הנגיש למפלס עזרת הנשים, יש לתקן את חריגת הבניין הקלה מעבר לקו הבניין. הבקשה מציגה בניה במרווחים בנוגד למה שניתן לאשר עפ"י "תקנות בניה במרווחים"- עניין החריגות פורט באריכות בסעיף "קווי בניין". יש לתקן את הנדרש בהתאם להערות ולהציג שרטוט של מפלס תוכנית פיתוח מלאה הכוללת התייחסות לשיפועים, חומרים, ניקוזים וגדרות בגבולות מגרש כנדרש. תוכנית קומת גלריה במפלס זה מבוקש עזרת נשים עבור 28 מקומות ישיבה ואוצר ספרים בשטח של 87.47 מ"ר, שירותים ומחסן בשטח של 13.02 מ"ר. במפלס זה מתוכננים שני חללים כפולים- חלל של עזרת גברים וחלל עובר של מבואת הכניסה. הבקשה לא מציגה נגישות עבור עזרת נשים. לעניין החריגות המוצגות במפלס זה, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין" ונדרש לתקן בהתאם. יש להוסיף מפלסים עבור קומה זו, וכן יש להוסיף את האלמנטים הנדרשים להבהרת השרטוט. תוכנית קומת גגות מבוקש גג שטוח למבנה, הגג אינו תואם להוראות התוכנית אשר מחייב ביצוע גג נגיש הכולל ריצוף וגישה נוחה לשימוש הציבור- יש לתקן כנדרש.		

תוכנית צל קומה ג' וקומה ד' הבקשה מציגה תוכניות צל עבור תוספת 2 קומות עתידיות מעל 2 הקומות המבוקשות- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת שבה יקבע בפרוט מהו נפח הבינוי במגרש זה, לכן בשלב זה לא ניתן לבחון כלל את עניין תוכניות הצל המוצגות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף המבקשים לא רשומים בנסח הטאבו כבעלים- עיריית ירושלים היא הבעלים בנכס והיא חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתיחת התיק, מחלקת נכסים ומחלקת מבני דת. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. מסמכי הקצאת המקרקעין הוגשו מסמכי ההקצאה ע"י המבקשים, ההקצאה של המגרש הינה לעמותת "יחד באור" אשר מבקשים לבנות בית כנסת בהתאם להוראות התוכנית. חוזה רשות שימוש נחתם ב 28/07/2020, נכס מס' 9631, אשר בו נחתם כי "שטח ההקצאה" הינו עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית. תוקף ההקצאה והחוזה שנחתם מול העירייה כפוף להשלמת הליך ההפעה. תוקף ההקצאה : תוקפה הוא לשלוש שנים מיום 27/09/2019 ועל המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26/09/2022, במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל- הבקשה טרם אושרה וכעת נותר עוד כ-4 חודשים עד לביטול ההקצאה. ע"מ להאריך את תוקף ההקצאה על העמותה לפנות אל העירייה לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת ההקצאה להארכה נדרשת- יש לבצע ההארכה בהתאם לאמור ע"מ שניתן יהיה להתקדם בהליך הרישוי ולא- ההקצאה העתידית אמורה לפוג מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת. סעיף 5 מציין את תקופת רשות השימוש הכוללת האפשרית סך הכל.		
תנאים טרם דיון		

חו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י ב-13/04/2021. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנא ענבל ב-14/02/2022. חו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני ב-10/03/2022, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. חו"ד המחלקה לכלכלה אורבנית- הבקשה לא הופנתה למחלקה זו, נדרש לקבל את התייחסותם למבוקש. חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י, נדרש להשלים. חו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י גאולה שעיו בתאריך 09/05/2022, " אין התנגדות לתוכנית, עבור בית כנסת בשטח של 342 מ"ר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן. תנאי לתעודת גמר- אישור רשות תמרור לתוכנית". תנאי לפתיחת תיק- תאום מול משרד השיכון, תנאי זה אינו הושלם, נדרש להשלים. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.		
	23/06/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

כיוון שלא הושלמו כל התנאים הנדרשים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה, מחלקת דרכים וכלכלה אורבנית, וכן עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת. בעלויות המבקשים לא רשומים בנסח הטאבו כבעלים- עיריית ירושלים היא הבעלים בנכס והיא חתומה ע"ג ההרמוניקה בפתחת התיק, מחלקת נכסים ומחלקת מבני דת. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. מסמכי הקצאת המקרקעין הוגשו מסמכי ההקצאה ע"י המבקשים, ההקצאה של המגרש הינה לעמותת "יחד באור" אשר מבקשים לבנות בית כנסת בהתאם להוראות התוכנית. חוזה רשות שימוש נחתם ב 28/07/2020, נכס מס' 9631, אשר בו נחתם כי "שטח ההקצאה" הינו עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית. תוקף ההקצאה והחוזה שנחתם מול העירייה כפוף להשלמת הליך ההפקעה. תוקף ההקצאה : תוקפה הוא לשלוש שנים מיום 27/09/2019 ועל המשתמשת לממש את ההקצאה ולהשלים את הקמת המבנה עד ליום 26/09/2022, במידה והיא לא תמומש בפרק זמן זה, ההקצאה תבוטל- הבקשה טרם אושרה וכעת נותר עוד כ-4 חודשים עד לביטול ההקצאה. ע"מ להאריך את תוקף ההקצאה על העמותה לפנות אל העירייה לפחות 3 חודשים לפני תום תקופת ההקצאה להארכה נדרשת- יש לבצע ההארכה בהתאם לאמור ע"מ שניתן יהיה להתקדם בהליך הרישוי ולא- ההקצאה העתידית אמורה לפוג מאליה ללא צורך במתן כל הודעה על כך למשתמשת. סעיף 5 מציין את תקופת רשות השימוש הכוללת האפשרית סך הכל. כפי המצוין לעיל, נדרש לטפל בהארכת התוקף של ההקצאה כפי המפורט. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 10310 מגרש 507 שטחי הבניה המרביים יהיו 700 מ"ר עיקרי וניתן להוסיף ככל הנדרש שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש 278.60 מ"ר, ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים. במסמכי ההקצאה של המגרש מצוין כי מועצת העירייה	במתכונת המוצעת

בישיבתה מיום 26/09/2019 החליטה על הקצאת חלק מהמקרקעין למשתמשת עד חצי מזכויות הבניה עפ"י תוכנית-350 מ"ר שטחים עיקריים שניתן לממש, עומדים במותר. אולם, חישוב השטחים אינו מדויק, יש לתקן ולהציג חישוב של כל עובי הקירות- ולאחר מכן יהיה נדרש לוודא כי יש עמידה בשטחים המותרים לעניין ההפקעה. שטחי השירות המבוקשים הינם 88.01 מ"ר- ניתן לאשר את השטחים הללו, בהתאם להוראות התוכנית. יש לחשב את השטחים הנדרשים בהתאם להערות הבדיקה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומת מרתף מפלס 3.00-, 627.50 מבוקשת קומת מרתף הכוללת ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, פיר מעלית- יש לחשב את פיר המעלית פעם אחת וביתר השרטוט כשטח להורדה, פיר מערכות ומדרגות משותפות לקשר בין המפלסים. הבקשה מוצגת באופן לא ברור בכלל, לא משורטטים מפלסים, גישה למגרש לממ"מ. עפ"י אישור מחלקת הסדרי תנועה הוצגו מקומות חניה במפלס זה- חניות תת קרקעיות, אשר אושרו ע"י מחלקת הסדרי תנועה. נדרש להציג את שרטוט הקומה כנדרש- במידה והשינוי לא יתאם לאישורם יהיה נדרש לתקן בהתאם. מה עוד שעפ"י שרטוטי החתכים והחזיתות כן מבוקשת קומה זו כקומת חניה מלאה- נדרש לתקן בהתאם ולהציג את השטחים המבוקשים במניין השטחים כנדרש. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00+, 630.50 במפלס זה מבוקש אולם תפילה- 154 מקומות ישיבה, מבואת כניסה, שירותים וחדר טכני. השטח העיקרי המבוקש 191.13 מ"ר, חדר טכני, מבואות וחדרי מדרגות 34.80 מ"ר. הבקשה לא כוללת תוכנית פיתוח שטח מלאה הכוללת מפלסים, גדרות חדשים סביב המגרש, פתרונות ניקוז וכדו'- יש להציג כנדרש את כל החסר. יש להציג כראוי את תכנון הגישה מהרחוב לבניין וכן את הפתרון הנגיש למפלס עזרת הנשים, יש לתקן את חריגת הבניין הקלה מעבר לקו הבניין. הבקשה מציגה בניה במרווחים בנוגד למה שניתן לאשר עפ"י		

"תקנות בניה במרווחים"- עניין החריגות פורט באריכות בסעיף "קווי בניין". יש לתקן את הנדרש בהתאם להערות ולהציג שרטוט של מפלס תוכנית פיתוח מלאה הכוללת התייחסות לשיפועים, חומרים, ניקוזים וגדרות בגבולות מגרש כנדרש. תוכנית קומת גלריה במפלס זה מבוקש עזרת נשים עבור 28 מקומות ישיבה ואוצר ספרים בשטח של 87.47 מ"ר, שירותים ומחסן בשטח של 13.02 מ"ר. במפלס זה מתוכננים שני חללים כפולים- חלל של עזרת גברים וחלל עובר של מבואת הכניסה. הבקשה לא מציגה נגישות עבור עזרת נשים. לעניין החריגות המוצגות במפלס זה, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין" ונדרש לתקן בהתאם. יש להוסיף מפלסים עבור קומה זו, וכן יש להוסיף את האלמנטים הנדרשים להבהרת השרטוט. תוכנית קומת גגות מבוקש גג שטוח למבנה, הגג אינו תואם להוראות התוכנית אשר מחייב ביצוע גג נגיש הכולל ריצוף וגישה נוחה לשימוש הציבור- יש לתקן כנדרש. תוכנית צל קומה ג' וקומה ד' הבקשה מציגה תוכניות צל עבור תוספת 2 קומות עתידיות מעל 2 הקומות המבוקשות- עפ"י הוראות התוכנית נדרש להגיש תוכנית מפורטת שבה יקבע בפרוט מהו נפח הבינוי במגרש זה, לכן בשלב זה לא ניתן לבחון כלל את עניין תוכניות הצל המוצגות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2020/5379 שהוגש מיום: 08/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין למגרשי מבני הציבור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום, הבניה המוצעת חורגת מתחום קווי הבניין. מבוקשת חריגה מקו בניין בחזית מערבית, חריגה של כ- 100 ס"מ, וכן הבניה בחזית מזרחית המבנה ממוקם בחריגה קלה מקו בניין- יש לשקול לצמצם את הבניה לגבולות קווי הבניין, לא פורסמו הקלות לבניה מעבר לקו בניין. התוכנית אינה כוללת הוראות סטיה ניכרת לחריגה מקווי בניין, במידה ונדרש לבצע פרסום יש לוודא עמידה בתקנות סטיה ניכרת. בחזית דרומית מבוקשות מדרגות פיתוח בחזית דרומית, לא ניתן לאשר חריגה בשטח הפיתוח בגובה החורג מ- 1.20 מ', ברגע		

שישנה הפרדה ניתן לאשר זאת בתנאי שהמדרגות יושבות על הקרקע- אין פרוט נדרש לגבי המפלס ההתחלתי למפלס שאליו מוביל גרם המדרגות המוצעות- יש לתכנן מהלך מדרגות תואם לתקנות תכנון והבניה- עניין בניה במרווחים- לפרט מפלסים וגבהים ככל שנדרש. בחזית מזרחית מבוקשות מדרגות חירום מבוצעות ע"י "בניה קלה", חריגה של כ- 270 ס"מ והמרחק הנותר עד גבול מגרש הינו 120 ס"מ, מדרגות אלו מיועדות עבור גישה מקומת הקרקע לקומה א' וכן מוצגות מדרגות עתידיות עבור 2 קומות עתידיות למבנה בית הכנסת- מדובר בהקמת מבנה חדש שהיקף בנייתו כ- 250 מ"ר לקומה- אין הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חירום, בחזית מערבית דרומית ממוקם גרעין מדרגות בתוך המבנה אשר בעתיד יהיה ניתן להמשיך מהלך מדרגות אלו לקומות העתידיות. מדרגות החירום המוצעות מהוות פגיעה אדריכלית ועיצובית ע"ג המבנה החדש, לא נראה כי קיימת סיבה לבנייתם באופן זה. בנוסף, אין כל גישה הגיונית ראויה ממהלך מדרגות זה לשימושים בתוך המבנה- לא מוצג פתח כלשהוא, מדרגות אלו צמודות לקיר אטום הסמוך להיכל התפילה ולעזרת הנשים- יש להסירם מהבקשה. הוראות בינוי עפ"י הוראות "מבני ציבור" סעיף 4.4 תותר סטיה של +0.50- ממפלס ה- 0.00, מבדיקה בנספחים המצורפים לתוכנית מצוין מהו מפלס הקובע המתכנן עבור תא שטח 507, עומדים במפלס המצוין, ניתן לאשר. גגות מבני הציבור יטופלו כחזית חמישית, הגגות יהיו נגישים מתוך הבניינים, ירוצפו וישמשו כשטח פעיל של מבני הציבור, לא תותר בניית גגות רעפים- ההרמוניקה לא עונה לדרישות התוכנית, אינה נגישה לציבור- כאשר הגישה לגג יכולה להיות דרך המדרגות הפנימיות בתוך בית הכנסת, וכן, לא משורטט ריצוף כנדרש עבור שימוש ציבורי עתידי וכן יש לפרט חזית חמישית כנדרש. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה של מבני ציבור הוא תוכנית מפורטת של הגגות (עפ"י סעיף 6, הוראות נוספות)- יש להשלים את תכנון הגג כפי הנדרש. שטחי הבניה המצוינים בטבלה מס' 5 אינם כוללים שטחי שירות עבור חניה, אחסון וחדרים טכניים- מבוקש ממ"מ בשטח של 15.48 מ"ר, נדרש אישור הג"א לתכנון ולהיקף השטח. מבוקשים מהלכי מדרגות ומבואות כשטחי שירות- ניתן לאשרם. הבקשה כוללת מחסנים בשטח של 16.62 מ"ר- לא ניתן לאשר כיוון שהינם מחסנים עיליים, יש לתקן בהתאם. פיתוח המגרשים הציבוריים יעשה מאבן נסורה ומסותתת בשורות אופקיות- אין התייחסות בהרמוניקה להוראה זו של התוכנית, יש להשלים כנדרש. בכל מגרש ציבורי יינטעו עצים ביחס של 6 עצים לכל 500 מ"ר-	

שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 637 מ"ר, יש לטעת כ- 8 עצים, בהתאם לחישוב המפורט. ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לתוכנית פיתוח כפי הנדרש: יש להציג מפלסים, גבהים, שיפועים, מיקום עצים- בתאום מול מחלקת שפ"ע, וכל הנדרש להבנת המוצע. הוועדה המקומית תהא רשאית לשנות את השימוש בכל חלקה במסגרת הגדרת השימושים המותרים- השימוש המבוקש במגרש זה הינו "בית כנסת" תואם לטבלת השימושים של התוכנית, ניתן לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתחזק את כל השטחים הציבוריים עד למסירתם לעיריית ירושלים. מספר קומות וגובה מבנה גובה מבני הציבור ומס' הקומות יקבע בתוכנית מפורטת בתאום עם מהנדס העיר- נדרש להגיש תוכנית מפורטת אשר בה יקבעו את תכנון המבנה באופן מפורט כתנאי לדיון נוסף. תכסית תכסית בניה מותרת 50%- יש להציג סכמת חישוב המוכיחה עמידה בנפח תכסית זה. חניה סעיף 6.5 ד' תקן החניה לבניין ציבורי יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים- התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה אולם ההרמוניקה אינה כוללת התייחסות כלשהיא לפתרון המאושר, ואינה כוללת כלל סימון מק"ח, יש להשלים ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גובה קומת החניה תת קרקעית לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו למעט מקרים חריגים בשל תנאים טופוגרפיים באישור מהנדס העיר- גובה חלל קומת החניה המוצע 242 ס"מ, ניתן לאשר בכפוף לאישור מחלקת בהסדרי תנועה. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- הבקשה נדחתה ע"י ב-13/04/2021. חו"ד המחלקה לכלכלה אורבנית- הבקשה לא הופנתה למחלקה זו, נדרש לקבל את התייחסותם למבוקש. חו"ד מחלקת דרכים- הבקשה טרם אושרה ע"י, נדרש להשלים. תנאי לפתיחת תיק- תאום מול משרד השיכון, תנאי זה אינו הושלם, נדרש להשלימו.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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 - 7788070110	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	15
	אישור אגף מבני ציבור	16
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	17
	תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת חוזה עם חברת אחזקה שתתחזק את כל השטחים הציבוריים עד למסירתם לעיריית ירושלים	18
	חתימת נכסים ע"ג סופיות	19
	אישור כלכלה אורבנית.	20
	תיאום מול משרד השיכון.	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

התכנית תוקנה עפ"י הערות המחלקה ופגישה שנערכה בין ע"ב ומנהל האגף ור"צ אזור, ועפ"י החלטת הוועדה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את הבלוקים המוצגים בהרמוניקה כך שלא יכסו חישובי שטחים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1975/0545.02</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + בניית ממ"ד + בניית מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שריג מורדכי מוטי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

השיש 5 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977	ב06	אזור מגורים 2	
2073	תחילת תוקף	12/08/1976	47	אזור מגורים 2	11780
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984	5	אזור מגורים 2 קומות	2127

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב השיש 5, גילה . גוש: 28049 חלקה: 26.

מדובר במבנה מגורים בן 2 קומות , בעל כניסה פרטית וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה קומת מרתף מפלס 2.53- הכוללת ממ"ד, מחסן וח.מדרגות מתוך היחיד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה כמותית 6% חלק יחסי"

" בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% "

" ממ"ד מתחת לדירת המבקש בקונטור קיים - מבנה קוטגים מורכב "

" קומה נוספת לצורך בניית מחסן וממ"ד לדירת המבקש - מבנה קוטגים מורכב. "

" לטובת בניית מחסן וממד לדירת המבקש - מבנה קוטגים מורכב "

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות 1.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 29/08/2023.

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
14/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת קווי בניין : בתכנית הנ"ל לא סומן קו בניין על עורך הבקשה לחזור למחלקת המידע כדי לבדוק ענין זה ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן עפ"י קו הבניין שייקבע. שטחי בניה : שטחי הבניה המוצעים הנם מכוח הקלות כאשר ההסבר ע"פ ההרמוניקה-

1.1 " 6% הקלה כמותית חלק יחסי" שטח החלקה 2127 מ"ר* $6\% = 127.62 \text{ מ"ר}$: 16 תתי חלקות=7.98 מ"ר מימוש שטח זה בקומת מרתף 7.51 מ"ר. אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה. 2. "בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל- 8%" מוצע בבקשה מחסן בקומת מרתף בגודל של 20.01 מ"ר אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה. התייחסות הצוות המקצועי : יש לציין שמוצע תוספת קומה כאשר השטח העיקרי הנו פחות משל חדר (כ- 12 מ"ר) ע"פ נוהל האגף כך שלא ניתן ע"פ מדיניות האגף להוסיף קומה. עפ"י התכנית החלה אין שום התייחסות לגבי זכויות הבניה כאשר : ע"פ סעיף 8 א : השטח הצבוע בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס' 2 ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים 2 פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן. סעיף 8.ב' מראה כי "אזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד" . בסעיף 8 ט' מצוין : לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית. יש לציין שנושא זה רשום בתיק המידע 2022/7164.00 בסעיפים 5 ו-7. בבדיקת היתרים קודמים נמצא שהופקו היתרי בניה לבניינים מקוריים בתיקי רישוי 75/545 ו- 76/477 כאשר ככל הנראה התייחסו להעמדת המבנים בתשריט התכנית כ- "תכנית בינוי"		

ייעוץ משפטי : בוצעה התייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי להלן פירוט התייעצות מיום 3/4/2024(מצורף אישור בארכיב) : ע"פ הוראות תכנית 2073 מחויבים בתכנית מפורטת, הבניין כנראה נבנה בהסתמך על העמדת הבניינים בתשריט כנראה ניתנה פרשנות שניתן לראות התשריט כתכנית מפורטת . יש לגשת לאגף תכנון ולקדם תכנית מפורטת כאמור אשר צריכה לקבוע בין היתר אחוזי/זכויות בניה , קומות, גובה, קווי בנין וכלל האלמנטים הבסיסיים הדרושים לתכנון והפקת היתרי בניה. עו"ד מיכאלי הוסיפה, כי גם אם נקבל את הפרשנות אשר לפיה ככל הנראה בוצעה הבניה, שהתשריט של התכנית עונה על הדרישה לתכנית מפורטת, כעת מבוקשת בניה שהיא מעבר למסומן בתשריט כך שיש צורך בתכנית מפורטת כפי שצויין בתיק המידע. יש לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לציין כי בחלקה המוצעת בבקשה קיימים לא מעט תיקי פיקוח וביניהם כוללים חפירה ללא היתר. הריסת העבירות תנאי לתחילת עבודות אלה אם מדובר בהכשרה כמובן לאחר ביצוע המפורט לעיל. תוקפה של החלטה זו הנו 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכניות מתוקנות/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 2073 תחילת תוקף : 12/08/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2073 תחילת תוקף 12/08/1976, אזור מגורים 2.(עפ"י תב"ע זאת הבקשה נבחנה) 1905 תחילת תוקף 17/4/1977, אזור מגורים 2. תוכנית מתאר המקומית לירושלים. סטייה ניכרת : התכנית תב"ע 2073 החלה בחלקה הנידונה לא כוללת בהוראות סטייה ניכרת . קווי בניין : בתכנית הנ"ל לא סומן קו בניין על עורך הבקשה לחזור למחלקת המידע כדי לבדוק ענין זה ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן עפ"י קו הבניין שייקבע. נספח בינוי : בתכנית זו לא כוללת נספח בינוי	14/04/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: בתכנית זו לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: שטחי הבניה המוצעים הנם מכוח הקלות כאשר ההסבר ע"פ ההרמוניקה- 1. " 6% הקלה כמותית חלק יחסי" שטח החלקה 2127 מ"ר* 6% = 127.62 מ"ר : 16 תתי חלקות=7.98 מ"ר מימוש שטח זה בקומת מרתף 7.51 מ"ר. אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה. 2. "בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל- 8%" מוצע בבקשה מחסן בקומת מרתף בגודל של 20.01 מ"ר אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה. בנוסף יש לציין שמוצע תוספת קומה כאשר השטח העיקרי הנו פחות משל חדר (כ- 12 מ"ר) ע"פ נוהל האגף כך שלא ניתן ע"פ מדיניות האגף להוסיף קומה. עפ"י התכנית החלה אין שום התייחסות לגבי זכויות הבניה כאשר: ע"פ סעיף 8 א: השטח הצבוע בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס' 2 ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים 2 פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן. סעיף 8.ב' מראה כי "אזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד". בסעיף 8 ט' מצוין: לא תורשה בניה באיזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית. יש לציין שנושא זה רשום בתיק המידע 2022/7164.00 בסעיפים 5 ו- 7.		

בבדיקת היתרים קודמים נמצא שהופקו היתרי בניה לבניינים מקוריים בתיקי רישוי 75/545 ו- 76/477 כאשר ככל הנראה התייחסו להעמדת המבנים בתשריט התכנית כ- "תכנית בינוי". בוצעה התייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי להלן פירוט התייעצות מיום 3/4/2024(מצורף אישור בארכיב): ע"פ הוראות תכנית 2073 מחויבים בתכנית מפורטת, הבניין כנראה נבנה בהסתמך על העמדת הבניינים בתשריט כנראה ניתנה פרשנות שניתן לראות התשריט כתכנית מפורטת . יש לגשת לאגף תכנון ולקדם תכנית מפורטת כאמור אשר צריכה לקבוע בין היתר אחוזי/זכויות בניה , קומות, גובה, קווי בנין וכלל האלמנטים הבסיסיים הדרושים לתכנון והפקת היתרי בניה. עו"ד מיכאלי הוסיפה, כי גם אם נקבל את הפרשנות אשר לפיה ככל הנראה בוצעה הבניה, שהתשריט של התכנית עונה על הדרישה לתכנית מפורטת, כעת מבוקשת בניה שהיא מעבר למסומן בתשריט כך שיש צורך בתכנית מפורטת כפי שצויין בתיק המידע.		
6% הקלה כמותית חלק יחסי - תבע לפני 1889 בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל-8% - תבע לפני 1889 ממ"ד מתחת לדירת המבקש בקונטור קיים - מבנה קוטגים מורכב קומה נוספת לצורך בניית מחסן וממ"ד לדירת המבקש - מבנה קוטגים מורכב. לטובת בניית מחסן וממד לדירת המבקש - מבנה קוטגים מורכב	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

קווי בניין :

בתכנית הנ"ל לא סומן קו בניין על עורך הבקשה לחזור למחלקת המידע כדי לבדוק ענין זה ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן עפ"י קו הבניין שייקבע.

שטחי בניה :

שטחי הבניה המוצעים הנם מכוח הקלות כאשר ההסבר ע"פ ההרמוניקה-

1. "6% הקלה כמותית חלק יחסי" שטח החלקה 2127 מ"ר * 6% = 127.62 מ"ר : 16 תתי חלקות=7.98 מ"ר

מימוש שטח זה בקומת מרתף 7.51 מ"ר. אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה.

2. "בניית מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל- 8%" מוצע בבקשה מחסן בקומת מרתף בגודל של 20.01 מ"ר אין דרך לממש את ההקלות כאשר לא ידועים מעניין השטחים בחלקה.

התייחסות הצוות המקצועי :

יש לציין שמוצע תוספת קומה כאשר השטח העיקרי הנו פחות משל חדר (כ- 12 מ"ר) ע"פ נוהל האגף כך שלא ניתן ע"פ מדיניות האגף להוסיף קומה.

עפ"י התכנית החלה אין שום התייחסות לגבי זכויות הבניה כאשר :

ע"פ סעיף 8 א: השטח הצבוע בצבע כחול יהווה אזור מגורים מס' 2 ויחולו עליו הוראות של אזור מגורים 2 פרט לאחוזי בניה, קוי בנין וגובה הבנינים, שיהיו בהתאם למפורט בטבלת השטחים כדלהלן.

סעיף 8.ב' מראה כי "אזור מגורים 2 עד להפקדת תכנית מפורטת בעתיד".

בסעיף 8 ט' מצוין : לא תורשה בניה באזור המגורים אלא בהתאם לתכנית בינוי ובניה מפורטות באישור הועדה המקומית.

יש לציין שנושא זה רשום בתיק המידע 2022/7164.00 בסעיפים 5 ו-7.

בבדיקת היתרים קודמים נמצא שהופקו היתרי בניה לבניינים מקוריים בתיקי רישוי 75/545 ו-76/477 כאשר ככל הנראה התייחסו להעמדת המבנים בתשריט התכנית כ- "תכנית בינוי".

ייעוץ משפטי :

בוצעה התייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי להלן פירוט התייעצות מיום 3/4/2024 (מצורף אישור בארכיב):

ע"פ הוראות תכנית 2073 מחויבים בתכנית מפורטת, הבניין כנראה נבנה בהסתמך על העמדת הבניינים בתשריט

כנראה ניתנה פרשנות שניתן לראות התשריט כתכנית מפורטת.

יש לגשת לאגף תכנון ולקדם תכנית מפורטת כאמור אשר צריכה לקבוע בין היתר אחוזי/זכויות בניה, קומות, גובה, קווי בנין וכלל האלמנטים הבסיסיים הדרושים לתכנון והפקת היתרי בניה.

עו"ד מיכאלי הוסיפה, כי גם אם נקבל את הפרשנות אשר לפיה ככל הנראה בוצעה הבניה, שהתשריט של התכנית עונה על הדרישה לתכנית מפורטת, כעת מבוקשת בניה שהיא מעבר למסומן בתשריט כך שיש צורך בתכנית מפורטת כפי שצוין בתיק המידע.

יש לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a כאשר יש לציין כי בחלקה המוצעת בבקשה קיימים לא מעט תיקי פיקוח וביניהם כוללים חפירה ללא היתר.

הריסת העבירות תנאי לתחילת עבודות אלה אם מדובר בהכשרה כמובן לאחר ביצוע המפורט לעיל.

תוקפה של החלטה זו הנו 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכניות מתוקנות/ השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1987/0212.06</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ע"פ תב"ע, חדר מחוזק ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן זרואל יוסף
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

יהושע בן נון 38 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30004	71	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3177	תחילת תוקף	23/05/1985	1	אזור מגורים 1..	1122

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות, לבניין 2 כניסות. סה"כ 15 יח"ד.

הבניין הינו ברחוב יהושוע בן גמלא 6, גוש : 30004 , חלקה : 72.

מצב מוצע :

עבור דירת המבקש במפלס +2.90 :

מוצע תוספת בניה לכיוון חזית צפונית הכוללת ח. מחוזק. התוספת מבוקשת ע"ג בניה קיימת בהיתר בתיק מס' 2005/533.

לכיוון חזית דרומית קידמית מוצעת מרפסת זיז.

יפורט בהמשך ע"פ סעיפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו מקו בניין בחזית קדמית בעומק של עד 2 מ במקום 1.5 מ המותרים, ועד 40% מהמרווח המותר."

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 18/04/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 71.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה היות ולא נמצאו התימוכין הקנינים אודות בניה המוצעת בשונה מנספח, כמו כן לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע מנספח ואודות חריגה מקו בניין צפוני.
	כמו כן קיימת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית אשר לא נמצא היתר אודותיה.
	מעבר לכך תיק לא הופנה לשימור והבקשה לא קיבלה את אישורם.
	לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים יש לחזור ולפרסם ע"פ תקנה 149 אודות חריגה מקו בניין צפוני וכן אודות בניה בשונה מנספח הבינוי שכאמור הינו שותק ומחייב הקלה.
	נספח בינוי תשריט :
	בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250.

וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100 ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב. (יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י הבוחן מהתיק הידני) הבקשה המוצעת לכיוון חזית צפונית מוצעת בשונה מנספח הבינוי השותק, היות וכך יש צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח. לא פורסמה הקלה, יש לחזור ולפרסם. קווי בניין: ע"פ סעיף 8 (א) "קווי הבניין יהיו כפי המסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום " הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6034 שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת לחזית צפונית ומרפסת זיז לכיוון חזית דרומית. ראה הרחבה למרפסת בסעיף הרלוונטי. ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע קיימת חריגה לכיוון חזית צפונית צידית בבינוי הקיים שעליו מוצעת התוספת כעת. ראשית על ע"ב להטמיע את קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת מידע ע"ג כלל הקומות המוצגות בהרמוניקה ע"מ שהחריגה תשתקף. מבדיקה מעמיקה של החריגה מול נספח הבינוי נמצא כי החריגה הינה של כ- 23 ס"מ אשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת לקווי בניין ניתן לחרוג מחזית צידית בקיר עם פתחים 10% ומלבד שישמר 2.70 מ' מגבול החלקה ובכפוף לפרסום הקלה. היות ולא קיים סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין בתכנית, החריגה עומדת בתקנות סטיה ניכרת (המרווח בחזית זו 4.6 מ' דהיינו 10% 46 ס"מ ונשמר 2.70 מגבול החלקה) אך לא פורסמה הקלה אודותיה. יש לחזור ולפרסם. שטחי בניה: ש.עיקרי: ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית: (ב) "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1"		

(ג) "אחוזי הבניה יהיו 109%..." מוצעת תוספת לכיוון חזית צפונית אשר כאמור מתוכננת בתחום גבולות הבניין למעט חריגה לחזית צפונית כפי שהורחבה בסעיף קווי בניין שלעיל. התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי באזורה המערבי ומתוכננת ככוללת בינוי בנישה לתליית כביסה. אזור זה הינו בתחום קווי הבניין ומבחינה שיטחית היות ומוצע ח. מחוזק המחושב במניין שטחי השירות נראה כי קיימת יתרת שטחים גם עבור תוספת נישה זו. על ע"ב להוכיח בצורה סכמטית כי קיימת עמידה בשטחי הבניה. כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי אודות התכנון המוצע בשונה מנספח שותק יש לחזוק ולפרסם הקלה. מעבר לכך קיימת תוספת לכיוון חזית דרומית אשר לכאורה גם היא קיימת בגבול קווי הבניין המאושרים בנספח אך לא נמצא היתר אודותיה. יש להמציא היתר לתוספת או לנסות לצרפה להכשרה בבקשה זו. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית דרומים – קידמית. המרפסת מוצעת במרווח. המרפסת מוצעת מתוספת קיימת אשר כאמור לא נמצא היתר אודותיה. במידה ולא ימצא ההיתר והתוספת לא תצורף לבקשה כמובן שלא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המוצעת. צמד :מתקיים היות וקיימת מרפסת בנסיגה בקומה מעל. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לבנין למרפסות זיז במיוחד בכל הנוגע לחזית הספציפית כאשר יש לשמור על השתלבות בחזית ותכנית צל ישימה, לאחר אישור תכנית הצל ע"י ר"צ יש לבצע תקנה 36 בשילוב הפרסום הנדרש בבקשה כמתואר לעיל. תימוכין קנינים עבור תוספת התואמת נספח במדויק לא נדרשות הסכמות ותימוכין קנינים. אך היות ובבקשה הנוכחית מבקשים בשונה מנספח הבינוי נדרש להציג 2/3 הסכמות מבעלי החלקה שבבנין.		

לא נמצאו ההסכמות הנדרשות. יש להגישם למחלקה כתנאי לדיון נוסף. תנאים לדיון: שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3177 תחילת תוקף: 23/05/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3177 תחילת תוקף 23/05/1985 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט : בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1: 250. וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 100 ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב. (יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י הבוחן מהתיק הידני) הבקשה המוצעת לכיוון חזית צפונית מוצעת בשונה מנספח הבינוי השותק, היות וכך יש צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח. לא פורסמה הקלה, יש לחזור ולפרסם. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 8 ו : "הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדייר שמעליה." מוצעת תוספת במפלס +2.90 כאשר קיימת תוספת מאושרת בהיתר במפלס +0.00-. כמו כן מסומן גג התוספת כמרפסת תקינה עם מעקה. הבקשה עומדת בשלבויות הנדרשת ע"פ התב"ע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ סעיף 8 (א) "קווי הבניין יהיו כפי המסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום " הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6034 שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני		

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת לחזית צפונית ומרפסת זיז לכיוון חזית דרומית. ראה הרחבה למרפסת בסעיף הרלוונטי. ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע קיימת חריגה לכיוון חזית צפונית צידית בבינוי הקיים שעליו מוצעת התוספת כעת. ראשית על ע"ב להטמיע את קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת מידע ע"ג כלל הקומות המוצגות בהרמוניקה ע"מ שהחריגה תשתקף. מבדיקה מעמיקה של החריגה מול נספח הבינוי נמצא כי החריגה הינה של כ- 23 ס"מ אשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת לקווי בניין ניתן לחרוג מחזית צידית בקיר עם פתחים 10% ומלבד שישמר 2.70 מ' מגבול החלקה ובכפוף לפרסום הקלה. היות ולא קיים סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין בתכנית, החריגה עומדת בתקנות סטיה ניכרת (המרווח בחזית זו 4.6 מ' דהיינו 10% 46 ס"מ ונשמר 2.70 מגבול החלקה) אך לא פורסמה הקלה אודותיה. יש לחזור ולפרסם. מס' קומות / גובה בניה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת התיחסות למס' קומות וגובה בניין. התוספת המוצעת איננה משנה את מס' הקומות וגובה הבניין הקיים. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית : (ב) "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1" (ג) "אחוזי הבניה יהיו 109%..." מוצעת תוספת לכיוון חזית צפונית אשר כאמור מתוכננת בתחום גבולות הבניין למעט חריגה לחזית צפונית כפי שהורחבה בסעיף קווי בניין שלעיל. התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי באזורה המערבי ומתוכננת ככוללת בינוי בנישה לתליית כביסה.		

אזור זה הינו בתחום קווי הבניין ומבחינה שיטחית היות ומוצע ח. מחוזק המחושב במניין שטחי השירות נראה כי קיימת יתרת שטחים גם עבור תוספת נישא זו. על ע"ב להוכיח בצורה סכמטית כי קיימת עמידה בשטחי הבניה. כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי אודות התכנון המוצע בשונה מנספח שותק יש לחזוק ולפרסם הקלה. מעבר לכך קיימת תוספת לכיוון חזית דרומית אשר לכאורה גם היא קיימת בגבול קווי הבניין המאושרים בנספח אך לא נמצא היתר אודותיה. יש להמציא היתר לתוספת או לנסות לצרפה להכשרה בבקשה זו. ש.שירות : מוצע ח. מחוזק ומרפסת זיז, ראה פירוט בהמשך. ח. מחוזק ע"פ חוק ההסדרים סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. כחלק מהתוספת המוצעת מתוכנן ח. מחוזק. במקרה זה הצורך בח. מחוזק הינו מוצדק היות ולא ניתן לקבל ממ"ד בקומה זו כי לא קיים ממ"ד בקומה התחתונה. השטח המוצע הינו כ- 12 מ"ר ברוטו- עומד בהנחיות הג"א. קיימת חריגה לכיוון חזית צפונית. כפי שפורט בסעיף קווי בניין החריגה עומדת בתקנות סטיה ניכרת אך כפופה בפרסום הקלה שלא בוצעה בהליך הפרסום הראשוני. ראה הרחבה למעלה בסעיף קווי בניין. החדר חושב ע"פ הדרישות מיום 01/06/2023 במניין שטחי השירות. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית דרומים – קידמית. המרפסת מוצעת במרווח. המרפסת מוצעת מתוספת קיימת אשר כאמור לא נמצא היתר אודותיה.		

במידה ולא ימצא ההיתר והתוספת לא תצורף לבקשה כמובן שלא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המוצעת. להלן בחינת המרפסת: שטח- 12 מ"ר. שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטח המרפסת עומד במותר. עומק- בבקשות עליה חלה תכנית הכפופה למתאר או חלה תכנית המתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. ניתן לקבל יותר מ 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצעת מרפסת בעומק של כ- 1.79 מ'. פורסמה הקלה בנושא. מרווח- 1.79 מ' -בתכנית שקבעה את קווי הבניין ניתנת חריגה עבור מרפסת זיז מחזית קדמית / אחורית בשיעור של 2 מ' או 40% מהמרווח ע"פ הקטן מביניהם בכפוף לפרסום הקלה. כאמור פורסמה הקלה. המרפסת עומדת בהנחיות לעניין מרווח. צמד : מתקיים היות וקיימת מרפסת בנסיגה בקומה מעל. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לבנין למרפסות זיז במיוחד בכל הנוגע לחזית הספציפית כאשר יש לשמור על השתלבות בחזית ותכנית צל ישימה, לאחר אישור תכנית הצל ע"י ר"צ יש לבצע תקנה 36 בשילוב הפרסום הנדרש בבקשה כמתואר לעיל. הוראות בניה : ע"פ סעיף 8 ז בהוראות התכנית : התוספת תיבנה בחומרי גימור זהים בצבע ובחומר של הבניין הקיים. מצויין ע"ג החזיתות המוצעות את הגימור העתידי ע"פ הוראות התכנית. עצים לשימור : ע"פ סעיף 9 : העצים המסומנים ע"ג התשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם. התקבל אישור מחלקת שפ"ע ו נוספה הערה כי אין נגיעה		

בעצים. חוות דעת תכנונית : קיים היתר מקורי לבניין בתיק מס' 1956/669 שהופק בתאריך 10/12/1959 תימוכין קנינים עבור תוספת התואמת נספח במדויק לא נדרשות הסכמות ותימוכין קנינים. אך היות ובבקשה הנוכחית מבקשים בשונה מנספח הבינוי נדרש להציג 2/3 הסכמות מבעלי החלקה שבבנין. לא נמצאו ההסכמות הנדרשות. יש להגישם למחלקה כתנאי לדיון נוסף. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחובות הכלולים ברשימת השימור. יש לקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כתנאי לדיון. תיק לא הופנה בשלב פתיחתו, יש להשלים תנאי. בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה בקרה הנדסית. לא נדרש. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 08/06/2023 ע"י שירה אדלר שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 20/04/2023 ע"י באייר ורה, נוספה הערה כי אין נגיעה בעצים. שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז מקו בניין בחזית קדמית בעומק של עד 2 מ במקום 1.5 מ המותרים, ועד 40% מהמרווח המותר. -	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ולא נמצאו התימוכין הקנינים אודות בניה המוצעת בשונה מנספח, כמו כן לא פורסמה הקלה אודות השינוי המוצע מנספח ואודות חריגה מקו בניין צפוני.

כמו כן קיימת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית אשר לא נמצא היתר אודותיה.

מעבר לכך תיק לא הופנה לשימור והבקשה לא קיבלה את אישורם.

לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים יש לחזור ולפרסם ע"פ תקנה 149 אודות חריגה מקו בניין צפוני וכן אודות בניה בשונה מנספח הבינוי שכאמור הינו שותק ומחייב הקלה.

נספח בינוי תשריט :

בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1:250.

וכן קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100

ע"פ הוראות התכנית הנספח שותק = מחייב.

(יצוין כי הנספח איננו סרוק בין מסמכי התכנית ונסרק עצמאית ע"י הבוחן מהתיק הידני)

הבקשה המוצעת לכיוון חזית צפונית מוצעת בשונה מנספח הבינוי השותק, היות וכך יש צורך בפרסום הקלה לבניה בשונה מנספח. לא פורסמה הקלה, יש לחזור ולפרסם.

קווי בניין :

ע"פ סעיף 8 (א) "קווי הבניין יהיו כפי המסומן ע"ג התשריט בקו נקודה בטוש אדום "

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6034 שהוגש מיום 19/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין תוספת לחזית צפונית ומרפסת זיז לכיוון חזית דרומית.

ראה הרחבה למרפסת בסעיף הרלוונטי.

ע"פ מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע קיימת חריגה לכיוון חזית צפונית צידית בבינוי הקיים שעליו מוצעת התוספת כעת.

ראשית על ע"ב להטמיע את קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת מידע ע"ג כלל הקומות המוצגות בהרמוניקה ע"מ שהחריגה תשתקף.

מבדיקה מעמיקה של החריגה מול נספח הבינוי נמצא כי החריגה הינה של כ- 23 ס"מ אשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת לקווי בניין ניתן לחרוג מחזית צידית בקיר עם פתחים 10% ומלבד שישמר 2.70 מ' מגבול החלקה ובכפוף לפרסום הקלה.

היות ולא קיים סעיף סטיה ניכרת לקווי בניין בתכנית, החריגה עומדת בתקנות סטיה ניכרת (המרווח בחזית זו 4.6 מ' דהיינו 10% 46 ס"מ ונשמר 2.70 מגבול החלקה) אך לא פורסמה הקלה אודותיה. יש לחזור ולפרסם.

שטחי בניה :

ש.עיקרי :

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית :

(ב) "תוספות הבניה יהיו בהתאם לנספח מס' 1"

(ג) "אחוזי הבניה יהיו 109%..."

מוצעת תוספת לכיוון חזית צפונית אשר כאמור מתוכננת בתחום גבולות הבניין למעט חריגה לחזית צפונית כפי שהורחבה בסעיף קווי בניין שלעיל.

התוספת מוצעת בשונה מנספח הבינוי באזורה המערבי ומתוכננת ככוללת בינוי בנישה לתליית כביסה.

אזור זה הינו בתחום קווי הבניין ומבחינה שיטחית היות ומוצע ח. מחוזק המחושב במניין שטחי השירות נראה כי קיימת יתרת שטחים גם עבור תוספת נישה זו.

על ע"ב להוכיח בצורה סכמטית כי קיימת עמידה בשטחי הבניה.

כפי שהורחב בסעיף נספח בינוי אודות התכנון המוצע בשונה מנספח שותק יש לחזוק ולפרסם הקלה.

מעבר לכך קיימת תוספת לכיוון חזית דרומית אשר לכאורה גם היא קיימת בגבול קווי הבניין המאושרים בנספח אך לא נמצא היתר אודותיה. יש להמציא היתר לתוספת או לנסות לצרפה להכשרה בבקשה זו.

מרפסת זיז :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית דרומים – קידמית.

המרפסת מוצעת במרווח.

המרפסת מוצעת מתוספת קיימת אשר כאמור לא נמצא היתר אודותיה.

במידה ולא ימצא ההיתר והתוספת לא תצורף לבקשה כמובן שלא ניתן יהיה לאשר את המרפסת המוצעת.

צמד :מתקיים היות וקיימת מרפסת בנסיגה בקומה מעל.

תכנית צל :

לא הוצגה תכנית צל לבנין למרפסות זיז במיוחד בכל הנוגע לחזית הספציפית כאשר יש לשמור על השתלבות בחזית ותכנית צל ישימה, לאחר אישור תכנית הצל ע"י ר"צ יש לבצע תקנה 36 בשילוב הפרסום הנדרש בבקשה כמתואר לעיל.

תימוכין קנינים

עבור תוספת התואמת נספח במדויק לא נדרשות הסכמות ותימוכין קנינים.

אך היות ובבקשה הנוכחית מבקשים בשונה מנספח הבינוי נדרש להציג 2/3 הסכמות מבעלי החלקה שבבנין.

לא נמצאו ההסכמות הנדרשות. יש להגישם למחלקה כתנאי לדיון נוסף.

תנאים לדיון :

שימור – תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1990/0224.04</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרינקין בועז
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	מהנדס כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 61, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	61	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2276	תחילת תוקף	14/07/1977	61	אזור מגורים 5	637
2276	תחילת תוקף	14/07/1977	7	דרך חדשה או קיימת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות . לבניין כניסה אחת ו- 4 תתי חלקות.

הבניין נימצא ברחוב יוסי בן יועזר 61 גוננים, גוש : 30143, חלקה : 61.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

הרחבת בניה עבור דירה מס' 3 .

במפלס +2.80 מוצעת תוספת מרפסת זיז הפונה לחזית מערבית – קידמית
וכן מוצעת תוספת קומה במפלס +5.95 עבור הרחבת הדירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות ההבאות:

הקלה כמותית של 6% מתוך מוצע 1.5%
הקלה במס קומות מ2 ל3 קומות
הקלה בחזית קדמית למרפסת בעומק של 2 מ'
הקלה מקו בניין קדמי להקלה לבניית מרפסת בחזית קדמית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 18/04/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 61.

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

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה במתכונת היות ובמתכונת המוצעת לא ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים. מעבר לכך קיימים מס' נושאים נוספים הדורשים תיקון. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים: גובה בניה: מוצעת תוספת קומה אשר גובה התקרה המוצע הינו +8.30 מ' ע"פ תכנית מתאר גובה מקסימלי באזור מגורים 5 הינו 9 מ'. אין מניעה לאשר את הגובה המוצע.

יצויין כי מוצע מעקה גג עבור תוספת הקומה בגובה 1.10 מ' . היות ולא מסומנות המערכות ע"ג הגג לא ניתן להבין את מהות שימוש הגג. במידה והגג הינו לשימוש מערכות ניתן לאשר את גובה המעקה המוצע עבור מעקה גג תקני, במידה ולא קיימות מערכות והגג איננו לשימוש יש לצמצם את גובה המעקה שלא יעלה על 2 שורות אבן ולציין גג ללא שימוש. ש.עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 : אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש. במגרש נשוא הבקשה קיימת הפקעה לדרך היות וכך שטח המגרש נלקח מהנטו דהיינו לאחר ההפקעה אלא אם כן התקבלה הנחיה אחרת ממחלק מידע. יתרה מזאת אחד ממטרות התב"ע החלה בחלקה הינה הגדלת אחוזי הבניה, ניתן לראות כי התב"ע לכאורה טיפלה בנושא ההפקעה ופיצתה בהגדלת אחוזי הבניה. שטח המגרש ע"פ תיק המידע : 637 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \cdot 637 = 445.9$ מ"ר התקבל חישוב הכולל את שטח המגרש ברוטו וכן הצגת חישוב שטחים אך ורק לדירה נושאת הבקשה. לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לתיקון החישוב ע"פ נטו המגרש וחישוב כלל הדירות בבניין במניין השטחים הקיימים. 6% הקלה כמותית : בתכניות שתקפם טרם 1989 ואשר אינן נגעו בשטחים ניתן לקבל הקלה כמותית, בכפוף להליך פרסום של ההקלה. התכנית החלה בחלקה זכאית להקלה כמותית וכאמור פורסמה ההקלה בהליך פתיחת הבקשה. את השטח התקבל מהקלה זו יש לחלק לתתי החלקות שבבניין ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף המופיע בנסח הטאבו . כפי שפורט לעיל, עניין שטח המגרש רלוונטי גם לחישוב 6% הקלה כמותית.		

יש לתקן את חישוב 6% המוצע הכולל שטח מגרש נטו ללא הפקעה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי לא נוצלה ההקלה ל- 6% בעבר. לסיכום- לא ניתן לבחון בשלב זה את נושא השטחים היות וקיימת טעות בחישוב אחוזי הבניה מול שטח המגרש. לאחר תיקון החישוב יהיה ניתן לשוב ולבחון לעומק את נושא השטחים. תכנית צל לתוספת המוצעת : הוצגו תכניות צל לתוספות עבור 3 דיירים הנוספים בבניין. עבור תכנית הצל העתידית לדירה מס' 4 יש לקבל הסכמה פוזטיבית של בעלי הדירה היות ואינן נימנים על החתומים בטופס 1. את תכנית צל המוצגת בתת הקרקע יש לתקן כך שלא תיווצר חריגה עתידית ממס' הקומות המותר התב"ע. ח. מחוזק : ע"פ ההנחיות העדכניות ניתן לחשב תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ועמידה בתקנות לעניין קווי הבניין. כחלק מתוספת הקומה החדשה מוצע ח. מחוזק בשטח של כ-12 מ"ר. התוספת כולה מוצעת בגבולות קווי הבניין ולא נמצאו חריגות בשטח או בקווי הבניין. אין מניעה לאשר את החדר המחוזק ויש לחשבו ע"פ ההנחיות. מרפסות זיז : צמד מרפסות : ע"פ מדניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד .		

המרפסת מוצעת כבודדת בחזית, לא ניתן לאשר. תכנית צל למרפסות : רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיו בגובה מינימום 2.5 מ'. יש להציע תכנית צל ולקבל את הסכמתו הפוזטיבית של הדייר. חומרי בנייה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות המוצעות את סוג החיפוי המוצע ע"פ הנחיות תיק המידע. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2276 תחילת תוקף : 14/07/1977 ייעוד הקרקע : דרך חדשה או קיימת / אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

2276 תחילת תוקף 14/07/1977 אזור מגורים 5 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי / תשריט : לא קיים נספח בין מסמכי התכנית. קיים תשריט בקני"מ 250:1. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לענין שלביות ביצוע. קווי בניין : ע"פ תיק המידע קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 2276 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6959 שהוגש מיום 27/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסת זיז החורגת מקו קידמי הפונה לחזית מערבית . נושא החריגה יפורט בסעיף מרפסות. יצויין כי ע"פ תיק המידע ומפת המדידה שהתקבלה המבנה שבחלקה חורג מקו הבניין. מס' קומות : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התיחסות		

למס' הקומות המותר. ע"פ תכנית מתאר 62 אליה כפופה התכנית מותרות 2 קומות באזור מגורים 5 . מוצעת תוספת קומה שלישית בהקלה מכח תקנות, פורסמה הקלה כחוק כחלק מהליך פתיחת הבקשה. אין מניעה לאשר את ההקלה לקומה הנוספת. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד אלא הרחבה לדירה קיימת. גובה בניה : מוצעת תוספת קומה אשר גובה התקרה המוצע הינו 8.30 + מ' ע"פ תכנית מתאר גובה מקסימלי באזור מגורים 5 הינו 9 מ'. אין מניעה לאשר את הגובה המוצע. יצויין כי מוצע מעקה גג עבור תוספת הקומה בגובה 1.10 מ' . היות ולא מסומנות המערכות ע"ג הגג לא ניתן להבין את מהות שימוש הגג. במידה והגג הינו לשימוש מערכות ניתן לאשר את גובה המעקה המוצע עבור מעקה גג תקני, במידה ולא קיימות מערכות והגג איננו לשימוש יש לצמצם את גובה המעקה שלא יעלה על 2 שורות אבן ולציין גג ללא שימוש. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 : אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש. במגרש נשוא הבקשה קיימת הפקעה לדרך היות וכך שטח המגרש נלקח מהנטו דהיינו לאחר ההפקעה אלא אם כן התקבלה הנחיה אחרת ממחלק מידע. יתרה מזאת אחד ממטרות התב"ע החלה בחלקה הינה הגדלת אחוזי הבניה, ניתן לראות כי התב"ע לכאורה טיפלה בנושא ההפקעה ופיצתה בהגדלת אחוזי הבניה. שטח המגרש ע"פ תיק המידע: 637 מ"ר		

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \cdot 637 = 445.9$ מ"ר התקבל חישוב הכולל את שטח המגרש ברוטו וכן הצגת חישוב שטחים אד' ורק לדירה נושאת הבקשה. לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לתיקון החישוב ע"פ נטו המגרש וחישוב כלל הדירות בבניין במניין השטחים הקיימים. 6% הקלה כמותית : בתכניות שתקפס טרם 1989 ואשר אינן נגעו בשטחים ניתן לקבל הקלה כמותית, בכפוף להליך פרסום של ההקלה. התכנית החלה בחלקה זכאית להקלה כמותית וכאמור פורסמה ההקלה בהליך פתיחת הבקשה. את השטח התקבל מהקלה זו יש לחלק לתתי החלקות שבבניין ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף המופיע בנסח הטאבו . כפי שפורט לעיל, עניין שטח המגרש רלוונטי גם לחישוב 6% הקלה כמותית. יש לתקן את חישוב 6% המוצע הכולל שטח מגרש נטו ללא הפקעה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי לא נוצלה ההקלה ל- 6% בעבר. לסיכום- לא ניתן לבחון בשלב זה את נושא השטחים היות וקיימת טעות בחישוב אחוזי הבניה מול שטח המגרש. לאחר תיקון החישוב יהיה ניתן לשוב ולבחון לעומק את נושא השטחים. תכנית צל לתוספת המוצעת : הוצגו תכניות צל לתוספות עבור 3 דיירים הנוספים בבניין. עבור תכנית הצל העתידית לדירה מס' 4 יש לקבל הסכמה פוזטיבית של בעלי הדירה היות ואינן נימנים על החתומים בטופס 1. את תכנית צל המוצגת בתת הקרקע יש לתקן כך שלא תיווצר חריגה עתידית ממס' הקומות המותר ע"פ התב"ע.		

ש.שירות : מוצע שטח שירות עבור מרפסת זיז, ראה פירוט בסעיף מרפסות. יצויין כי כפי שיפורט מטה בסעיף ח. מחוזק ניתן לחשב את החדר המוצע במניין שטחי השירות, ראה הרחבה. ח. מחוזק : ע"פ ההנחיות העדכניות ניתן לחשב תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ועמידה בתקנות לעניין קווי הבניין. כחלק מתוספת הקומה החדשה מוצע ח. מחוזק בשטח של כ-12 מ"ר. התוספת כולה מוצעת בגבולות קווי הבניין ולא נמצאו חריגות בשטח או בקווי הבניין. אין מניעה לאשר את החדר המחוזק ויש לחשבו ע"פ ההנחיות. מרפסות זיז : מוצעת מרפסת זיז פתוחה שאינה מקורה בשטח של כ-12 מ"ר. המרפסת עומדת בהגדרת מרפסת זיז לעניין 2.5 מ' מפני מפלס הקרקע. המרפסת מוצעת לכיוון חזית מערבית שהינה חזית קדמית ומצעת בחריגה מקו הבניין הקיים. להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-12 מ"ר. קיימת מרפסת זיז מקורה בהיתר בשטח של כ-14 מ"ר. באישור מנהל האגף מתאריך 05/11/2023 ניתן לקבל את המרפסת בשטחה המוצע מעבר למרפסת הקיימת וזאת לאור העובדה שהינה מוצעת כלא מקורה ולא קיימת התכנות לקרותה ע"י מרפסת / בינוי אחר היות והדירה נשואת הבקשה הינה בקומה העליונה ביותר. אישור המרפסת כפוף כמובן בתכנית צל וצמד שיפורטו בהמשך. האישור סרוק לא.א האופטי של התיק. עומק- בתכניות בהן חלה תכנית מתאר או תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק של עד 1.5 מ'. בכפוף לפרסום הקלה ניתן לאשר מעבר ל-1.5 מ' מותנה בעמידה בשטח ומרווח.		

מוצעת מרפסת בעומק של כ-2 מ'. פורסמה הקלה בתהליך פתיחת הבקשה. מרווח- בתכניות בהן קווי הבניין סומנו ע"פ מתאר מותר חריגה של 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה. בכפוף להליך פרסום של הקלה ניתן לקבל עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן מביניהם. מוצעת מרפסת בעומק של כ- 2 מ' שהינו הקטן מ 40% המרווח הקיים ופורסמה הקלה אודות המוצע בשלב פתיחת הבקשה. צמד מרפסות : ע"פ מדניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד . המרפסת מוצעת כבודדת בחזית, לא ניתן לאשר. תכנית צל למרפסות : רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ'. יש להציע תכנית צל ולקבל את הסכמתו הפוזיטיבית של הדייר. תימוכין קנינים : עבור תוספת בניה על הגג שינה בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי הזכויות שבחלקה, לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. בבניין קיימות 4 תתי חלקות. דהיינו $2.6 = 2 * 4/3$ התקבל טופס 1 חתום ע"י משפ' רוטקף ומשפ' כהן + חתימת מבקש, סה"כ 3 חתימות וכן בוצע פרסום ע"פ סעיף 149 לחוק בשלב פתיחת התיק עבור יידוע יתר הדיירים. חומרי בנייה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג החזיתות המוצעות את סוג החיפוי המוצע ע"פ הנחיות תיק המידע. בקרה הנדסית / תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה איננה כוללת בהוראותיה התייחסות לנוהל בקרה / תמ"א 38		

היות וכך בין אם המבנה נבנה טרם שנת 1980 או לאחריה אין צורך בבקרה הנדסית. כמו כן ע"פ תצהיר מתכנן השלד המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 2606/2023 ע"י ניר מרגלית. שפי"ע - התקבל אישור מתאריך 04/05/2023 ע"י באייר ורה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה כמותית של 6% מתוך מוצע 1.5% הקלה במס קומות מ2 ל3 קומות הקלה בחזית קדמית למרפסת בעומק של 2 מ' הקלה מקו בניין קדמי להקלה לבניית מרפסת בחזית קדמית	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ובמתכונת המוצעת לא ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים

בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים.

מעבר לכך קיימים מס' נושאים נוספים הדורשים תיקון.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

גובה בניה:

מוצעת תוספת קומה אשר גובה התקרה המוצע הינו $+8.30$ מ'

ע"פ תכנית מתאר גובה מקסימלי באזור מגורים 5 הינו 9 מ'.

אין מניעה לאשר את הגובה המוצע.

יצוין כי מוצע מעקה גג עבור תוספת הקומה בגובה 1.10 מ'. היות ולא מסומנות המערכות ע"ג הגג לא ניתן להבין את מהות שימוש הגג.

במידה והגג הינו לשימוש מערכות ניתן לאשר את גובה המעקה המוצע עבור מעקה גג תקני,

במידה ולא קיימות מערכות והגג איננו לשימוש יש לצמצם את גובה המעקה שלא יעלה על 2 שורות אבן ולציין גג ללא שימוש.

ש.עיקרי:

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8: אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש.

במגרש נשוא הבקשה קיימת הפקעה לדרך היות וכך שטח המגרש נלקח מהנטו דהיינו לאחר ההפקעה

אלא אם כן התקבלה הנחיה אחרת ממחלק מידע.

יתרה מזאת אחד ממטרות התב"ע החלה בחלקה הינה הגדלת אחוזי הבניה, ניתן לראות כי התב"ע לכאורה טיפלה בנושא ההפקעה ופיצתה בהגדלת אחוזי הבניה.

שטח המגרש ע"פ תיק המידע: 637 מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: $0.70 \cdot 637 = 445.9$ מ"ר

התקבל חישוב הכולל את שטח המגרש ברוטו וכן הצגת חישוב שטחים אך ורק לדירה נושאת הבקשה.

לא ניתן לבחון את נושא השטחים עד לתיקון החישוב ע"פ נטו המגרש וחישוב כלל הדירות בבניין במניין השטחים הקיימים.

6% הקלה כמותית:

בתכניות שתקפם טרם 1989 ואשר אינן נגעו בשטחים ניתן לקבל הקלה כמותית, בכפוף להליך

פרסום של ההקלה.

התכנית החלה בחלקה זכאית להקלה כמותית וכאמור פורסמה ההקלה בהליך פתיחת הבקשה.

את השטח התקבל מהקלה זו יש לחלק לתתי החלקות שבבניין ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף המופיע בנסח הטאבו .

כפי שפורט לעיל, עניין שטח המגרש רלוונטי גם לחישוב 6% הקלה כמותית.

יש לתקן את חישוב 6% המוצע הכולל שטח מגרש נטו ללא הפקעה.

כמו כן יש לחשב את כלל המבנה ע"מ שניתן יהיה לראות כי לא נוצלה ההקלה ל- 6% בעבר.

לסיכום-

לא ניתן לבחון בשלב זה את נושא השטחים היות וקיימת טעות בחישוב אחוזי הבניה מול שטח המגרש.

לאחר תיקון החישוב יהיה ניתן לשוב ולבחון לעומק את נושא השטחים.

תכנית צל לתוספת המוצעת :

הוצגו תכניות צל לתוספות עבור 3 דיירים הנוספים בבניין.

עבור תכנית הצל העתידית לדירה מס' 4 יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של בעלי הדירה היות ואינן נימנים על החתומים בטופס 1.

את תכנית צל המוצגת בתת הקרקע יש לתקן כך שלא תיווצר חריגה עתידית ממס' הקומות המותר

התב"ע.

ח. מחוזק :

ע"פ ההנחיות העדכניות ניתן לחשב תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ועמידה בתקנות לעניין קווי הבניין.

כחלק מתוספת הקומה החדשה מוצע ח. מחוזק בשטח של כ-12 מ"ר.

התוספת כולה מוצעת בגבולות קווי הבניין ולא נמצאו חריגות בשטח או בקווי הבניין.

אין מניעה לאשר את החדר המחוזק ויש לחשבו ע"פ ההנחיות.

מרפסות זיז :

צמד מרפסות : ע"פ מדניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד .

המרפסת מוצעת כבודדת בחזית, לא ניתן לאשר.

תכנית צל למרפסות: רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ'.

יש להציע תכנית צל ולקבל את הסכמתו הפוזיטיבית של הדייר.

חומרי בנייה:

ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה שאיננה מסותתת אסורה.

יש לציין ע"ג החזיתות המוצעות את סוג החיפוי המוצע ע"פ הנחיות תיק המידע.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1990/0355.02</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לפי תב"ע + ח.מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ברניקי 16, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	64	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב ברניקי 16, גוננים.

המבנה הקיים בן 2 קומות.

היתרים קודמים במבנה:

1990/355 - תוספת בקומת הקרקע.

1990/355.1 - תוספת בניה בקומה א'.

1990/917.4 - תוספת בניה בקומה א'.

מבוקש תוספת בניה בדירת בקומה א' (הכשרת הקיים) + תוספת בניה ע"י תוספת קומה.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הקלה במספר קומות - 2 במקום 3

הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%

הקלה בניוד שטחים מקומה א לקומה ב

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
17/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	נדחה עקב אי הוכחת שטחים ע"ג ההרמוניקה, קונטור תוספת שלא מתיישר עם הבנין הקיים . כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות בקווי בניין וחיפוי מוצע בשונה מהמותר בתכנית, ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6316 שהופק בתאריך 09/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע חורג מקו בניין צידי בכ1.77 מ'. פורסמה הקלה והיא "הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%" ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש". נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה. יש לציין שקיימת חריגה בקיר עם פתחים ע"פ היתר 90/355.1 וע"כ ההקלה מתייחסת רק לקיר המוצע. כמו"כ בחזית אחורית המוצע חורג ב0.6 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית אחורית "בניית קיר עם פתחים החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש". המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ'. ניתן לחרוג עד 0.5 , יש לצמצם חריגה. ההקלה שפורסמה לחריגות מקו הבניין אינה מדויקת ע"כ יובא

להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות אלו. מספר קומות המבנה הקיים הינו בן 2 קומות. מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומה. בתכנית אין התייחסות למספר הקומות. ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה. פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות- 3 במקום 2" אין מניעה לאשר תוספת קומה אך זאת יהיה בכפוף לכך שיש יתרת שטחים למוצע וכן עבור תכנית צל רלוונטית לרבות משלוח הודעו ע"פ תקנה 36 או החתמת דיירים. בנוסף, הבניה המוצעת בחזית הדרומית בחלקה בזוית שאיננה מתיישרת עם קונטור הבנין הקיים, תכנון זה איננו מקובל ולא מתאים לחזית הקיימת יש ליישר ולעמוד בתקנות הנדרשות. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'. גובה פ.ב. מוצע 9 מ' , אין מניעה לאשר. גג לא נגיש ללא שימוש יש להציע 2 שורות אבן בלבד. שטחי בניה ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר. על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות. השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו. משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה.		

סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שוויוני ע"פ נסח הטאבו. לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה. ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים, ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנוצלו מול היתרה. בחישוב השטח של ע"ב מבוקש 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם הקלה זו בפתיחת תיק. נושא 6% ייבדק לאחר הצגת כל השטחים, במידה וניתן יהיה לקבל 6% תוספת מכח הקלה יידרש לפרסום חוזר. חדרים מחוזקים ע"פ היתר קודם מס' 90/355.1 קיים ממ"ד לדירת המבקש. ע"ג ההרמוניקה ע"ב ציין שהממ"ד הקיים בהיתר לא נבנה בפועל, יש להראות שינויים מהיתר קודם כנדרש בניה והריסה. מוצע חדר מחוזק ע"ג שטח קיים, אין מניעה לאשר חדר מחוזק וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד יוכל לבקש זאת בתת הקרקע. יש לציין שחיוזוק חדר קיים איננו מקנה זיכוי בשטחי שירות, לפיכך יש לחשב כשטח עיקרי – רק באם בונים חדר מחוזק מאפס אז ניתן לקבל לגבי השטח שלו זיכוי. תכנית צל מבוקש תוספת קומה ללא תכנית צל רלוונטית. במידה ויוכח נושא השטחים, יידרש לתכנית צל ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. על תכנית הצל להיות הגיונית. חיפוי "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית" לא פורסמה הקלה על בניה מאבן בשונה מתכנית.		

הבניין הקיים בנוי מאבן וע"כ נראה כמתאים שהחפוי המוצע יהיה בהתאם לקיים. יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה זו. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית המתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת לתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6316 שהופק בתאריך 09/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע חורג מקו בניין צידי בכ1.77 מ'.	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה והיא "הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%" ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש". נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה. יש לציין שקיימת חריגה בקיר עם פתחים ע"פ היתר 90/355.1 וע"כ ההקלה מתייחסת רק לקיר המוצע. כמו"כ בחזית אחורית המוצע חורג ב0.6 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית אחורית "בניית קיר עם פתחים החורגת ב10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש". המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ'. ניתן לחרוג עד 0.5 , יש לצמצם חריגה. ההקלה שפורסמה לחריגות מקו הבניין אינה מדויקת ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות אלו. מספר קומות המבנה הקיים הינו בן 2 קומות. מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומה. בתכנית אין התייחסות למספר הקומות. ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה. פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות- 3 במקום 2" אין מניעה לאשר תוספת קומה אך זאת יהיה בכפוף לכך שיש יתרת שטחים למוצע וכן עבור תכנית צל רלוונטית לרבות משלוח הודעו ע"פ תקנה 36 או החתמת דיירים. בנוסף, הבניה המוצעת בחזית הדרומית בחלקה בזוית שאיננה מתיישרת עם קונטור הבנין הקיים, תכנון זה איננו מקובל ולא מתאים לחזית הקיימת יש ליישר ולעמוד בתקנות הנדרשות. גבהים		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'. גובה פ.ב. מוצע 9 מ' , אין מניעה לאשר. גג לא נגיש ללא שימוש יש להציע 2 שורות אבן בלבד. מספר יחידות דיור ל"ר, לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר". הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר. על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות. השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו. משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה. סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שיוויוני ע"פ נסח הטאבו. לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה. ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים , ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנוצלו מול הייתה. בחישוב השטח של ע"ב מבוקש 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם הקלה זו בפתיחת תיק. נושא 6% ייבדק לאחר הצגת כל השטחים, במידה וניתן יהיה לקבל 6% תוספת מכח הקלה יידרש לפרסום חוזר. תכנית צל מבוקש תוספת קומה ללא תכנית צל רלוונטית. במידה ויוכח נושא השטחים, יידרש לתכנית צל ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.		

על תכנית הצל להיות הגיונית. חדרים מחוזקים ע"פ היתר קודם מס' 90/355.1 קיים ממ"ד לדירת המבקש. ע"ג ההרמוניקה ע"ב ציין שהממ"ד הקיים בהיתר לא נבנה בפועל, יש להראות שינויים מהיתר קודם כנדרש בניה והריסה. מוצע חדר מחוזק ע"ג שטח קיים, אין מניעה לאשר חדר מחוזק וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד יוכל לבקש זאת בתת הקרקע. יש לציין שחיזוק חדר קיים איננו מקנה זיכוי בשטחי שירות, לפיכך יש לחשב כשטח עיקרי – רק באם בונים חדר מחוזק מאפס אז ניתן לקבל לגבי השטח שלו זיכוי. תימוכין קניינים בשטח משותף קיים 4 תתי חלקות ישנן 2 חתימות של שכנים + מבקש סה"כ 3 מתוך 4. תנאים טרם דיון אגף שפי"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 20/20/2024 חיפוי "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית" לא פורסמה הקלה על בניה מאבן בשונה מתכנית. הבניין הקיים בנוי מאבן וע"כ נראה כמתאים שהחפוי המוצע יהיה בהתאם לקיים. יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כוללות הקלה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות		

הקלה במספר קומות - 2 במקום 3 הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30% הקלה בנייד שטחים מקומה א לקומה ב	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

נדחה עקב אי הוכחת שטחים ע"ג ההרמוניקה, קונטור תוספת שלא מתיישר עם הבנין הקיים .

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות בקווי בניין וחיפוי מוצע בשונה מהמותר בתכנית, ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/6316 שהופק בתאריך 09/07/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

המוצע חורג מקו בניין צידי בכ"מ 1.77 מ'.

פורסמה הקלה והיא "הקלה בקו בניין ללא פתחים עד 30%"

ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית צידית "בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מטרים לפחות מהגבול הצידי של המגרש".

נשאר מעל 2.7 מ' מקו בניין לגבול מגרש ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה.

יש לציין שקיימת חריגה בקיר עם פתחים ע"פ היתר 90/355.1 וע"כ ההקלה מתייחסת רק לקיר המוצע.

כמו"כ בחזית אחורית המוצע חורג 0.6 מ'.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין בחזית אחורית "בניית קיר עם פתחים החורגת ב-10% או פחות מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש".

המרחק בין קו הבניין לגבול מגרש הינו 5 מ'. ניתן לחרוג עד 0.5 , יש לצמצם חריגה.

ההקלה שפורסמה לחריגות מקו הבניין אינה מדויקת ע"כ יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלות אלו.

מספר קומות

המבנה הקיים הינו בן 2 קומות.

מוצע תוספת בניה ע"י תוספת קומה.

בתכנית אין התייחסות למספר הקומות.

ע"פ תכנית המתאר מותר עד 2 קומות, ע"פ תקנות סטיה ניכרת ניתן לבקש הקלה לתוספת קומה.

פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות- 3 במקום 2"

אין מניעה לאשר תוספת קומה אך זאת יהיה בכפוף לכך שיש יתרת שטחים למוצע וכן עבור תכנית צל רלוונטית לרבות משלוח הודעו ע"פ תקנה 36 או החתמת דיירים.

בנוסף, הבניה המוצעת בחזית הדרומית בחלקה בזוית שאיננה מתיישרת עם קונטור הבנין הקיים, תכנון זה איננו מקובל ולא מתאים לחזית הקיימת יש ליישר ולעמוד בתקנות הנדרשות.

גבהים

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'.

גובה פ.ב. מוצע 9 מ' , אין מניעה לאשר.

גג לא נגיש ללא שימוש יש להציע 2 שורות אבן בלבד.

שטחי בניה

ע"פ התכנית סעיף 8(ג) "חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר...זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה...וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר לפי הנמוך יותר".

הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין x2 קומות מותרות ע"פ מתאר.

על ע"ב להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה- יש להציג את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין ולהכפילו בשתי הקומות.

השטח שיצא זהו השטח המותר לבניה בחלקה זו.

משטח זה יש להחסיר את שטח הבניין המקורי (ע"פ היתר / תשריט) וכן את השטחים שאושרו בהיתרים בחלקה.

סך השטחים שנותרו יחולקו באופן שוויוני ע"פ נסח הטאבו.

לא הוצג חישוב השטח הכלוא בקווי הבניין, וכן לא הוצג היתר מקורי ושאר שטחים שאושרו בחלקה.

ע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים, ויידרש לבדיקה לאחר הצגה מסודרת של השטחים שנוצלו מול היתרה.

בחישוב השטח של ע"ב מבוקש 6% הקלה כמותית- אך לא פורסם הקלה זו בפתיחת תיק. נושא 6% ייבדק לאחר הצגת כל השטחים, במידה וניתן יהיה לקבל 6% תוספת מכח הקלה יידרש לפרסום חוזר.

חדרים מחוזקים

ע"פ היתר קודם מס' 90/355.1 קיים ממ"ד לדירת המבקש.

ע"ג ההרמוניקה ע"ב ציין שהממ"ד הקיים בהיתר לא נבנה בפועל, יש להראות שינויים מהיתר קודם כנדרש בניה והריסה.

מוצע חדר מחוזק ע"ג שטח קיים, אין מניעה לאשר חדר מחוזק וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד יוכל לבקש זאת בתת הקרקע.

יש לציין שחיזוק חדר קיים איננו מקנה זיכוי בשטחי שירות, לפיכך יש לחשב כשטח עיקרי – רק באם בונים חדר מחוזק מאפס אז ניתן לקבל לגבי השטח שלו זיכוי.

תכנית צל

מבוקש תוספת קומה ללא תכנית צל רלוונטית.

במידה ויוכח נושא השטחים, יידרש לתכנית צל ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

על תכנית הצל להיות הגיונית.

חיפוי

"ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית"

לא פורסמה הקלה על בניה מאבן בשונה מתכנית.

הבניין הקיים בנוי מאבן וע"כ נראה כמתאים שהחפוי המוצע יהיה בהתאם לקיים.

יובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתירת תיק כוללות הקלה זו.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1997/0168.06</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן חמו אהרון ידידיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

לבונה 1, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993	26	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

קיים היתר מס 1997/168.6 לתוספת המרפסות אך לא בוצע בפועל מוצע בבקשה זו.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות וקומת מחסנים וגג שטוח.

ברחוב לבונה 1 גילה, גוש : 28046 , חלקה : 26.

מצב מוצע :

מוצע בבקשה במפלס 5.60+, בחזית מערבית תוספת מרפסת אשר הוגשה בעבר והתקבל היתר אבל לא נבנתה בפועל לכן מוצע בבקשה זו.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו כתום של מרפסות"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 02/01/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26.

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

מידע קודם

מיתאריך	
13/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149
	טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן הליקויים ע"פ הפירוט להלן :
	1. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום לנושא.
	2. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.
	3. לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה.
	בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית.

4. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. להלן הנימוקים: נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום. שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2: "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6378 שהוגש מיום 09/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה "חריגה מקו כתום של הפרסות" כיוון שמדובר בקוו בנין קדמי על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה האם עומדים בחריגה המותרת של 40% או 2 מ' לפי הקטן ביניהם-+. מרפסות:		

מוצעת מרפסת במפלס +5.60, בגודל של כ- 9.44 מ"ר בנוסף מוצע לשכן מתחת השלמת מרפסת דמה לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה. בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית. תנאים לדיון : לא קיימים תנאים במערכת בבקשה זו. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. להלן ההתנגדות : רוית שחר ת"ז 25423831 נימוק ההתנגדות "לפי מה שהצלחתי להבין מהשרטוטים, המרפסת המבוקשת מצודה לבית שלי וצופה לתוכו. אני גרה בלבונה 3 קומה 2 דירה 9, לא הצלחתי להשיג נציג מהעירייה, או את החותם על הבקשה, כדי להבין האם כך. המוצע בבקשה בחזית מערבית אשר פונה אל הדרך ממול יש להציג טענה זו בוועדה כדי לוודא האם רלוונטי לבקשה זו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4150 תחילת תוקף : 18/02/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4150 תוקף 18/02/1993, אזור מגורים כללי (נבחן עפ"י תכנית	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

(זו) 1905 תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 1. 1690א תוקף 26/12/1974 אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי. קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים הפרסום. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2: "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה. קווי בניין:		

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6378 שהוגש מיום 09/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה "חריגה מקו כתום של הפרסות" כיוון שמדובר בקווי בנין קדמי על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה האם עומדים בחריגה המותרת של 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם. מס' קומות : אין תוספת למס' קומות בבקשה זו. מס' יח"ד : ע"פ הוראות תכנית סעיף 10 : "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבנין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה : אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה : אין התייחסות בתכנית זו לשטחי בניה כיוון שהמוצע מרפסת תואמת חלקית לנספח הבינוי. פתחים : עפ"י התכנית החלה סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזוהים לאלו בבנין הקיים(מימדי הפתחים, עיבוד סביב לפתחים, מסגרת\ נגרות, תריסים, מסתורים וכד')" המוצע תואם את הבינוי הקיים לכן עומד הסעיף זה. מרפסות : מוצעת מרפסת במפלס +5.60, בגודל של כ- 9.44 מ"ר בנוסף		

מוצע לשכן מתחת השלמת מרפסת דמה לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה. בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית. ממ"ד : לא מוצע בבקשה. תנאים לדיון : לא קיימים תנאים במערכת בבקשה זו. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1. להלן ההתנגדות : רוית שחר ת"ז 25423831 נימוק ההתנגדות "לפי מה שהצלחתי להבין מהשרטוטים, המרפסת המבוקשת מצודה לבית שלי וצופה לתוכו. אני גרה בלבונה 3 קומה 2 דירה 9, לא הצלחתי להשיג נציג מהעירייה, או את החותם על הבקשה, כדי להבין האם כך. המוצע בבקשה בחזית מערבית אשר פונה אל הדרך ממול יש להציג טענה זו בוועדה כדי לוודא האם רלוונטי לבקשה זו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה מקו כתום של מרפסות	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	5

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן הליקויים ע"פ הפירוט להלן :

1. המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום לנושא.

2. המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

3. לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה.

בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית.

4. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

להלן הנימוקים :

נספח בינוי :

בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250

נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח הבינוי אינו מחייב וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא חורג ממידות מעטפת הבניין שעפ"י נספח הבינוי.

קיים בנספח בינוי מס' גיליונות, הבניין המוצע בבקשה מתייחס לגיליון מס 6.

המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי כיוון שמוצעת מרפסת אשר גדולה מהמוצע בנספח לכן יש להשלים פרסום.

שלביות ביצוע :

התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2. :

"בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..."

המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע יש לפרסם הקלה לעניין זה.

קווי בניין :

סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6378 שהוגש מיום 09/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה "חריגה מקו כתום של הפרסות"

כיוון שמדובר בקוו בנין קדמי על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה האם עומדים בחריגה המותרת של 40% או 2 מ' לפי הקטן ביניהם-+.

מרפסות :

מוצעת מרפסת במפלס +5.60, בגודל של כ- 9.44 מ"ר בנוסף מוצע לשכן מתחת השלמת מרפסת דמה

לצורך תכנון מרפסות בצמד- יש להציג את השלמת מרפסת השכן כמוצע בבקשה כמעטפת ולקבל את הסכמתו למוצע זה.

בנוסף יש להציג את כל הבניין במלואו ולהציג תכנית צל לכלל דיירי החזית המערבית.

תנאים לדיון :

לא קיימים תנאים במערכת בבקשה זו.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

להלן ההתנגדות :

רוית שחר ת"ז 25423831 נימוק ההתנגדות "לפי מה שהצלחתי להבין מהשרטוטים, המרפסת המבוקשת מצודה לבית שלי וצופה לתוכו. אני גרה בלבונה 3 קומה 2 דירה 9, לא הצלחתי להשיג נציג מהעירייה, או את החותם על הבקשה, כדי להבין האם כך.

המוצע בבקשה בחזית מערבית אשר פונה אל הדרך ממול יש להציג טענה זו בוועדה כדי לוודא האם רלוונטי לבקשה זו.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2009/0125.01</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל שתי קומות קיימות סה"כ 9 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוויסאת גמילה
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זהרת אל צבאח , ג'בל מוקאבר גוש 31251

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
746859	תחילת תוקף	25/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2007/354 -היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 1 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת.

בשכונת ג'בל מוקבר הדרך האמריקאית 102.

חלקות ארעיות בתצ"ר 1221/2005.

יצוין: מדובר במבנה מדורג ולכן המפלסים משתנים הבקשה תפורט עפ"י קומה והמפלסים יצוינו לכל קומה פעם אחת:

קומות מרתף מפלסים +0.00, +1.50 :

מוצעת קומה עבור שטחי שירות הכוללת חניות, מחסנים, מעלית, חדרי מדרגות משותפים וחנויות.

קומת קרקע מפלסים +4.20, +5.20 :

מוצע הרחבת קומה קיימת עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, מרפסת זיז סגורה ומקורה.

חזית דרומית מזרחית :

כמו"כ מוצע תוספת מרפסת זיז ליח"ד הקיימת והגבהת פיר מעלית.

קומה א' מפלסים +7.20, +8.20 :

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 4 מרפסות זיז מקורות וממ"דים.

קומה ב' מפלסים +10.20, +11.20 :

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 6 מרפסות זיז מקורות וממ"דים.

קומת גגות מפלס +9.00 :

מוצע הגבהת חדרי מדרגות משותפים כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה בגובה של 1.10 מ'.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 15/09/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [1] בתצ"ר 1221/2005.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי , אך נמצאה חריגה לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה המהוות סטיה ניכרת. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. נמצאו חוסרים בקומת הפיתוח כגון פתרון אשפה\גז\פילר מים וכו'.. לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. סטייה ניכרת : עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי בסעיף 4.1.2(א)". (הסעיף יפורט בסעיף מרפסות זיז). * המוצע בבקשה חורג לעניין מרפסות זיז- ראה בהרחבה סעיף מרפסות זיז. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1,077מ"ר, מתוכם 107 מ"ר עבור שטחי מסחר יפורט בנפרד). קיים : 240 מ"ר. מוצע : 729 מ"ר.

השטח המוצע לכאורה לא חורג מהמותר עפ"י התב"ע אך ע"ב מחשב שטח מסחרי כשטח שירות, החנויות המוצעות בקומת החניה מחושבות כשטח חניה. יש לחשב את השטח עבור המסחר כשטח עיקרי-מסחר כמפורט בסעיף מסחר. מסחר : מותר עפ"י תב"ע : 107 מ"ר. מוצע : ע"ב מחשב את החנויות כשטח חניות. על עורך הבקשה לחשב את השטח המוצע למסחר (חנויות) כשטח עיקרי מסחר ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית דהיינו עד 107 מ"ר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 523 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד . ש. שירות מוצע : 544.49 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם. ש. שירות קיים : 64.00 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע : 608.49 מ"ר, חורג מהמשטחים המותרים עפ"י התב"ע. שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5 ובפרט שע"ב מחשב שטחים כשטחי שירות כאשר יש לחשבם כשטח עיקרי. מרפסות זיז מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5 : 90 מ"ר. עפ"י סעיף הוראות בינוי : שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 - שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. - לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין. - כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.		

- מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה. - שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל הסעיפים המפורטים לעיל מהווים סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4.1.2 לסטייה ניכרת בתב"ע. חלק מהמרפסות חושבו כמרפסות גג אך מדובר במרפסות זיז. - פירוט המרפסות יעשה לפי קומות ויח"ד היות ועניין זה מהותי עפ"י הוראות התכנית: קומת קרקע מפלסים +4.20, +5.20 : יח"ד מס' 1 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 3.97 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. יח"ד מס' 2 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 5.88 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. קומה א' מפלסים +7.20, +8.20 : יח"ד מס' 4 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 8.14 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. יח"ד מס' 5 : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר- יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות. קומה ב' מפלסים +10.20, +11.20 : יח"ד מס' 7 : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 17.88 מ"ר- יש להסיר מרפסת אחת ליח"ד הנ"ל היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף		

סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות. יח"ד מס' 8 : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר- יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות. יח"ד מס' 9 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 9.95 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח : קומת הפיתוח לא מפורטת מספיק, יש לפרט יותר את הפיתוח ולסדר גרפית את החלק שבו מוצגת הרמפה והחניות העליות. תכסית : יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023, יש להשלים תנאי זה. תנאים טרם דיון :		

תברואה : התקבלה דחייה מתאריך 23/11/2023. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 746859 תחילת תוקף : 25/04/2022 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי 1	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 746859 תחילת תוקף 25/04/2022 (אזור מגורים ג'). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : סעיף 4.1.2 [ה] : מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב , קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי בסעיף 4.1.2(א)". (הסעיף יפורט בסעיף מרפסות זיז). * המוצע בבקשה חורג לעניין מרפסות זיז- ראה בהרחבה סעיף מרפסות זיז. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט : * המוצע בבקשה תואם בכללותו את נספח הבינוי. שלביות ביצוע : 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. -מוצע כל הבינוי עפ"י התב"ע החלה בחלקה. 2. תנאי לטופס אכלוס יהיה נטיעת שלושה עצים בוגרים כלפי החזית הקדמית של מבנה המגורים בתיאום עם אגף שפע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת קומה קיימת ותוספת 3 קומות חדשות.		

סה"כ קומות בבקשה הנידונה : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 9 יח"ד. קיים : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 7 יח"ד חדשות. גובה בניה : מותר עפ"י התב"ע : 13.20 מ', מעל לגובה זו יותר חדר מכוונות \חדר יציאה לגג ומעקה תקני כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה : גובה הבניה המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ולא חורג מהגובה הנ"ל. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1,077מ"ר, מתוכם 107 מ"ר עבור שטחי מסחר יפורט בנפרד). קיים : 240 מ"ר. מוצע : 729 מ"ר. השטח המוצע לכאורה לא חורג מהמותר עפ"י התב"ע אך ע"ב מחשב שטח מסחרי כשטח שירות , החנויות המוצעות בקומת החניה מחושבות כשטח חניה. יש לחשב את השטח עבור המסחר כשטח עיקרי-מסחר כמפורט בסעיף מסחר. שטח עיקרי מותר למרפסות : שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלה 5 הינו 90 מ"ר- ראה בפירוט בסעיף מרפסות זיז.		

מסחר : מותר עפ"י תב"ע : 107 מ"ר. מוצע : ע"ב מחשב את החנויות כשטח חניות. על עורך הבקשה לחשב את השטח המוצע למסחר (חנויות) כשטח עיקרי מסחר ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית דהיינו עד 107 מ"ר. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : 523 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד . מעל לכניסה הקובעת : ש. שירות מוצע : 544.49 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם. ש. שירות קיים : 64.00 מ"ר. סה"כ קיים + מוצע : 608.49 מ"ר, חורג מהמשטחים המותרים עפ"י התב"ע. שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5 ובפרט שע"ב מחשב שטחים כשטחי שירות כאשר יש לחשבם כשטח עיקרי. מרפסות זיז מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5 : 90 מ"ר. עפ"י סעיף הוראות בינוי : שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5 - שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. - לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין. - כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. - מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.		

- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. כל הסעיפים המפורטים לעיל מהווים סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4.1.2 לסטייה ניכרת בתב"ע. חלק מהמרפסות חושבו כמרפסות גג אך מדובר במרפסות זיז. - פירוט המרפסות יעשה לפי קומות ויח"ד היות ועניין זה מהותי עפ"י הוראות התכנית : קומת קרקע מפלסים +4.20, +5.20 : יח"ד מס' 1 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 3.97 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. יח"ד מס' 2 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 5.88 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. קומה א' מפלסים +7.20, +8.20 : יח"ד מס' 4 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 8.14 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. יח"ד מס' 5 : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר- יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות. קומה ב' מפלסים +10.20, +11.20 : יח"ד מס' 7 : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 17.88 מ"ר- יש להסיר מרפסת אחת ליח"ד הנ"ל היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.		

יח"ד מס' 8 : מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר- יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות. יח"ד מס' 9 : מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 9.95 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח : קומת הפיתוח לא מפורטת מספיק, יש לפרט יותר את הפיתוח ולסדר גרפית את החלק שבו מוצגת הרמפה והחניות העיליות. תכסית : יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית. ניהול מי נגר : יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית. ממ"ד : מוצע ממדי"ם טיפוסיים התואמים את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023, יש להשלים תנאי זה.		

תנאים טרם דיון : תברואה : התקבלה דחייה מתאריך 23/11/2023. דרכים : התקבל אישור מתאריך 04/12/2023. שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 21/09/2023 . מאור בשפ"ע : התקבל אישור מתאריך 19/09/2023 . אדריכל העיר : התקבל אישור מתאריך 18/09/2023. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים. היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי , אך נמצאה חריגה לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה המהוות סטיה ניכרת. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. נמצאו חוסרים בקומת הפיתוח כגון פתרון אשפה/גז/פילר מים וכו'.. לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	13/02/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	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
	אישור רישום תצ"ר	15

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, אך נמצאה חריגה לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה המהוות סטיה ניכרת.

כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון.

נמצאו חוסרים בקומת הפיתוח כגון פתרון אשפה וגז פילר מים וכו'..

לכן הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

סטייה ניכרת:

עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי בסעיף 4.1.2(א)". (הסעיף יפורט בסעיף מרפסות זיז).

* המוצע בבקשה חורג לעניין מרפסות זיז- ראה בהרחבה סעיף מרפסות זיז.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מעל לכניסה הקובעת.

מותר עפ"י תב"ע: 1,077 מ"ר, מתוכם 107 מ"ר עבור שטחי מסחר יפורט בנפרד).

קיים: 240 מ"ר.

מוצע: 729 מ"ר.

השטח המוצע לכאורה לא חורג מהמותר עפ"י התב"ע אך ע"ב מחשב שטח מסחרי כשטח שירות, החנויות המוצעות בקומת החניה מחושבות כשטח חניה.

יש לחשב את השטח עבור המסחר כשטח עיקרי-מסחר כמפורט בסעיף מסחר.

מסחר:

מותר עפ"י תב"ע: 107 מ"ר.

מוצע: ע"ב מחשב את החנויות כשטח חניות.

על עורך הבקשה לחשב את השטח המוצע למסחר (חנויות) כשטח עיקרי מסחר ולוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית דהיינו עד 107 מ"ר.

ש. שירות:

מותר עפ"י תב"ע: 523 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד.

ש. שירות מוצע: 544.49 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י התב"ע יש לצמצם.

ש. שירות קיים : 64.00 מ"ר.

סה"כ קיים + מוצע : 608.49 מ"ר, חורג מהמשטחים המותרים עפ"י התב"ע.

שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5 ובפרט שע"ב מחשב שטחים כשטחי שירות כאשר יש לחשבם כשטח עיקרי.

מרפסות זיז מקורות :

שטח עיקרי למרפסות מותר עפ"י טבלה 5 : 90 מ"ר.

עפ"י סעיף הוראות בינוי :

שטחים עיקריים עבור מרפסות מקורות בהתאם לטבלה 5

- שטח מרפסת מקורה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחים אחרים לבניין.

- כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

- מידת העומק של מרפסת לא תהיה גדולה ממידת הרוחב שלה.

- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת".

במידה והמרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

כל הסעיפים המפורטים לעיל מהווים סטיה ניכרת עפ"י סעיף 4.1.2 לסטייה ניכרת בתב"ע.

חלק מהמרפסות חושבו כמרפסות גג אך מדובר במרפסות זיז.

- פירוט המרפסות יעשה לפי קומות ויח"ד היות ועניין זה מהותי עפ"י הוראות התכנית :

קומת קרקע מפלסים +4.20, +5.20 :

יח"ד מס' 1 :

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 3.97 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

יח"ד מס' 2 :

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 5.88 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

קומה א' מפלסים +7.20, +8.20 :

יח"ד מס' 4 :

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 8.14 מ"ר- יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

יח"ד מס' 5 :

מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר - יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

קומה ב' מפלסים +10.20, +11.20 :

יח"ד מס' 7 :

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח

הבינוי בשטח כולל של 17.88 מ"ר - יש להסיר מרפסת אחת ליח"ד הנ"ל היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

יח"ד מס' 8 :

מוצעות 3 מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי בשטח כולל של 23.82 מ"ר - יש להסיר חלק מהמרפסות המוצעות בבקשה היות ועפ"י הוראות הבינוי אשר מעוגנות בסעיף סטיה ניכרת מותר לכל יח"ד שטח מרפסות מקורות עד 10 מ"ר, אומנם הן מוצעות בנספח הבינוי אך הוראות גוברות.

יח"ד מס' 9 :

מוצעת מרפסת זיז מקורה התואמת את נספח הבינוי בשטח כולל של 9.95 מ"ר - יש לחשב מרפסת זו כשטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה במותר עפ"י טבלה 5.

צובר גז :

לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח :

קומת הפיתוח לא מפורטת מספיק, יש לפרט יותר את הפיתוח ולסדר גרפית את החלק שבו מוצגת הרמפה והחניות העיליות.

תכנית :

יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית.

ניהול מי נגר :

יש להציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר עפ"י הוראות התכנית.

אישור הסדרי תנועה :

התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023, יש להשלים תנאי זה.

תנאים טרם דיון :

תברואה : התקבלה דחייה מתאריך 23/11/2023.

איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 29/11/2023.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף .

אישור חיזוק מבנים :

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה.

יש להגיש תצהיר מעודכן ולסמן כי הוראות התכנית כוללות הוראות לחיזוק מבנים.

היתר בניה מקורי הינו לאחר 1980.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0052.03</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרץ דניאלה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הטייסים 18, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30121	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1165	תחילת תוקף	13/05/1965	30	דרך חדשה או הרחבה	
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970			
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970	ב3	דרך חדשה או הרחבה	
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30121ג	תחילת תוקף	16/07/1959	70	אזור מגורים 1..	709

תאור הבקשה

מדובר על בניין מגורים ברחוב הטייסים 18, גבעת הורדים.

מבוקש תוספת מרפסת בקומה א' חזית מערבית.

היתרים נוספים במבנה:

היתר מקורי 2020/148.1

היתר שינויים 1968/542

היתר למעלית מס' 2014/52

היתר למרפסת מס' 2014/52.1

פורסמה הקלה והיא "בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בנין במרווח ה-40% המותרים"

התקבלו 3 התנגדויות לבקשה מדיירי הבניין.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	עקב אי הוכחת שטחים עבור המרפסת וכן המרפסת מהווה חריגה מקו בניין מעל 40% המותרים ע"פ תקנות סטיה ניכרת. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5786 שהופק בתאריך 02/05/2023. מוצע מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בכ- 2.62 מ'. "תכנית בהם אין הוראות סעיף סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ניתנת חריגה מקו בניין אחורי 1.5 מ' מקו בניין" מעבר לזה ניתן לפרסם הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת. "פורסמה הקלה והיא בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בנין במרווח ה-40% המותרים" המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ'. $5 \times 40\% = 2$ מ', ע"כ ע"פ תקנות סטיה ניכרת לא ניתן לבקש מרפסת מעבר ל-2 מ' מקו בניין כיוון שעובר את ה-40% המותרים לחריגה ע"פ החוק. מרפסות זיז ניתן לקבל עד 14 מ"ר שטח מרפסת מקורה לדירה. בהיתר מס' 1968/542 אושר איחוד דירות בקומת הקרקע לדירה אחת + שטח נוסף בקומה א'. ישנן 2 מרפסות קיימות- מקורות בקומת הכניסה וכן בקומה א' קיימת מרפסת מזרחית ע"פ היתר מס' 1968/542 אשר כעת מוצגת כשטח עיקרי קיים, נדרש להכשיר שטח זה ולחילופין להחזירו למצב המקורי.

כעת מוצע מרפסת בשטח של 12 מ"ר, נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת זו כיוון שכבר נוצל 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות. תכנית צל בהיתר מס' 14/52.1 שהופק בתאריך 30/11/2015 אושרו 2 מרפסות בחזית זו בקומה א' ובקומה ב' (בקומה ב' לא נבנתה בפועל ופג תוקף ההיתר) בהיתר הנ"ל לא ניתן התייחסות כלשהי לדירת המבקש, אך כפי שהוסבר לעיל בסעיף קווי בניין המרפסת מהווה סטיה ניכרת. כך שבעצם לא קיימת תכנית צל רלוונטית וכן לא עומדים בדרישה של צמד מרפסות. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות מדיירי המבנה, מפורט להלן עיקרי ההתנגדות: המדרגות הפנימיות המחברות את שתי יחידות הדיור בוטלו. הדירה בקומת הקרקע חולקה לשתיים ואחד החלקים מושכר. כתובתה הרשומה של עמותת "אורים" היא בדירת משפחת פרץ ומשמשת למכירה סיטונאית של ספרים- שימוש זה בדירת מגורים מהווה שימוש חורג. בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 30121ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי לתכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5786 שהופק בתאריך 02/05/2023. מוצע מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בכ- 2.62 מ'. "תכנית בהם אין הוראות סעיף סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ניתנת חריגה מקו בניין אחורי 1.5 מ' מקו בניין" מעבר לזה ניתן לפרסם הקלה לפי תקנות סטייה ניכרת. "פורסמה הקלה והיא בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בנין במרווח ה40% המותרים" המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ'. $5 \times 40\% = 2$ מ', ע"כ ע"פ תקנות סטייה ניכרת לא ניתן לבקש מרפסת מעבר ל2 מ' מקו בניין כיוון שעובר את ה40% המותרים לחריגה ע"פ החוק. מרפסות זיז ניתן לקבל עד 14 מ"ר שטח מרפסת מקורה לדירה.		

בהיתר מס' 1968/542 אושר איחוד דירות בקומת הקרקע לדירה אחת + שטח נוסף בקומה א'. ישנן 2 מרפסות קיימות בקומת הכניסה וכן בקומה א' קיימת מרפסת מזרחית ע"פ היתר מס' 1968/542 אשר כעת מוצגת כשטח עיקרי קיים, נדרש להכשיר שטח זה ולחילופין להחזירו למצב המקורי. כעת מוצע מרפסת בשטח של 12 מ"ר, נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת זו כיוון שכבר נוצל 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות. תכנית צל בהיתר מס' 14/52.1 שהופק בתאריך 30/11/2015 אושרו 2 מרפסות בחזית זו בקומה א' ובקומה ב' (בקומה ב' לא נבנתה בפועל ופג תוקף ההיתר) בהיתר הנ"ל לא ניתן התייחסות כלשהי לדירת המבקש, אך כפי שהוסבר לעיל בסעיף קווי בניין המרפסת מהווה סטייה ניכרת. כך שבעצם לא קיימת תכנית צל רלוונטית וכן לא עומדים בדרישה של צמד מרפסות. תימוכין קניינים בשטח משותף בבקשה זו לא נדרש חתימות שכנים היות ולא מבוקש בינוי בשטח משותף אלא מוצע תוספת מרפסת זיז בלבד. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה ע"י אלגרבלו טליה בתאריך 29/11/2023 התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות מדיירי המבנה, מפורט להלן עיקרי ההתנגדות: המדרגות הפנימיות המחברות את שתי יחידות הדיור בוטלו. הדירה בקומת הקרקע חולקה לשתיים ואחד החלקים מושכר. כתובתה הרשומה של עמותת "אורים" היא בדירת משפחת פרץ ומשמשת למכירה סיטונאית של ספרים- שימוש זה בדירת מגורים מהווה שימוש חורג.		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הכנת נוסח פרסום	23/07/2023	בניית מרפסת זיו מחוץ לקו בנין במרווח ה-40% המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

עקב אי הוכחת שטחים עבור המרפסת וכן המרפסת מהווה חריגה מקו בניין מעל 40% המותרים ע"פ תקנות סטיה ניכרת.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5786 שהופק בתאריך 02/05/2023.

מוצע מרפסת החורגת מקו בניין אחורי בכ- 2.62 מ'.

"תכנית בהם אין הוראות סעיף סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ניתנת חריגה מקו בניין אחורי 1.5 מ' מקו בניין" מעבר לזה ניתן לפרסם הקלה לפי תקנות סטיה ניכרת.

"פורסמה הקלה והיא בניית מרפסת זיו מחוץ לקו בנין במרווח ה-40% המותרים"

המרווח בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 5 מ'.

5*40%=2 מ', ע"כ ע"פ תקנות סטיה ניכרת לא ניתן לבקש מרפסת מעבר ל2 מ' מקו בניין כיוון

שעובר את ה-40% המותרים לחריגה ע"פ החוק.

מרפסות זיז

ניתן לקבל עד 14 מ"ר שטח מרפסת מקורה לדירה.

בהיתר מס' 1968/542 אושר איחוד דירות בקומת הקרקע לדירה אחת + שטח נוסף בקומה א'.

ישנן 2 מרפסות קיימות- מקורות בקומת הכניסה וכן בקומה א' קיימת מרפסת מזרחית ע"פ היתר מס' 1968/542 אשר כעת מוצגת כשטח עיקרי קיים, נדרש להכשיר שטח זה ולחילופין להחזירו למצב המקורי.

כעת מוצע מרפסת בשטח של 12 מ"ר, נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת זו כיוון שכבר נוצל 14 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

תכנית צל

בהיתר מס' 14/52.1 שהופק בתאריך 30/11/2015 אושרו 2 מרפסות בחזית זו בקומה א' ובקומה ב' (בקומה ב' לא נבנתה בפועל ופג תוקף ההיתר) בהיתר הנ"ל לא ניתן התייחסות כלשהי לדירת המבקש, אך כפי שהוסבר לעיל בסעיף קווי בניין המרפסת מהווה סטיה ניכרת.

כך שבעצם לא קיימת תכנית צל רלוונטית וכן לא עומדים בדרישה של צמד מרפסות.

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות מדיירי המבנה, מפורט להלן עיקרי ההתנגדות:

המדרגות הפנימיות המחברות את שתי יחידות הדיור בוטלו.

הדירה בקומת הקרקע חולקה לשתיים ואחד החלקים מושכר.

כתובתה הרשומה של עמותת "אורים" היא בדירת משפחת פרץ ומשמשת למכירה סיטונאית של ספרים- שימוש זה בדירת מגורים מהווה שימוש חורג.

בכפוף להערות ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2015/0653.02</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז והפיכת לשטח שירות לשטח עיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוזגלו דקלה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב ברודי 8 , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30024ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

למבנה זה נמצא היתר מקורי מס' 1963/212, הופק 19/11/1964, בניה חדשה/ בניין חדש.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב הרב ברודי 8.

מדובר במבנה קיים בעל 3 קומות וקומת מרתף עם גג רעפים סה"כ 8 יח"ד

מצב מוצע :

מוצע בבקשה תוספת מרפסת לדירה 2 מפלס +0.00

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

"חריגה מקווי בניין לטובת מרפסת בעומק של 2 מ' מעבר 1.5 מ' המותרים"

תום מועד הגשת התנגדויות בתאריך 19/10/2023

בעלי העניין בנכס:

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	היות וישנם 7 מתוך 8 דיירי הבניין אשר מתנגדים לבקשה. להלן פירוט ההתנגדויות: התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות להלן שמות המתנגדים: תת חלקה 1 יגב שמואל 900498 תת חלקה 3 זידרמן מרים, זידרמן אדריאן, 006814438, 013860473 תת חלקה 4 שטוב גיונתן אריק, שטוב שרה לינדסי, 327014999, 321560609 תת חלקה 5 יגב שמואל, 900498 תת חלקה 6 קייבל דוד פול, קייבל סטפני חנה, 324659333, 209965573 תת חלקה 7 לוקיאק דניז אביגיל, 332621754.

תת חלקה 8 אורמיאן עמינדב, 475327 . נימוק המתנגדים : יוסבר, הבקשה להיתר הבנייה כוללת הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי בקונטור דירה קיימת. דבר אשר פוגע בזכויות הבנייה הקיימות בבניין ועלול למנוע את התממשות פרויקט תמ"א 38, את חיזוק המבנה, תוספת חדר מוגן (ממ"ד) ושאר התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בבניין. בנוסף לאמור, הבקשה להיתר הבנייה כוללת בניית מרפסת זיז בצד הצפוני של הבניין שאורכה 6.9 מ"ר, כאשר רכיב זה כשלעצמו עשוי למנוע את יכולת הביצוע של פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בשל כך. ויוסבר, רוב דיירי הבניין, כולל המבקשת עצמה, נתנו הסכמתם לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספות לתכנון כפי שהוצע להם, כאשר במסגרת ההצעה צורפו קבצים של תכניות אדריכליות, בהם תוספת למרפסת בצד הצפוני שאורכה 5.2 מ"ר . כאן המקום לציין, כי מניעת התממשות פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק, תמנע את מיגון הדירות לכל דיירי הבניין. דבר כה חשוב ונדרש, בייחוד בימים נוראים אלה בהם אנו מצויים. - מבדיקה שנערכה במערכת gis נראה כי קיימת התחדשות עירונית תמ"א 38 בבניינים הצמודים לבקשה ואילו בבניין המבוקש אין שום סימון לכך, נראה כי בתהליך התחלתי לתמ"א 38 ועוד שהשכנים מעל שמתנגדים הופק להם היתר לתוספת המרפסות כמו שמבוקש בבקשה זו. - בהתייחס לעניין גודל המרפסת אין שום בעיה לבקש מרפסת בגודל של 12 מ"ר לכל דירה. - לעניין המיגון אין שום מניעה לאשר את מיקום המרפסת, קיימים מקומות נוספים למיקום הממ"ד העמודה. להלן התיקונים הנדרשים לבקשה : 1. לאחר התייעצות עם ראש האגף יואל שבת הוחלט כי יש לחשב את המרפסת הקיימת היוצאת מחדר השינה כמרפסת מקורה קיימת ולא כמרפסת שירות. 2. יש להראות את הסינר המוצע בבקשה כמוצע. 3. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 30024ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : הבקשה נבחנה עפ"י תכנית מתאר 62 הקובעת אזור מגורים 2, שכונת הרב ברודי 8. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא קיים שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע מס 2023/5783 מתאריך 02/05/2023 . קו בניין- מסומן באדום. מוצעת מרפסת אשר חורגת מקווי הבניין פורסמה הקלה לעניין זה. מרפסות : מוצע בבקשה תוספת מרפסת זיז בקורה חלקית במפלס +0.00, דירה 2 בחזית צפונית.		

גודל המרפסת הינה כ- 11.93 מ"ר, 3.11 מ"ר לא קורה ו- 8.82 מ"ר מקורה. עפ"י היתר מקורי בתיק 63/212 נראה כי המרפסות חושבו כמרפסות ולא כמרפסות שירות כפי שהציג, על עורך הבקשה לחשב את המרפסת בחזית מערבית כמרפסת מקורה קיימת ולא כמרפסת שירות כיוון שיוצאת מחדר השינה ואילו המרפסת בחזית הדרומית היוצאת מהסלון והמטבח יש להשאיר כמרפסת שירות. פתחים : מוצע בבקשה פריצת חלון לדלת יציאה למרפסת בחזית צפונית. מס' קומות : אין התייחסות למס קומות בבקשה. שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת מרפסת לכן אין התייחסות לשטחי הבניה. גובה בניה : לא מוצע שינוי בגובה המבנה בבקשה זו. חיזוק מבנים : לא נדרש חיזוק מבנים כי עפ"י הצהרת מהנדס סומן כי לא נדרש לחיזוק. תנאים לדיון : איכות הסביבה- סומן לא שיים בתאריך 27/8/2023. שפע- התקבל אישור בתאריך 31/10/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. שימור- התקבל אישור בתאריך 07/12/2023 ע"י מרסיאנו חיה אושרת. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות להלן		

שמות המתנגדים : תת חלקה 1 יגב שמואל 900498 תת חלקה 3 זיזרמן מרים, זיזרמן אדריאן, 006814438, 013860473 תת חלקה 4 שטוב גיונתן אריק, שטוב שרה לינדסי, 327014999, 321560609 תת חלקה 5 יגב שמואל, 900498 תת חלקה 6 קייבל דוד פול, קייבל סטפני חנה, 324659333, 209965573. תת חלקה 7 לוקיאק דניז אביגיל, 332621754. תת חלקה 8 אורמיאן עמינדב, 475327. נימוק המתנגדים : ויוסבר, הבקשה להיתר הבנייה כוללת הפיכת מרפסות/שירות לשטח עיקרי בקונטור דירה קיימת. דבר אשר פוגע בזכויות הבנייה הקיימות בבניין ועלול למנוע את התממשות פרויקט תמ"א 38, את חיזוק המבנה, תוספת חדר מוגן (ממ"ד) ושאר התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בבניין. בנוסף לאמור, הבקשה להיתר הבנייה כוללת בנית מרפסת זיז בצד הצפוני של הבניין שאורכה 6.9 מ"ר, כאשר רכיב זה כשלעצמו עשוי למנוע את יכולת הביצוע של פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בשל כך. ויוסבר, רוב דיירי הבניין, כולל המבקשת עצמה, נתנו הסכמתם לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספות לתכנון כפי שהוצע להם, כאשר במסגרת ההצעה צורפו קבצים של תכניות אדריכליות, בהם תוספת למרפסת בצד הצפוני שאורכה 5.2 מ"ר. כאן המקום לציין, כי מניעת התממשות פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק, תמנע את מיגון הדירות לכל דיירי הבניין. דבר זה חשוב ונדרש, בייחוד בימים נוראים אלה בהם אנו מצויים. - מבדיקה שנערכה במערכת gis נראה כי קיימת התחדשות עירונית תמ"א 38 בבניינים הצמודים לבקשה ואילו בבניין המבוקש אין שום סימון לכך, נראה כי בתהליך התחלתי לתמ"א 38 ועוד שהשכנים מעל שמתנגדים הופק להם היתר לתוספת המרפסות כמו שמבוקש בבקשה זו. - בהתייחס לעניין גודל המרפסת אין שום בעיה לבקש מרפסת בגודל של 14 מ"ר ושאינו עולה על ממוצע של 12 מ"ר לכל דירה. - לעניין המיגון אין שום מניעה לאשר את מיקום המרפסת,		

קיימים מקומות נוספים למיקום עמודת הממ"דים. - היות וכלל בעלי הדירות מתנגדים אז נושא הזימון מובא להכרעת הוועדה. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
הכנת נוסח פרסום	11/09/2023	חריגה מקווי בניין לטובת מרפסת בעומק של 2 מ"מ מעבר 1.5 מ"מ המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

היות וישנם 7 מתוך 8 דיירי הבניין אשר מתנגדים לבקשה.

להלן פירוט ההתנגדויות:

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 7 התנגדויות להלן שמות המתנגדים:

תת חלקה 1 יגב שמואל 900498

תת חלקה 3 זיכרמן מרים, זיכרמן אדריאן, 006814438, 013860473

תת חלקה 4 שטוב ג'ונתן אריק, שטוב שרה לינדסי, 321560609, 327014999

תת חלקה 5 יגב שמואל, 900498

תת חלקה 6 קייבל דוד פול, קייבל סטפני חנה, 324659333, 209965573.

תת חלקה 7 לוקיאק דניז אביגיל, 332621754.

תת חלקה 8 אורמיאן עמינדב, 475327.

נימוק המתנגדים:

יוסבר, הבקשה להיתר הבנייה כוללת הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי בקונטור דירה קיימת. דבר אשר פוגע בזכויות הבנייה הקיימות בבניין ועלול למנוע את התממשות פרויקט תמ"א 38, את חיזוק המבנה, תוספת חדר מוגן (ממ"ד) ושאר התמורות שיקבלו בעלי הזכויות בבניין.

בנוסף לאמור, הבקשה להיתר הבנייה כוללת בניית מרפסת זיז בצד הצפוני של הבניין שאורכה 6.9 מ"ר, כאשר רכיב זה כשלעצמו עשוי למנוע את יכולת הביצוע של פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק ותוספות בשל כך.

ויוסבר, רוב דיירי הבניין, כולל המבקשת עצמה, נתנו הסכמתם לביצוע פרויקט תמ"א 38 חיזוק ותוספות לתכנון כפי שהוצע להם, כאשר במסגרת ההצעה צורפו קבצים של תכניות אדריכליות, בהם תוספת למרפסת בצד הצפוני שאורכה 5.2 מ"ר.

כאן המקום לציין, כי מניעת התממשות פרויקט מסוג תמ"א 38 חיזוק, תמנע את מיגון הדירות לכל דיירי הבניין. דבר כה חשוב ונדרש, בייחוד בימים נוראים אלה בהם אנו מצויים.

- מבדיקה שנערכה במערכת GIS נראה כי קיימת התחדשות עירונית תמ"א 38 בבניינים הצמודים לבקשה ואילו בבניין המבוקש אין שום סימון לכך, נראה כי בתהליך התחלתי לתמ"א 38 ועוד שהשכנים מעל שמתנגדים הופק להם היתר לתוספת המרפסות כמו שמבוקש בבקשה זו.

- בהתייחס לעניין גודל המרפסת אין שום בעיה לבקש מרפסת בגודל של 12 מ"ר לכל דירה.

- לעניין המיגון אין שום מניעה לאשר את מיקום המרפסת, קיימים מקומות נוספים למיקום הממ"ד העמודה.

להלן התיקונים הנדרשים לבקשה:

1. לאחר התייעצות עם ראש האגף יואל שבת הוחלט כי יש לחשב את המרפסת הקיימת היוצאת מחדר השינה כמרפסת מקורה קיימת ולא כמרפסת שירות.

2. יש להראות את הסינר המוצע בבקשה כמוצע.

3. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2020/0148.01</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לבניין קיים (2 מעליות חיצוניות, ממ"ד לדירה)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אלישיב איריס
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הפורצים 15 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	223	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959	223	אזור מגורים 1..	636

תאור הבקשה

מדובר על בניין מגורים ברחוב הפורצים 15, קטמון הישנה.

הבניין הינו בן 4 קומות+ קומת מרתף חלקית.

ישנו תיק מס' 2020/148 שאושר בוועדת ערר בתאריך 19/09/2023 בו מוצע הרחבת 2 מרפסות זיז.

כעת מבוקש תוספת ממ"ד בקומת הקרקע בחזית צידית עבור דירה 1.

וכן מבוקש 2 מעליות עם גשרונים, מעלית אחת עבור דירות 4 ו 6 שבקומות 2-3. ומעלית עבור דירה 7 שבקומה 4.

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

חריגה בקו בניין צפון מזרחית בשיעור של 1.66 לצורך בנית מעלית . -

חריגה בקוו בניין צפון מערבי בשיעור של 1.29 לצורך בניית מעלית . -

הקלה בדבר תוספת ממ"ד לדירה מס. 1 בקומת הקרקע. הממ"ד במרחק 1.10 מ מקו הבנין הצדדי, צפון מזרחי ו-4.44 מ מקו בנין אחורי, דרום מזרחי. הקלה בדבר בניית מעלית לאגף מזרחי במרחק 2.35 מ מקו בנין צדדי, צפון מזרחי. הקלה בדבר בניית מעלית לאגף מערבי במרחק 4.71 מ מקו בנין קדמי, צפון מערבי.

לבקשה התקבלו התנגדויות ע"י :

משי' טל אור- (דירה 2) שבהליך פתיחת תיק נתנו את הסכמתם לבקשה.

משי' שי- (דירה 3)

משי' אורנשטיין (דירה 5)

יפורט בהרחבה בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת התכנית מובאת לדחייה מהסיבות המפורטות להלן : חוסר בחתימות שכנים. אי השלמת תנאים טרם דיון שינוי מיקום מעלית וממ"ד בהתאם להצעות שיפורטו להלן : קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/5613 שאושר בתאריך 06/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות. מפורט בהמשך- שטחי בניה עבור ממ"ד ניתן לקבל 9 מ' ע"פ התקנות. עבור מעלית- שטח נגישות ע"פ התקנות. לגבי הגשרונים כיוון שניתן להציע רק כשהם סגורים נדרש הוכחת שטחים- כשטח עיקרי (אך על פי הנראה יידרש להציע מעלית ללא גשרון בהתאם לסעיף מעלית)

ישנה בקשה מס' 2020/148 במבנה זה שאושר בוועדה, יש לוודא התאמה. בניין קיים יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67. ישנה בקשה מס' 2020/148 כנ"ל, יש לוודא התאמה. ממדים בבקשה מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1. חריגות הממ"ד מקווי הבניין : חזית צידית בכ-2.9 מ' (מתוך 4 מ' בין קו בניין לגבול מגרש). חזית אחורית בכ-0.7 מ' (מתוך 5 מ' בין קו בניין לגבול מגרש) ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים : הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית , במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית. בליטה למרווח צידי- לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום. בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. ההקלות שפורסמו : "ממ"ד במרחק 1.1 מ' מקו הבניין הצדדי 4.441 מקו בניין אחורי". נראה כי ישנן 2 אופציות למיקום הממ"ד (מסומן ע"ג ההרמוניקה) ע"כ המיקום יאושר בתיאום מול בוחן הרישוי – בכפוף לאישור מחלקת השימור. תכנית צל : כל בקשה לממ"ד תלווה בתכנית צל. בבקשה הנ"ל לא הוגש כלל תכנית צל, לאחר אישור מיקום הממ"ד יידרש לתכנית צל ע"ג ההרמוניקה.		

תימוכין קנייניים לעניין הממ"ד : נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי החלקה המהווים 2/3 מבעלי העמודה. בפתיחת תיק אמנם התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי החלקה (כעת דירה 2 הסירה את ההסכמה יוצא שאין 2/3) אך אינם מהווים 1/3 מהעמודה. שכן העמודה מהווה 4 דירות מתוכם 2 מתנגדים- דירות 3 ו 5 משפחת שי ואורנשטיין. ע"כ יש לעמוד בני"ל כתנאי לבקשת הממ"ד. פתחים אין התאמה בין הפתחים המוצעים לחזיתות הקיימות, יש לקבל אישור מחלקת שימור ע"כ ותיאום מול ר"צ. מעליות בבקשה מוצע 2 מעליות : אחת עבור דירות 4 ו 6, והשנייה עבור דירה 7. המעליות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות, לא ניתן לבחון את נושא המעליות כיוון שהן לא עומדות בתנאים הבאים : כיום לא מאושר בכבאות גשרונים פתחים עבור המעבר בין מעלית לדירה, בבקשה הנ"ל מוצע מעליות שהגישה דרכן היא באמצעות גשרונים פתחים. יש להציע מעלית במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעליות ליתר הדירות בבניין, גם אם הן אינן חלק מהבקשה הנידונה. בבניינים שהוגדרו לשימור/ בניינים אופייניים המעלית החיצונית תיבנה בצמוד לחזית אחורית או הצדדית של הבניין, כשלא ניתן להוסיף את המעלית כאמור לעיל יידרש אישור מהנדס העיר- טרם התקבל התייחסות ממחלקת השימור למבנה. בהתאם לנ"ל נראה שיש אופציה למיקום מעלית אחת ליד הכניסה לבניין אשר תוכל לשמש עבור כלל הדיירים במבנה.		

עמודה אחת- מעבר דרך פודסט , עמודה שניה- מעבר ישירות לדירה (מסומן ע"ג ההרמוניקה), יידרש לפרסום חוזר ולחילופין 100% חתימות וכן הסטת המעבר למדרגות בפיתוח השטח. ריצוף וגדרות ככל ניתן לראות שבבקשה ישנו - ריצוף חצר, הפיכת חלון לדלת וחצר אנגלית וזאת ללא סימון שהנ"ל מוצע. ע"כ לא ניתן לאשרם בצורה זו. יש לסמן את כל השינויים כנדרש בצבע, לאחר שיסומן כנדרש ייבדק ע"י המחלקה ויידרש לחתימות בהתאם לבקשה בשטח משותף. גרפיקה ההרמוניקה מאוד דלה ואינה כוללת את ככל הנתונים הנדרשים, ע"כ יש להשלים. תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק היה חתימות של 5 דיירים (שהיו חלק מהבקשה) מתוך 7, סה"כ עמד ב-66% בהמשך הוגש התנגדות מדיירי דירה 2- כשהם מסירים את הסכמתם לבקשה. ע"כ כעת יש 4 הסכמות מתוך 7 דיירים. מעלית- נדרש 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה. ממ"ד- נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה- ראה פרוט סעיף ממ"דים. יש להשלים הסכמות כמפורט. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 28/08/2023 "התנאי היה בהמתנה" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 02/08/2023 "הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים".		

מחלקת השימור- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 23/08/2023 "התנאי היה בהמתנה" התנגדויות הוגשו ההתנגדויות הבאות: דירה 2- משי' טל אור- מסירים את הסכמתם לבקשה המתייחסת לבניית מעלית במיקום המצוין בבקשה. דירה 3- משי' שי- להלן עיקרי ההתנגדות שהתקבלה ע"י עו"ד: הבית המשותף מורכב מ2 עמודות המחוברות בחדר מדרגות משותף בניית קיר ללא היתר שהוגדר במקור כריצוף גינה מקורה וכיום משמש את דיירי דירה 1. הקמת חצר אנגלית לדירה 1- שטח משותף. פתיחת דלת והרחבת חלונות של דירה 1. פתיחת דלת לחצר וריצוף של 21 מ"ר לדירה 2. התנגדות לממ"ד- לא עומדת בתקנות ובמדיניות. במיקום הנוכחי של הממ"ד בהתאם לתקנות שהקיר יהיה צריך להיות 40 ס"מ – ישאר עד הגבול מגרש רק 60 ס"מ, ויפריע למעבר לסוכה. דירה 5- משי' אורנשטיין- להלן עיקרי ההתנגדות: התנגדות לממ"ד- יגביל את השימוש לחלקים נרחבים בחצר, המבקשים קרובים למקלט. התנגדות למעליות, פתרון אמיתי נדרש רק עבור דירה 7 ואפשר למצוא פתרון פחות פוגעני, המעליות מהוות פגיעה בחזות המבנה. התנגדות לכל שימוש בשטח המשותף. התנגדות להרחבת חלונות קיימים ולפתיחת דלתות בקירות חיצוניים חוות דעת אדריכלית יידרש לאישור סופי של מיקום הממ"ד והמדרגות מר"צ.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : ג30007 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/5613 שאושר בתאריך 06/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות. מפורט בהמשך-	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה עבור ממ"ד ניתן לקבל 9 מ' ע"פ התקנות. עבור מעלית- שטח נגישות ע"פ התקנות. לגבי הגשרונים כיוון שניתן להציע רק כשהם סגורים נדרש הוכחת שטחים- כשטח עיקרי (אך על פי הנראה יידרש להציע מעלית ללא גשרון בהתאם לסעיף מעלית) ישנה בקשה מס' 2020/148 במבנה זה שאושר בוועדה, יש לוודא התאמה. בניין קיים יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67. ישנה בקשה מס' 2020/148 כנ"ל, יש לוודא התאמה. ממדים בבקשה מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1. חריגות הממ"ד מקווי הבניין : חזית צידית בכ- 2.9 מ' (מתוך 4 מ' בין קו בניין לגבול מגרש). חזית אחורית בכ- 0.7 מ' (מתוך 5 מ' בין קו בניין לגבול מגרש) ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים : הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית , במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית. בליטה למרווח צידי- לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום. בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. ההקלות שפורסמו : "ממ"ד במרחק 1.1 מ' מקו הבניין הצדדי ו4.44 מ' מקו בניין אחורי". נראה כי ישנן 2 אופציות למיקום הממ"ד (מסומן ע"ג ההרמוניקה) ע"כ המיקום יאושר בתיאום מול בוחן הרישוי – בכפוף לאישור מחלקת השימור.		

תכנית צל : כל בקשה לממ"ד תלווה בתכנית צל. בבקשה הנ"ל לא הוגש כלל תכנית צל, לאחר אישור מיקום הממ"ד יידרש לתכנית צל ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קנייניים לעניין הממ"ד : נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי החלקה המהווים 2/3 מבעלי העמודה. בפתיחת תיק אמנם התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי החלקה (כעת דירה 2 הסירה את ההסכמה יוצא שאין 2/3) אך אינם מהווים 1/3 מהעמודה. שכן העמודה מהווה 4 דירות מתוכם 2 מתנגדים- דירות 3 ו5 משפחת שי ואורנשטיין. ע"כ יש לעמוד בני"ל כתנאי לבקשת הממ"ד. פתחים אין התאמה בין הפתחים המוצעים לחזיתות הקיימות, יש לקבל אישור מחלקת שימור ע"כ ותיאום מול ר"צ. מעליות בבקשה מוצע 2 מעליות : אחת עבור דירות 4 ו6, והשנייה עבור דירה 7. המעליות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות, לא ניתן לבחון את נושא המעליות כיוון שהן לא עומדות בתנאים הבאים : כיום לא מאושר בכבאות גשרונים פתוחים עבור המעבר בין מעלית לדירה, בבקשה הנ"ל מוצע מעליות שהגישה דרכן היא באמצעות גשרונים פתוחים. יש להציע מעלית במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעליות ליתר הדירות בבניין, גם אם הן אינן חלק מהבקשה הנידונה. בבניינים שהוגדרו לשימור/ בניינים אופייניים המעלית החיצונית תיבנה בצמוד לחזית אחורית או הצדדית של הבניין, כשלא ניתן להוסיף את המעלית כאמור לעיל יידרש אישור		

מהנדס העיר- טרם התקבל התייחסות ממחלקת השימור למבנה. בהתאם לנ"ל נראה שיש אופציה למיקום מעלית אחת ליד הכניסה לבניין אשר תוכל לשמש עבור כלל הדיירים במבנה. עמודה אחת- מעבר דרך פודסט, עמודה שניה- מעבר ישירות לדירה (מסומן ע"ג ההרמוניקה), יידרש לפרסום חוזר ולחילופין 100% חתימות וכן הסטת המעבר למדרגות בפיתוח השטח. ריצוף וגדרות ככל ניתן לראות שבבקשה ישנו - ריצוף חצר, הפיכת חלון לדלת וחצר אנגלית וזאת ללא סימון שהנ"ל מוצע. ע"כ לא ניתן לאשרם בצורה זו. יש לסמן את כל השינויים כנדרש בצבע, לאחר שיסומן כנדרש ייבדק ע"י המחלקה ויידרש לחתימות בהתאם לבקשה בשטח משותף. גרפיקה ההרמוניקה מאוד דלה ואינה כוללת את ככל הנתונים הנדרשים, ע"כ יש להשלים. תימוכין קניינים בשטח משותף בפתיחת תיק היה חתימות של 5 דיירים (שהיו חלק מהבקשה) מתוך 7, סה"כ עמד ב66% בהמשך הוגש התנגדות מדיירי דירה 2- כשהם מסירים את הסכמתם לבקשה. ע"כ כעת יש 4 הסכמות מתוך 7 דיירים. מעלית- נדרש 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה. ממ"ד- נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה- ראה פרוט סעיף ממ"דים. יש להשלים הסכמות כמפורט. תנאים טרם דיון		

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 28/08/2023 "התנאי היה בהמתנה" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 02/08/2023 "הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים". מחלקת השימור- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 23/08/2023 "התנאי היה בהמתנה" התנגדויות הוגשו ההתנגדויות הבאות : דירה 2- מש' טל אור- מסירים את הסכמתם לבקשה המתייחסת לבניית מעלית במיקום המצוין בבקשה. דירה 3- מש' שי- להלן עיקרי ההתנגדות שהתקבלה ע"י עו"ד : הבית המשותף מורכב מ2 עמודות המחוברות בחדר מדרגות משותף בניית קיר ללא היתר שהוגדר במקור כריצוף גינה מקורה וכיום משמש את דיירי דירה 1. הקמת חצר אנגלית לדירה 1- שטח משותף. פתיחת דלת והרחבת חלונות של דירה 1. פתיחת דלת לחצר וריצוף של 21 מ"ר לדירה 2. התנגדות לממ"ד- לא עומדת בתקנות ובמדיניות. במיקום הנוכחי של הממ"ד בהתאם לתקנות שהקיר יהיה צריך להיות 40 ס"מ – ישאר עד הגבול מגרש רק 60 ס"מ, ויפריע למעבר לסוכה. דירה 5- מש' אורנשטיין- להלן עיקרי ההתנגדות : התנגדות לממ"ד- יגביל את השימוש לחלקים נרחבים בחצר, המבקשים קרובים למקלט. התנגדות למעליות, פתרון אמיתי נדרש רק עבור דירה 7 ואפשר למצוא פתרון פחות פוגעני, המעליות מהוות פגיעה בחזות המבנה. התנגדות לכל שימוש בשטח המשותף. התנגדות להרחבת חלונות קיימים ולפתיחת דלתות בקירות		

חיצוניים		
חוות דעת אדריכלית יש לקבל את אישור ר"צ למיקום הממ"ד והמעליות.		
חריגה בקוו בניין צפון מזרחית בשעור של 1.66 לצורך בניית מעלית . - חריגה בקוו בניין צפון מערבי בשעור של 1.29 לצורך בניית מעלית . - הקלה בדבר תוספת ממ"ד לדירה מס. 1 בקומת הקרקע. הממ"ד במרחק 1.10 מ מקו הבנין הצדדי, צפון מזרחי ו-4.44 מ מקו בנין אחורי, דרום מזרחי. הקלה בדבר בניית מעלית לאגף מזרחי במרחק 2.35 מ מקו בנין צדדי, צפון מזרחי. הקלה בדבר בניית מעלית לאגף מערבי במרחק 4.71 מ מקו בנין קדמי, צפון מערבי. -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התכנית מובאת לדחייה מהסיבות המפורטות להלן:

חוסר בחתימות שכנים.

אי השלמת תנאים טרם דיון

שינוי מיקום מעלית וממ"ד בהתאם להצעות שיפורטו להלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/5613 שאושר בתאריך 06/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

התוספות המוצעות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות.

מפורט בהמשך-

שטחי בניה

עבור ממ"ד ניתן לקבל 9 מ' ע"פ התקנות.

עבור מעלית- שטח נגישות ע"פ התקנות. לגבי הגשרונים כיוון שניתן להציע רק כשהם סגורים נדרש הוכחת שטחים- כשטח עיקרי (אך על פי הנראה יידרש להציע מעלית ללא גשרון בהתאם לסעיף מעלית)

ישנה בקשה מס' 2020/148 במבנה זה שאושר בוועדה, יש לוודא התאמה.

בניין קיים

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תצ"א מלפני 67.

ישנה בקשה מס' 2020/148 כנ"ל, יש לוודא התאמה.

ממדים

בבקשה מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירה מס' 1.

חריגות הממ"ד מקווי הבניין :

חזית צידית בכ- 2.9 מ' (מתוך 4 מ' בין קו בניין לגבול מגרש).

חזית אחורית בכ- 0.7 מ' (מתוך 5 מ' בין קו בניין לגבול מגרש)

ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין ממ"דים :

הממ"ד ימוקס בעדיפות בחזית אחורית , במידה ואין אפשרות ימוקס בחזית צידית.

בליטה למרווח צידי- לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה יהיה אטום.

בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול.

ההקלות שפורסמו: "ממ"ד במרחק 1.1 מ' מקו הבניין הצדדי ו4.44 מקו בניין אחורי".

נראה כי ישנן 2 אופציות למיקום הממ"ד (מסומן ע"ג ההרמוניקה) ע"כ המיקום יאושר בתיאום מול בוחן הרישוי – בכפוף לאישור מחלקת השימור.

תכנית צל:

כל בקשה לממ"ד תלווה בתכנית צל.

בבקשה הנ"ל לא הוגש כלל תכנית צל, לאחר אישור מיקום הממ"ד יידרש לתכנית צל ע"ג ההרמוניקה.

תימוכין קנייניים לעניין הממ"ד: נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי החלקה המהווים 2/3 מבעלי העמודה.

בפתיחת תיק אמנם התקבלו 2/3 הסכמות מבעלי החלקה (כעת דירה 2 הסירה את ההסכמה יוצא שאין 2/3) אך אינם מהווים 1/3 מהעמודה.

שכן העמודה מהווה 4 דירות מתוכם 2 מתנגדים- דירות 3 ו5 משפחת שי ואורנשטיין.

ע"כ יש לעמוד בני"ל כתנאי לבקשת הממ"ד.

פתחים

אין התאמה בין הפתחים המוצעים לחזיתות הקיימות, יש לקבל אישור מחלקת שימור ע"כ ותיאום מול ר"צ.

מעליות

בבקשה מוצע 2 מעליות:

אחת עבור דירות 4 ו6, והשנייה עבור דירה 7.

המעליות חורגות מקווי הבניין, פורסמו הקלות, לא ניתן לבחון את נושא המעליות כיוון שהן לא עומדות בתנאים הבאים:

כיום לא מאושר בכבאות גשרונים פתוחים עבור המעבר בין מעלית לדירה, בבקשה הנ"ל מוצע מעליות שהגישה דרכן היא באמצעות גשרונים פתוחים.

יש להציע מעלית במיקום אשר יאפשר פתרון גישה עתידי מהמעליות ליתר הדירות בבניין, גם אם הן אינן חלק מהבקשה הנידונה.

בבניינים שהוגדרו לשימור/ בניינים אופייניים המעלית החיצונית תיבנה בצמוד לחזית אחורית או הצדדית של הבניין, כשלא ניתן להוסיף את המעלית כאמור לעיל יידרש אישור מהנדס העיר-טרם התקבל התייחסות ממחלקת השימור למבנה.

בהתאם לנ"ל נראה שיש אופציה למיקום מעלית אחת ליד הכניסה לבניין אשר תוכל לשמש עבור כלל הדיירים במבנה. עמודה אחת- מעבר דרך פודסט, עמודה שניה- מעבר ישירות לדירה (מסומן ע"ג ההרמוניקה), יידרש לפרסום חוזר ולחילופין 100% חתימות וכן הסטת המעבר למדרגות בפיתוח השטח.

ריצוף וגדרות

ככל ניתן לראות שבבקשה ישנו - ריצוף חצר, הפיכת חלון לדלת וחצר אנגלית וזאת ללא סימון שהנ"ל מוצע.

ע"כ לא ניתן לאשרם בצורה זו.

יש לסמן את כל השינויים כנדרש בצבע, לאחר שיסומן כנדרש ייבדק ע"י המחלקה ויידרש לחתימות בהתאם לבקשה בשטח משותף.

גרפיקה

ההרמוניקה מאוד דלה ואינה כוללת את ככל הנתונים הנדרשים, ע"כ יש להשלים.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בפתיחת תיק היה חתימות של 5 דיירים (שהיו חלק מהבקשה) מתוך 7, שה"כ עמד ב-66%

בהמשך הוגש התנגדות מדיירי דירה 2- כשהם מסירים את הסכמתם לבקשה.

ע"כ כעת יש 4 הסכמות מתוך 7 דיירים.

מעלית- נדרש 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה.

ממ"ד- נדרש 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מהעמודה- ראה פרוט סעיף ממ"דים.

יש להשלים הסכמות כמפורט.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 28/08/2023 "התנאי היה בהמתנה"

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 02/08/2023 "הוגש מכתב התחייבות לשימור העצים".

מחלקת השימור- הבקשה נדחתה אוטמטי בתאריך 23/08/2023 "התנאי היה בהמתנה"

התנגדויות

הוגשו ההתנגדויות הבאות :

דירה 2- משי' טל אור- מסירים את הסכמתם לבקשה המתייחסת לבניית מעלית במיקום המצוין בבקשה.

דירה 3- משי' שי- להלן עיקרי ההתנגדות שהתקבלה ע"י עו"ד :

הבית המשותף מורכב מ2 עמודות המחוברות בחדר מדרגות משותף

בניית קיר ללא היתר שהוגדר במקור כריצוף גינה מקורה וכיום משמש את דיירי דירה 1.

הקמת חצר אנגלית לדירה 1- שטח משותף.

פתיחת דלת והרחבת חלונות של דירה 1.

פתיחת דלת לחצר וריצוף של 21 מ"ר לדירה 2.

התנגדות לממ"ד- לא עומדת בתקנות ובמדיניות.

במיקום הנוכחי של הממ"ד בהתאם לתקנות שהקיר יהיה צריך להיות 40 ס"מ – ישאר עד הגבול מגרש רק 60 ס"מ, ויפריע למעבר לסוכה.

דירה 5- משי' אורנשטיין- להלן עיקרי ההתנגדות :

התנגדות לממ"ד- יגביל את השימוש לחלקים נרחבים בחצר, המבקשים קרובים למקלט.

התנגדות למעליות, פתרון אמיתי נדרש רק עבור דירה 7 ואפשר למצוא פתרון פחות פוגעני, המעליות מהוות פגיעה בחזות המבנה.

התנגדות לכל שימוש בשטח המשותף.

התנגדות להרחבת חלונות קיימים ולפתיחת דלתות בקירות חיצוניים

חוות דעת אדריכלית

יידרש לאישור סופי של מיקום הממ"ד והמדרגות מר"צ.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2020/0299.01</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה ותוספת קומה מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו סרחאן מוסעב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבאיעה סמטה 12 3 , אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996	101	אזור מגורים 6	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום ליסון, ברחוב רבאיעה סמטה 12 מס' בית 3.

מבוקשת תוספת בניה מעל בניה קיימים ותוספת מבנה בסמיכות לקיים- סה"כ מבוקשת דירה מעל דירה קיימת ועוד 2 יח"ד במבנה החדש הסמוך לקיים.

הבניין הינו 2 קומות מגורים בכל חתך, והמבנה עצמו הינו כשני אגפים.

קיים היתר בניה אשר אושר בשנים האחרונות- מס' בקשה 2020/299.00, בו אושרה יח"ד אחת בשטח של כ- 110 מ"ר.

בעלויות

הבעלויות נבדקו עפ"י מסמכי אישור רישום בפנקסי המקרקעין.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

הוגש טופס 19 שבו מצוין כי המבקש הינו הבעלים היחידי במקרקעין.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום :

-תוספת יח"ד.

בוצע פרסום כחוק, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 12/12/2023, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 11/04/2024, המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי, וכן קיימים תנאים כתנאי לאישורם.

בוחר איכות הסביבה :

-מי נגר- הוגש מסמך מי נגר, יש לפעול על פי המסמך, אין לאפשר שפיכת מי נגר מחוץ לקו הכחול אלא לאפשר חלחול בקרקע או שפיכה לגינון על פי המסמך.

-מעבים- הוגש מסמך מיקום מעבים, יש לעבוד על פי המסמך.

-ראדון- הוגש מסמך ראדון למגורים המוצעים בקומת הקרקע, יש לפעול על פי המסמך.

-פסולת- הוגשו נתוני פסולת המתייחסים גם לפסולת המוצעת מתוספת הבנייה וגם מהפסולת הקיימת בשטח כיום,

תנאי לטופס 2 יהיה הצגת תעודות שקילה של פינוי הפסולת הנמצאת בשטח כיום.

תנאים לתעודת גמר :

- בדיקת הכנה למזגנים.

- הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות (במידה ואפשר)

- 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 ע"י בתאריך 17/12/2023.

-חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין התנגדות לתוכנית

עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן. לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה, אין גישה סטטוטורית לחלקה".

-חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/01/2024, "3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 ליטר בנפח 350 ליטר".

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה בהמשך לחוות דעת בתיק מס' 2020/0299."

מידע קודם

מתאריך	
16/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00, -664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שכלל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות

לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד". תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20, +, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום. הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים.		

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם 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.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2683א תחילת תוקף : 08/07/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2683 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום : 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו- המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה- יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין- נדרש לתקן. מספר קומות מס' קומות לא יעלה על 2 קומות - הבקשה מציגה מס' קומות תואם לתוכנית, כל חתך מציג 2 קומות, ניתן לאשר. גובה הגובה המותר אינו מצוין במטרים בתוכנית, גובה הקומות	16/04/2024	חוות דעת תכנונית

המוצעות הינו כ- 3.00 מ' בכל מפלס, ההוראה של התוכנית היא שגובה הבניין לא יעלה על שתי קומות- סעיף 8 ב', ניתן לאשר. מס' יח"ד ניתן לאשר בשטח התוכנית 3 יח"ד לדונם, גודל מגרש הינו 844 מ"ר, עפ"י המוצג בהרמוניקה מבוקשות 3 יח"ד וקיימת יח"ד בהיתר הבניה המקורי, בוקשה הקלה לתוספת יח"ד, סך הכל 4 יח"ד, ניתן לאשר. הוראות בניה : הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת- לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת. שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א' אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר- 316.50 מ"ר- השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר. זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר. פרוט השטחים המוצעים : תוכנית פיתוח מפלס +0.00, -664.00 הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שככל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרסום הקלה לבניה בחריגה. מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת. במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה. תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות	

לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי. יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים. בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן. עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד". תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20, +, 667.20 במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע. ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל. בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה. לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות סטיה ניכרת/בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון. לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן. יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש. החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום. הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין. עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן. נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים.		

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40 במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה- ניתן לאשר את המוצע. אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים. בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו. תוכנית קומת גגות נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף עפ"י טופס 19 שצורף נראה כי קיים בעלים נופים, לא צורפה חתימה של בעל זכות זו, נדרש להשלים. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 17/12/2023. -חוו"ד הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין התנגדות לתוכנית עבור 2 יח"ד דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן. לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה, אין גישה סטטוטורית לחלקה". -חוו"ד תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/01/2024, " 3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 ליטר בנפח 350 ליטר". -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 06/03/2024, " אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה בהמשך לחוות דעת בתיק מס' 2020/0299". עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל"- נדרש להשלים את התאום מולם כתנאי לדיון נוסף.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/11/2023	תוספת 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
	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 - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תצ"ר.	12
	תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לבטיחות בדרכים של דרישה לכתובת.	13

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

כיוון שנדרש להציע תכנון שונה למבנה החדש, בכפוף להסרת תכנון החניות ושינוי מיקום מדרגות הגישה לקומה השניה באגף הצפוני, וכן, יש להציע פתרון עבור מרפסת זיז, לעמידה במדיניות אגף הרישוי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית 2683 א'

אחוזי הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.50% משטח המגרש, שטח מגרש 844 מ"ר - 316.50 מ"ר - השטח העיקרי המבוקש 318.57 מ"ר אשר מהווים 37.74% משטח המגרש, חורגים מעט מזכויות הבניה, נדרש לצמצם ב-2 מ"ר.

זכויות הבניה לשטחי שרות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, מרחב מוגן לפי התקן- הבקשה לא כוללת מחסן- לא מבוקש שטח שירות מכוח 8%, אלא רק ממ"דים לדירות המבוקשות- שטח המיגון 36.65 מ"ר, 3 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר+ עובי קירות- בהתאם לתיק המידע ניתן לאשר מרחב מוגן לפי התקן, ניתן לאשר.

פרוט השטחים המוצעים :

תוכנית פיתוח מפלס +0.00, -664.00

הבקשה מציגה תוספת יח"ד כהמשך לבניה הקיימת בשטח- הדירה כוללת תוספת שטח עיקרי בשיעור של כ- 50 מ"ר וממ"ד, ניתן לאשר. אולם, נדרש לדייק את עובי הקווים בשרטוט כך שכל הבניה לא תחרוג מקווי הבניין- לא ניתן לאשר את החריגה ללא פרוסום הקלה לבניה בחריגה.

מעל בינוי זה מבוקשת תוספת קומה, יש להציג את מדרגות הגישה כולל התייחסות למפלסים הקיימים בהתחשב בטופוגרפיה הקיימת.

במפלס זה מוצעות 2 מ"ק בין הדירה הקיימת לדירה החדשה- עפ"י אישור מחלקת דרכים לא ניתן לתכנן חניה בתחום החלקה כיוון שאין גישה סטטוטורית לחלקה- יש להסיר את סימון החניות ונדרש לקבל את אישור הוועדה המחוזית לפטור מחניה, עפ"י הוראות תוכנית 5166 ב', נדרש להשלים את התאום מולם לעניין זה.

תוכנית הקרקע מוצגת באופן דל מאד, הבקשה אינה מוגשת כראוי מבחינת הגבהים והמפלסים- הבקשה לא מתייחסת כלל מבחינה טופוגרפית לגובה הקיים בשטח המגרש, אין התייחסות לחיבור המגרש עם הרחוב, או השטח הציבורי.

יש להוסיף מפלסים, שיפועים, ניקוזים, חומרי גמר ופירים- כפי הנדרש להציג ע"ג תוכנית פיתוח, נדרש להשלים.

בדירה מס' 1 הקיימת בהיתר, מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר- אולם, במפלס הקרקע מדובר בריצוף חצר, נדרש לתקן.

עפ"י מדיניות אגף הרישוי נדרש לתכנן מרפסות זיז בצמדים, מבוקשת מרפסת נוספת בקומה מעל, יש להציע מרפסת נוספת במסגרת הבקשה ע"מ לעמוד בדרישת ה"צמד".

תוכנית קומה ראשונה מפלס 3.20, +, 667.20

במפלס זה מבוקשים 2 יח"ד, דירה מס' 2 מעל דירה מס' 1 הקיימת בקומת הקרקע ודירה מס' 4 הממוקמת ע"ג דירה מס' 2, האגף החדש המוצע.

ההרמוניקה לא כוללת פרוט מספק לגבי הגישה המוצעת לדירה מס' 4, יש להוסיף מפלסים וגבהים- בנוסף, נדרש לחשב את פודסט הגישה לדירה מהמדרגות, אם כמרפסת זיז ואם כשטח עיקרי- כרגע שטח זה לא מחושב כלל.

בנוסף, המדרגות והמרפסת חורגות מקו בניין מערבי, צידי, ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא הקלה.

לגבי המדרגות, לא ניתן לאשר זאת כיוון שלא עומדים בתקנות בניה במרווחים- נדרש לתקן את התכנון.

לגבי המדרגות המשותפות בין דירה מס' 1 לדירה מס' 2- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן נדרש לחשב מדרגות משותפות לפי תקנות 1992, נדרש לתקן.

יש להציג מידות חוץ מלאות כנדרש.

החיבור המבוקש בין שני אגפי הבינוי הינו ע"י אזור חניה מקורה לשני רכבים, תכנון זה אינו ישים כיוון שלא קיימת גישה מוטורית לחלקה, יש לבחון פתרון חלופי להצגת חיבור בין שני המבנים ע"מ שלא ייווצר מצב של 2 מבנים במגרש, מה שמחייב הקלה ושמירת מרווח בין שני המבנים בשיעור של 6 מ'- מומלץ להצמיד את המבנים ובכך להשתמש בחדר המדרגות המשותף לשני המבנים ובכך ניתן לפתור גם את עניין החריגה מקו בניין של המדרגות המוצעות כיום.

הבניה המוצעת חורגת מעט מקווי הבניין, כפי המצוין במפלס הקרקע, נדרש לתקן את שרטוט עובי הקווים ולהציג את כלל הבינוי בתוך גבולות קווי הבניין.

עבור דירה מס' 2 מבוקשת מרפסת זיז בשטח של 6.62 מ"ר, כמשלימה ל"צמד" למרפסת במפלס הקרקע- בקומת קרקע ניתן לרצף חצר, לא לבקש מרפסת- יש להציג פתרון שונה ע"מ לעמוד

במדיניות האגף לעניין "צמד" נדרש לתקן.

נדרש להוסיף ריהוט בסיסי בתוך החדרים המוצעים.

תוכנית קומה יציאה לגג מפלס +6.40, 670.40

במפלס זה מבוקש מהלך מדרגות עבור גישה לגג המשותף לחלקו הדרומי של המבנה - ניתן לאשר את המוצע.

אולם, לחלקו הצפוני של המבנה, אגף הבינוי החדש, ההרמוניקה לא מציגה גישה לגג ולטיפול במערכות הטכניות של גבי הגג, נדרש להשלים.

בנוסף, יש להציג מידות חוץ מלאות של תוכנית קומה זו.

תוכנית קומת גגות

נדרש להציג שרטוט של הגג העליון ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5789.00 מיום: 10/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך גבול קווי הבניין, קיימת מרפסת ומדרגות החורגות מקו בניין מערבי, צידי, לא בוקשה הקלה רלוונטית לחריגה זו - המרפסת החורגת ניתן לאשר עד חריגה של 1 מ' בקו בניין צידי ללא הקלה, אולם לגבי המדרגות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים, לעניין החריגה הקלה בשרטוט המבנה - יש לדייק את השרטוט כך שהבניה תבוצע בפועל בגבולות קווי הבניין - נדרש לתקן.

הוראות בניה:

הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת - לא מוצג בהרמוניקה סוג החיפוי המבוקש, יש להשלים ולתכנן את החיפוי בהתאם לבניה הקיימת.

עפ"י תיק המידע, בסעיף 14, מצוין כי חברת חשמל התנגדה למתן היתר בניה, קיימים מסמכים מצורפים תחת השם "חוו"ד חברת חשמל" - נדרש להשלים את התאום מולם 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0606.01</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים לבנין קיים עבור הרחבת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פיזון איתן מנחם
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אלעזר המודעי 3 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30004ג	תחילת תוקף	16/07/1959	106	אזור מגורים 1..	738
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין למגורים בן 3 קומות ע"ג חלקה מס' 106 בגוש 30004.

לבנין כניסה אחת וע"פ נסח הטאבו קיימות 8 תתי חלקות.

מצב מוצע :

עבור דירה ימנית במפלס +6.43 מוצעת תוספת בניה הפונה לכיוון חזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

% הקלה בחלוקה יחסית לכל הדיירים.

3% הקלה לבנין פינתי בחלוקה יחסית.

ניצול זכויות בניה בסך 11.66 מ"ר בקונטור הבנין עבור דירה בקומה עליונה בחזית צפונית.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 14/11/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 106.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	11/03/2024	התיק מובא לדחיה היות ונושא השטחים לא הוצג כנידרש ולא ניתן למצותו. כפי שמורחב מטה לאחר קבלת החלטת הוועדה תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית. כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה. שטח חלקה : 738 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 553.5 מ"ר = 75%*738 6%הקלה כמותית : מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959. דהינו 55.28 מ"ר = 6%*738 3% הקלה כמותית למגרש פינתי : מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה. היות וכך יש להסיר את ההקלה , לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנוותרים. סה"כ שטח מוצע : 11.66 מ"ר מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים. מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו. כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין. היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת. תימוכין קנינים : הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. יש להמציא היתר לקיום המרפסת. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התייחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע.		

שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : שימור- תיקלא הופנה, יש להשלים תנאי -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62.	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6892 שהוגש מיום 17/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. התוספת מוצעת בתחום קווי הבניין. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה: מוצעת תוספת בניה המשכיל למפלס דירה קיימת. אין שינוי במס' קומות, גובה או במס' יח"ד. שטחי בניה: ש.עיקרי: ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה. שטח חלקה : 738 מ"ר.		

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 553.5 מ"ר = 75%*738 6%הקלה כמותית : מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959. דהינו 55.28 מ"ר = 6%*738 3% הקלה כמותית למגרש פינתי : מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה ניראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה. היות וכך יש להסיר את ההקלה , לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים הנותרים. סה"כ שטח מוצע : 11.66 מ"ר מבחינת נושא השטחים ניראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים. מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו. כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין. היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת. ש.שירות : בבקשה לא מוצעים שטחי שירות. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תימוכין קנינים :		

הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש. יש להמציא היתר לקיום המרפסת. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. יש לתת התיחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע. שימור : ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור. תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור. תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – סומן במערכת כלא שייך. היות ומדובר בבקשה פחות מ-80 מ"ר אין נגיע בקרקע ולא מוצע אסבסט לא נדרש אישור איכות הסביבה. שפי"ע-התקבל אישור מתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל. שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
6% הקלה בחלוקה יחסית לכל הדיירים. 3% הקלה לבנין פינתי בחלוקה יחסית.	11/09/2023	הכנת נוסח פרסום

ניצול זכויות בניה בסך 11.66 מ"ר בקונטור הבנין עבור דירה בקומה עליונה בחזית צפונית.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ונושא השטחים לא הוצג כנדרש ולא ניתן למצותו. כפי שמורחב מטה לאחר קבלת החלטת הוועדה תבחן אפשרות של הצגת המוצע כח. מחוזק וזאת לאור העובדה כי מיום 01/06/2023 ח. מחוזק יכלל במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית.

כמו כן לא התקבל אישור שימור כנדרש בתיק המידע.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים:

ש.עיקרי:

ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה הינם 75% משטח החלקה.

שטח חלקה: 738 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: 553.5 מ"ר = $738 * 75\%$

6% הקלה כמותית:

מעבר ליתרת הזכויות מכח התב"ע מבוקש 6% הקלה כמותית אשר ניתנת למימוש היות ותוקף התכנית החלה הינו מתאריך 07/1959.

דהינו 55.28 מ"ר = $6\% * 738$

3% הקלה כמותית למגרש פינתי:

מעבר ליתרת הזכויות ו-6% הקלה כמותית פרסם ע"ב הקלה כמותית אודות 3% למגרש פינתי, מבחינה מעמיקה נראה כי המגרש אינו פינתי ולכן אינו זכאי להקלה זו. נושא זה נבדק גם מול מחלקת מידע אשר נתנה את אותה ההתייחסות להקלה.

היות וכך יש להסיר את ההקלה, לתקן את הסבר חישוב השטחים ולוודא עמידה בשטחים

הנותרים.

סה"כ שטח מוצע: 11.66 מ"ר

מבחינת נושא השטחים נראה כי לא הוצגה הבקשה כנידרש ולא חושב כלל המבנה ולכן לא ניתן למצות את בחינת השטחים.

מפנית ע"ב הובהר כי הבקשה נפתחה בתאריך 05/2023 כאשר בשלב זה ההנחיות אודות חישוב ח. מחוזק טרם עודכנו.

כעת מיום 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת לעניין חריגות מקווי הבניין.

היות וכאמור נושא השטחים אינו מוצה וכעת ח. מחוזק הינו מכח שטח שירות מעבר לקבוע בתכנית תבחן אפשרות לאחר קבלת החלטת הוועדה לבקשת ח. מחוזק במקום המוצע כעת.

תימוכין קנינים :

הבקשה מבוקשת ע"ג מרפסת גג המשוייכת למבקש.

יש להמציא היתר לקיום המרפסת.

חומרי בניה :

ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת.

יש לתת התייחסות ע"ג החזיתות המוצעות לסוג החיפוי המוצע ע"פ הוראות תיק המידע.

שימור :

ע"פ תיק המידע החלקה צמודה לרחוב הכלול ברשימת הרחובות לשימור.

תנאי לשיבוץ בוועדה יהיה אישור מחלקת שימור.

תיק לא הופנה בפתיחת ההליך, יש להשלים תנאי.

תנאים לדיון :

שימור- תיקלא הופנה, יש להשלים תנאי

-יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0023.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירות 1, 17, 18 על פי תכנית מס' 12990 ו- 3894
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בן שמעון דוד
עורך הבקשה	אדריכל טורבן ילנה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

רובוביץ אלכסנדר 6, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30209	52	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12990	תחילת תוקף	24/06/2017			
12990	תחילת תוקף	24/06/2017	001	מגורים ב	2206
3894	תחילת תוקף	01/11/1990	304	לא מוגדר בתכנית זו	
5/05/04	תחילת תוקף	27/12/1984	304	אזור מגורים 3-4 קומות	2206
644005	תחילת תוקף	11/09/2021	1	מגורים ב	2196

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1974/18.00 - היתר מקורי להקמת הבניין.

מהות הבקשה:

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הרחבת יח"ד קיימת הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

קומה ג', במפלס +8.25 :

מוצע הרחבה ליח"ד מס' 17 הכוללת שטח עיקרי ומרפסת זיז לא מקורה.

ועבור יח"ד מס' 18 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ד', במפלס +11.00 :

מוצעת תוספת קומה חדשה כהרחבה ליח"ד קיימות מהקומה מטה , הבניה המוצעת הינה בניה קלה.

קומה ה', קומת גגות, מפלס +13.70 :

מוצע גג שטח מהבניה המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה בדבר בניה שלא בעמודות שלמות בחזיתות הבניין "

" הקלה בדר בניה לדירות 16-19 שלא בהינף אחד "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25/07/2023, ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 52.

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות עבור המבקשים באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי חלק מהחשוב לא חושב כנדרש. התקלה דחייה מאיכות הסביבה. נמצא כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית, ומה גם כי התקבלו 5 התנגדויות לעניין התחדשות עירונית בנמצאת בשלב ראשוני מאוד. שטחי בניה : ש. עיקרי : יח"ד 17 : מוצע שטח עיקרי כולל של 46.25 מ"ר התואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, מוצע בינוי בשטח שיש לחשבו כמרפסת שירות ולא כשטח עיקרי כמסומן ע"ג ההרמוניקה כמו"כ עפ"י נספח הבינוי ישנו חדר שניתן לתכנן את פינותיו ב-90 מעלות ומוצע קיר קטום, לא ברורה הסיבה וניתן להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי (מסומן ע"ג ההרמוניקה). ש. שירות : מעל לכניסה הקובעת : קומה ג', במפלס +8.25 : מוצעת בינוי מכח שטח עיקרי כאשר עפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת שירות ולא שטח עיקרי. קומה ד', במפלס +11.00 : מוצע חישוב מדרגות פנימיות, יש להסיר את החישוב ולבצע הורדה, המדרגות חושבו בקומה מתחת ומדובר במדרגות פנימיות, יש לחשב פעם אחת. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים והבניה המוצעת כוללת בניה בשיטת "סטורג בורד" ורק לפי זה נדרש בנוהל בקרה הנדסית.		

מלבד זאת התב"ע האחרונה החלה בחלקה אמנם לא כוללת סעיף לחיזוק מבנים אך הינה כפופה לתב"ע 12990 ובה מוגדר במפורט כי הבקשה נדרשת בבדיקה לצורך לחיזוק מבנים והבניין אושר בשנת 1974 , לפי האמור הבקשה נדרשת לחיזוק מבנים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנידונה. כל ההתנגדויות שהוגשו הם בטענה כי הם נמצאים בתהליך של התחדשות עירונית. מבדיקה במערכת נמצא כי אכן החל תהליך , אך הוא נמצא ממש בתחילת תהליך של פתיחת תיק תב"ע. ולכן נראה כי אין מניעה לאפשר המשך תהליך להוצאת היתר. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 644005 תחילת תוקף : 11/09/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו) כפיפות-תכנית מס' 3894 א' תחילת תוקף 27/02/1994 -תיקון	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף מס' 10(ה). 12990 תחילת תוקף 24/06/2017 אזור מגורים ב'. 644005 תחילת תוקף 11/09/2021 אזור מגורים ב'- תיקון סעיף בשלבויות ביצוע. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תב"ע 3984 : סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי היתר בניה לחדרים יינתן לעמודה שלימה בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד. אך היות וישנן עוד 2 תב"עות החלות בחלקה וסעיף זה תוקן בהן וע"כ שלבויות ביצוע במקרה הנידון לא מהווה סטייה ניכרת לחלק מהבינוי המוצע. תב"ע 12990: כל ההוראות המפורטות בתב"ע זו משנות את תב"ע 3984. סעיף 6.6 [ד] : גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט, שלבויות ביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים ולא תותר בניה על עמודים. תב"ע 644005 : מטרת תב"ע זו לבטל את סעיף 6.6 [ד] בתב"ע 12990. סעיף 7.1.1 : שלבי ביצוע : כמאושר בתכנית מק"מ 12990 למעט שלב מס' 4 בטבלה 2.1 בהוראות מק"מ 12990. שלב 4 בתב"ע 12990 הינו השלב בו שלבויות ביצוע מוגדר כסטייה ניכרת. - לסיכום : שלבויות ביצוע אינה מהווה סטייה ניכרת וניתן לפרסום הקלה לנידון. נספח בינוי :		

תב"ע מס' 3894 : בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות, מס' נספח רלוונטי לבקשה : 304. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה. תב"ע מס' 12990 : המצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה. שלביות ביצוע : תב"ע 3894 : כמפורט בסעיף סטיה ניכרת. הבקשה לא מוצעת בהינף אחד ופורסמה הקלה לנידון, התקבלו התנגדויות לבקשה יפורט בסעיף התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/08/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה הקובעת. קיים : 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת קומות קיימות ותוספת קומה אחת חדשה, לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 38 יח"ד. ללא שינוי במספר יח"ד.		

גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : 18.90 מ'. מוצע בבקשה : 14.60 מ', לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 3,102.84 מ"ר לכל הבניין. השטח המוצע הינו עבור יח"ד 17,18 בהתאמה מלאה לנספח הבינוי כמפורט : יח"ד 17 : מוצע שטח עיקרי כולל של 46.25 מ"ר התואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, מוצע בינוי בשטח שיש לחשבו כמרפסת שירות ולא כשטח עיקרי כמסומן ע"ג ההרמוניקה כמו"כ עפ"י נספח הבינוי ישנו חדר שניתן לתכנן את פינותיו ב-90 מעלות ומוצע קיר קטום, לא ברורה הסיבה וניתן להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי (מסומן ע"ג ההרמוניקה). יח"ד 18 : מוצע שטח עיקרי כולל של 28.23 מ"ר התואם את נספח הבינוי. מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 197.96 מ"ר לכל הבניין. השטח המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי כמפורט : יח"ד 1 : מוצע שטח עיקרי כולל של 34.12 מ"ר התואם את נספח הבינוי. - השטחים המוצגים בהרמוניקה כקיימים תואמים היתרים קודמים והשטח המוצע תואם את נספח הבינוי, השטח לא חורג מהמותר עפ"י תב"ע. ש. שירות : מעל לכניסה הקובעת :		

קומה ג', במפלס +8.25 : מוצעת בינוי מכח שטח עיקרי כאשר עפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת שירות ולא שטח עיקרי. קומה ד', במפלס +11.00 : מוצע חישוב מדרגות פנימיות, יש להסיר את החישוב ולבצע הורדה, המדרגות חושבו בקומה מתחת ומדובר במדרגות פנימיות, יש לחשב פעם אחת. מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 167.33 מ"ר. יח"ד 1 : מוצע שטח שירות עבור ממ"ד התואם את נספח הבינוי בשטח כולל של 9.00 + עובי קירות. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ג', במפלס +8.25 : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות עבור יח"ד 17 ו-18. המרפסות תואמות את נספח הבינוי. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות. ממ"ד : קומת מרתף 1- מפלס -2.75 : מוצע ממ"ד עפ"י נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר + קירות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור :		

לא נמצא ברחובות המסומנים לשימור. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים והבניה המוצעת כוללת בניה בשיטת "סטורנג בורד" ורק לפי זה נדרש בנוהל בקרה הנדסית. מלבד זאת התב"ע האחרונה החלה בחלקה אמנם לא כוללת סעיף לחיזוק מבנים אך הינה כפופה לתב"ע 12990 ובה מוגדר במפורט כי הבקשה נדרשת בבדיקת הצורך לחיזוק מבנים והבניין אושר בשנת 1974 , לפי האמור הבקשה נדרשת לחיזוק מבנים. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי חלק מהחישוב לא חושב כנדרש. נמצא כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית, ומה גם כי התקבלו 5 התנגדויות לעניין התחדשות עירונית בנמצאת בשלב ראשוני מאוד. התקבלו תנאים טרם דיון. -על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנידונה. כל ההתנגדויות שהוגשו הם בטענה כי הם נמצאים בתהליך של התחדשות עירונית. מבדיקה במערכת נמצא כי אכן החל תהליך , אך הוא נמצא ממש בתחילת תהליך של פתיחת תיק תב"ע. ולכן נראה כי אין מניעה לאפשר המשך תהליך להוצאת היתר.		

הכנת נוסח פרסום	21/06/2023	הקלה בדבר בניה שלא בעמודות שלמות בחזיתות הבניין הקלה בדר בניה לדירות 16-19 שלא בחינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי חלק מהחישוב לא חושב כנדרש.

התקלה דחייה מאיכות הסביבה.

נמצא כי הבקשה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית, ומה גם כי התקבלו 5 התנגדויות לעניין התחדשות עירונית בנמצאת בשלב ראשוני מאוד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

יח"ד 17:

מוצע שטח עיקרי כולל של 46.25 מ"ר התואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, מוצע בינוי בשטח שיש לחשבו כמרפסת שירות ולא כשטח עיקרי כמסומן ע"ג ההרמוניקה כמו"כ עפ"י נספח הבינוי ישנו חדר שניתן לתכנן את פינותיו ב-90 מעלות ומוצע קיר קטום, לא ברורה הסיבה וניתן להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי (מסומן ע"ג ההרמוניקה).

ש. שירות:

מעל לכניסה הקובעת:

קומה ג', במפלס +8.25 :

מוצעת בינוי מכח שטח עיקרי כאשר עפ"י נספח הבינוי מדובר במרפסת שירות ולא שטח עיקרי.

קומה ד', במפלס +11.00 :

מוצע חישוב מדרגות פנימיות, יש להסיר את החישוב ולבצע הורדה, המדרגות חושבו בקומה מתחת ומדובר במדרגות פנימיות, יש לחשב פעם אחת.

מרפסות זיז :

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות.

נוהל בקרה הנדסית :

עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש לחיזוקים והבניה המוצעת כוללת בניה בשיטת "סטורנג בורד" ורק לפי זה נדרש בנוהל בקרה הנדסית.

מלבד זאת התב"ע האחרונה החלה בחלקה אמנם לא כוללת סעיף לחיזוק מבנים אך הינה כפופה לתב"ע 12990 ובה מוגדר במפורט כי הבקשה נדרשת בבדיקה לצורך לחיזוק מבנים והבניין אושר בשנת 1974, לפי האמור הבקשה נדרשת לחיזוק מבנים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות לבקשה הנידונה.

כל ההתנגדויות שהוגשו הם בטענה כי הם נמצאים בתהליך של התחדשות עירונית.

מבדיקה במערכת נמצא כי אכן החל תהליך, אך הוא נמצא ממש בתחילת תהליך של פתיחת תיק תב"ע.

ולכן נראה כי אין מניעה לאפשר המשך תהליך להוצאת היתר.

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0407.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת ממ"ד ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרן ירמי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

תירוש 556, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2825	תחילת תוקף	08/07/1982	17	אזור מגורים 2	9489

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לכל השטחים הקיימים בבקשה באם ישנם שטחים שלא בהיתר, יש לסמן להריסה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות, לבניין 3 כניסות וגג שטוח. סה"כ 21 יח"ד קיימות.

ברחוב תירוש 556, גוש : 28054, חלקה : 11.

מצב מוצע :

במפלס +0.00 ירידת יסודות הממ"ד(מעטפת)

במפלס +2.83 מוצע תוספת ליח"ד של ממ"ד בחזית הדרומית ומרפסת בחזית הצפונית.

במפלס +5.63 מוצע תוספת ליח"ד של ממ"ד בחזית הדרומית ומרפסת בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "חריגה מקו בניין לבנית ממ"ד"

2. "תוספת ממ"ד"

3. "חריגה מקו בנין אחורי לבנית מרפסת"

4. "בנית מרפסת זיז בעומק 1.5 מ"

5. "הקלה לתוספת בניה 6%"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 14/11/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לכל השטחים הקיימים בבקשה באם ישנם שטחים שלא בהיתר, יש לסמן להריסה. - יש לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג. - עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות	

הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה. - על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה. - על עורך הבקשה להוכיח כי המרפסת המוצעת בבקשה עומד בתקנות סטיה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות. - פריצת חלון בחלל הפנימי - יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע. - על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע. - איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. להלן הפירוט : שטחי בניה : המוצע בבקשה לעניין שטחים עיקרים מכוח הקלה כמותית 6% להלן החישוב שהוצג ע"י עורכת הבקשה : שטח המגרש- 2033 מ"ר מס' הדיירים – 21 יח"ד) הבניין הצמוד תירוש 557 לא זכאי להקלה 6% כיון שהתב"ע החלה אחרי 1/8/1989 נבדק ע"י הבוחן ב- gis חישוב : 2033 * 6% = 121.98 מ"ר : 21 דיירים = 5.81 מ"ר. מצד שני המותר ע"פ תכנית 2825 למגרש 17 הנו 11056.00 מ"ר שטח רצפות ו- 116.5% אחוזי בניה מירביים, כאשר ע"מ לבקש קלה כמותית יש קודם כל להתייחס למגרש 17 ולהציג בטבלה כלל ההיתרים שהופקו , לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג. חלוקת השטחים העודפים ו/או הקלה כמותית תתבצע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף בנוסף, המוצע גורם למרפסת בקומה א' להיות בין 3 קירות דבר שהופך אותה לשטח עיקרי שיש להוכיח מקור עבורו.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס +2.83, +5.63 בחזית הדרומית. עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה. תימוכין קניינים : הממ"ד מוצע ע"ג שטח משותף, הוגשו במעמד פתיחת התיק ההסכמות הנדרשות, אך לא סומנו ע"ג הדירות תתי החלקות לכן אין דרך לבחון את התימוכין הקניינים בבקשה. על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה. מרפסות : במפלסים +2.83, +5.63 מוצע מרפסת בחזית הצפונית בגודל של 10.01 מ"ר פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין אחורי לבנית מרפסת זיז" עפ"י הנחיות תכניות שאין בהן הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית- קו בנין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בנדרש, לא סומן קו בניין לתכנית לכן לא ניתן לבחון את עניין המרפסות ולא עומד בתקנות סטייה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות. גובה מעל לקרקע, עומד במותר. סה"כ שטח מרפסות לדירה אינו עולה על 12 מ"ר. פריצת פתחים : מוצע במפלסים +2.83, +5.63 פריצת פתח לחלון בחזית המערבית ובחזית הדרומית פתיחת דלת יציאה למרפסת. יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע הוראות בניה : ע"פ סעיף 8.ו' בהוראות התכנית: " קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם		

להוראות סעיף 8ט' בתכנית 1905. על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע. תנאים לדיון : איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 2825 תחילת תוקף : 08/07/1982 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2825 תוקף 08/07/1982, אזור מגורים 2. תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית 2149 החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת.	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : תכנית 2825 כוללת גיליון אחד של העמדת מבנים בק.מ. 500:1 וגיליון אחד של חתכים וחזיתות בק.מ. 250:1. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית 2149 החלה בחלקה לא כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : סומן קו בניין כתום ע"י המודד, על עורך הבקשה להוסיף את קו הבניין הכתום לבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5397 שהוגש מיום 02/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני היות והקו הכתום כולל מרפסת, יש לוודות שהיא נבנתה בהיתר הרלוונטי בתוך קו הבניין ולא בהקלה, באם נבנתה בהקלה אזי הקו הכתום לא אמור לכלול אותה ויש לתקן את הסימון כיוון שלא ניתן לאשר שטח עיקרי מחוץ לקו הכתום. בבדיקה במערכת ייעודי קרקע לא נמצא ההיתר, על ע"ב להציג לצוות המקצועי. מס' קומות : מוצע בבקשה לא מתייחס לתוספת קומות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה אין תוספת יח"ד. גובה בנייה : אין נגיעה בגובה הבניין הקיים.		

שטחי בניה : המוצע בבקשה לעניין שטחים עיקרים מכוח הקלה כמותית 6% להלן החישוב שהוצג ע"י עורכת הבקשה : שטח המגרש- 2033 מ"ר מס' הדיירים – 21 יח"ד) הבניין הצמוד תירוש 557 לא זכאי להקלה 6% כיון שהתב"ע החלה אחרי 1/8/1989 נבדק ע"י הבוחן ב- gis) חישוב: $2033 * 6\% = 121.98$ מ"ר : 21 דיירים = 5.81 מ"ר. מצד שני המותר ע"פ תכנית 2825 למגרש 17 הנו 11056.00 מ"ר שטח רצפות ו- 116.5% אחוזי בניה מירביים, כאשר ע"מ לבקש קלה כמותית יש קודם כל להתייחס למגרש 17 ולהציג בטבלה כלל ההיתרים שהופקו , לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג. חלוקת השטחים העודפים ו/או הקלה כמותית תתבצע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף בנוסף, המוצע גורם למרפסת בקומה א' להיות בין 3 קירות דבר שהופך אותה לשטח עיקרי שיש להוכיח מקור עבורו. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס +2.83 , +5.63 בחזית הדרומית. עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכנית הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה. תימוכין קניינים : הממ"ד מוצע ע"ג שטח משותף, הוגשו במעמד פתיחת התיק ההסכמות הנדרשות, אך לא סומנו ע"ג הדירות תתי החלקות לכן אין דרך לבחון את התימוכין הקניינים בבקשה. על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות. מרפסות : במפלסים +2.83 , +5.63 מוצע מרפסת בחזית הצפונית בגודל של 10.01 מ"ר		

פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין אחורי לבנית מרפסת זיז" עפ"י הנחיות תכניות שאין בהן הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית- קו בנין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בנדרש, לא סומן קו בניין לתכנית לכן לא ניתן לבחון את עניין המרפסות ולא עומד בתקנות סטייה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות. גובה מעל לקרקע, עומד במותר. סה"כ שטח מרפסות לדירה אינו עולה על 12 מ"ר. פריצת פתחים : מוצע במפלסים +2.83, +5.63 פריצת פתח לחלון בחזית המערבית ובחזית הדרומית פתיחת דלת יציאה למרפסת. יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע הוראות בניה : ע"פ סעיף 1.8' בהוראות התכנית : " קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם להוראות סעיף 8ט' בתכנית 1905. על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכנית את סוג החיפוי עפ"י התב"ע. תנאים לדיון : איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע. שפי"ע- התקבל אישור מתאריך 20/11/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

חריגה מקו בנין לבנית ממ"ד תוספת ממ"ד חריגה מקו בנין אחורי לבנית מרפסת זיז בנית מרפסת זיז בעומק 1.5 מטר. הקלה לתוספת בניה 6%	26/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

- על עורך הבקשה להציג היתר מקורי לכל השטחים הקיימים בבקשה באם ישנם שטחים שלא בהיתר, יש לסמן להריסה.
- יש לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג.
- עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה.
- על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה.
- על עורך הבקשה להוכיח כי המרפסת המוצעת בבקשה עומד בתקנות סטיה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות.
- פריצת חלון בחלל הפנימי - יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע.
- על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.
- איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע.

- יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

להלן הפירוט:

שטחי בניה:

המוצע בבקשה לעניין שטחים עיקרים מכוח הקלה כמותית 6% להלן החישוב שהוצג ע"י עורכת הבקשה:

שטח המגרש- 2033 מ"ר

מס' הדיירים – 21 יח"ד (הבניין הצמוד תירוש 557 לא זכאי להקלה 6% כיון שהתב"ע החלה אחרי 1/8/1989 נבדק ע"י הבוחן ב- gis)

חישוב: $2033 * 6\% = 121.98$ מ"ר : 21 דיירים = 5.81 מ"ר.

מצד שני המותר ע"פ תכנית 2825 למגרש 17 הנו 11056.00 מ"ר שטח רצפות ו- 116.5% אחוזי בניה מירביים,

כאשר ע"מ לבקש קלה כמותית יש קודם כל להתייחס למגרש 17 ולהציג בטבלה כלל ההיתרים שהופקו, לחשב באם נותר שטח עודף ורק באם נוצלו כלל הזכויות ניתן יהיה לבקש הקלה כמותית בתנאי שטרם נוצלה בהתאם לטבלה שתוצג.

חלוקת השטחים העודפים ו/או הקלה כמותית תתבצע ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף

בנוסף, המוצע גורם למרפסת בקומה א' להיות בין 3 קירות דבר שהופך אותה לשטח עיקרי שיש להוכיח מקור עבורו.

ממ"ד:

מוצע ממ"ד במפלס +2.83, +5.63 בחזית הדרומית.

עקב בניין מרובה דיירים ובינוי צפוף על עו"ב לבטל את תכניות הצל לעניין הממ"דים לכלל הדיירים שלא באותה העמודה.

תימוכין קניינים:

הממ"ד מוצע ע"ג שטח משותף, הוגשו במעמד פתיחת התיק ההסכמות הנדרשות, אך לא סומנו ע"ג הדירות תתי החלקות לכן אין דרך לבחון את התימוכין הקניינים בבקשה.

על עורך הבקשה להציג בברור ע"ג תכנית הקומות את תתי החלקות ורק לאחר מכן הבקשה תיבחן לעניין זה.

מרפסות:

במפלסים +2.83, +5.63 מוצע מרפסת בחזית הצפונית בגודל של 10.01 מ"ר

פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין אחורי לבנית מרפסת זיז"

עפ"י הנחיות תכניות שאין בהן הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית נקודתית- קו בנין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן.

נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בנדרש, לא סומן קו בניין לתכנית לכן לא ניתן לבחון את עניין המרפסות ולא עומד בתקנות סטייה ניכרת היות ומגיעים עד גבול חלקה וכן לא עומדים ב-40% בכל הנקודות.

גובה מעל לקרקע, עומד במותר.

סה"כ שטח מרפסות לדירה אינו עולה על 12 מ"ר.

פריצת פתחים :

מוצע במפלסים +2.83, +5.63 פריצת פתח לחלון בחזית המערבית ובחזית הדרומית פתיחת דלת יציאה למרפסת.

יש להציג חזית פנימית רלוונטית לבחינת המוצע

הוראות בניה :

ע"פ סעיף 8.1' בהוראות התכנית : " קירותיהם החיצוניים של הבניינים יהיו מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם להוראות סעיף 8ט' בתכנית 1905.

על עורך הבקשה להוסיף ע"ג התכניות את סוג החיפוי עפ"י התב"ע.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה- יש לקבל אישור איכות הסביבה כתנאי לדיון נוסף כיוון שבבקשה זו יש נגיעה בקרקע.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1989/0663.06</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צייגר הלל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי קציר זוהרה
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

ניקנור 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	104	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב ניקנור 4, גוננים, גוש: 30171, חלקה: 104.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 3 :

במפלס +0.00- מבוקשת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית, וכן מוצעת מרפסת גג.

לכיוון חזית צפונית מוצע ממ"ד.

במפלס 3.57 - מוצעת תוספת קומה חלקית וכן מוצעת חצר אנגלית לאירור טבעי של הקומה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

חריגה מקו בניין 2 מ' בחזית דרומית ו 4 מטר בחזית צפונית – ניצול זכויות מקסימלי

ממ"ד - בטחון

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 26/09/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה.
	כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין.
	קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות.
	לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר.
	מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התייחסות לתכנית צל עבור כלל

הדירים. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזיטבית של בעלי הדירות או לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת. כמו כן מובא כבר כעת להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ" יצויין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי. ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות. מפלס 3.57- מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם		

לגובה הנדרש בתקנות. מפלס $+0.00$ - מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך. יצויין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה.		

במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד יצויין כי במידה והבקשה הינה מכח הקלות כמותיות (%) 2.5 / (6% ממילא יהיה צורך לצאת לפרסום חוזר ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר . הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר. לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה. ע"פ מדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. . (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה). כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת. במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זה האת החריגות. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה		

לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. יצויין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה. לסיכום : יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67 יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע . תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ממ"ד : ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה.		

כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4 . לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזטיבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת. מעבר לכך מבחינת פורפראציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל נראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 חומרי בניה : יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית . יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. קיזוז עובי קירות :		

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בתכנית קיים תשריט בקני"מ 1: 1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות. מפלס 3.57- מוצע בינוי החורג בכ- 0.78 מ' מקווי הבניין עבור בינוי עם פתחים לכיוון חזית דרומית - צידית. המרווח ע"פ מחלקת מידע הינו 7.8 מ'.		

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עם פתחים לחזית צידית בשיעור של עד 10% תוך שמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה המוצעת עומדת בשיעור של 10% מהמרווח ושומרת על יותר מ- 2.70 מ' בגבול החלקה. מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות. מפלס +0.00- מוצעת חריגה של כ- 25 ס"מ מקווי הבניין עבור בינוי עם פתחים לכיוון חזית דרומית - צידית. המרווח כאמור ע"פ מחלקת מידע לחזית זו הינו 7.8 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עם פתחים לחזית צידית בשיעור של עד 10% תוך שמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה המוצעת עומדת בשיעור 10% ומשאירה 2.70 מגבול החלקה. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמו כן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות.		

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך. יצויין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד יצויין כי במידה והבקשה הינה מכח הקלות כמותיות (2.5% / 6%) ממילא יהיה צורך לצאת לפרסום חוזר ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. גובה בניה :		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' בבקשה מבוקשת תוספת קומה בקומת המרתף, אין נגיעה בגובה הקיים. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר. הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר. לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה). כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת. במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. יצויין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה. לסיכום : יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67. יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע		

יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות: מבוקש ממ"ד - ראה הרחבה בסעיף ממ"דים תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ניוד זכויות מצד המבנה אל המרתף - תימוכין קיינים: היות וקיימת בבקשה ניוד זכויות עבור קומה שלישית ושימוש בשטח משותף יש לקבל הסכמת שכנים. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 8 יח"ד. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 ע"ג ההרמוניקה מבעלי הזכויות בכניסה נשואת הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה ההסכמות הנדרשות הינן: $8/3 \times 2 = 5.3$ ע"פ נתוני המערכת נמצא כי קיימות 3 חתימות + המבקש, סה"כ 4. עבור ההסכמה הנוספת שחסרה ניתן לקבלת את היתר שהופק		

לדירה מס' 6 בתיק מס' 1989/663.01 בו אושרה בניה דומה המהווה הסכמה . ניתן לראות כי קיימת עמידה בתימוכין הקנייים של הבקשה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צפוני צידי. שטח הממ"ד כ-12 מ"ר נטו. השטח עומד בתקנות פיקוד העורף. השטח העולה על 12 מ"ר מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה. כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4 . לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזטיבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת. מעבר לכך מבחינת פורפרציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל ניראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי.		

תימוכין קינינים לממ"ד- עבור ממ"ד נדרש 1/3 מבעלי החלקה שמהווים 2/3 מהעמודה. $2.6 = 8/3$, כאמור התקבלו 4 חתימות המהוות 1/3 מהחלקה והיות ומדובר בעמודה בעלת 2 ממ"דים מספיקה חתימת המבקש עבור עמידה ב2/3 מהעמודה, אך יש לקבל את הסכמתו הפוזטיבית / תקנה 36 של הדייר העליון אודות תכנית הצל . חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית. יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית . יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. קיזוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.		

תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 25/12/2023 ע"י ניר מרגלית שפייע -התקבל אישור מתאריך 24/12/2023 ע"י ענבל כהנה התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד	23/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה.

כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין.

קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות.

לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר.

מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים.

לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזיטבית של בעלי הדירות או לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת.

כמו כן מובא כבר כעת להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה.

במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר.

להלן ההקלות שפורסמו :

חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית

ממ"

יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי.

ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית.

החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים.

גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע.

החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות.

מפלס 3.57-

מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח.

ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'.

מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות.

מפלס +0.00-

מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף.

כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיזי כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיזי שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים.

מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות.

ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע.

ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שיוניית לדירה בקומה א'.

וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך.

יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה)

על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה.

אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה.

במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר.

להלן ההקלות שפורסמו :

חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית

ממ"ד

יצוין כי במידה והבקשה הינה מכח הקלות כמותיות (2.5% / 6%) ממילא יהיה צורך לצאת לפרסום חוזר ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום."

חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר. הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין $2x$ קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר.

לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה.

ע"פ מדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2x$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט ($2x$ קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה).

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת.

במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה.

כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זההת החריות.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.

יצוין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתחת הבקשה.

לסיכום :

יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67

יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע

יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התייחסות למקור זכויות מבוקשים

יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי.

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה.

ש. שירות :

מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים

תכנית צל לתב"ע נפחית :

ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע.

תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה.

לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח.

ממ"ד :

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה.

כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה.

כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים.

מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר.

היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזטיבית של הדיירים.

ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת.

מעבר לכך מבחינת פורפריציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל נראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי.

ראה ערות ע"ג הרמוניקה a.

בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור.

קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67

חומרי בניה :

יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונות.

התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית .

יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע.

קיצוז עובי קירות :

ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות :

שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) –

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .

מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ .

שיטה יבשה :

מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ .

מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1987/0311.13</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים כולל תוספת קומה בחפירה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהנא נעם
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 11, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	202	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2054	תחילת תוקף	03/07/1975			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

כחלק מהתוספות שאושרו בחלקה נוספה חצי קומה עליונה וחצי קומה תחתונה בתת הקרקע.

הבקשה הינה ברחוב רשב"ג, גוננים, גוש : 30173, חלקה : 202.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 1 :

מפלס -0.00 :

מוצעת תוספת לכיוון חזית מזרחית, מערבית ודרומית. וכן מוצע הקטנת פיר קיים בדירה.

מוצע שינוי הכניסה לדירה כאשר כעת הכניסה מוצעת הינה מכיוון חזית דרומית.

מפלס -2.60 :

מוצעת תוספת חצי קומה בתת הקרקע אשר מתוכנן בה אזור איחסון, ממ"ד, ותוספת שטח עיקרי.

כמו כן מוצעת חצר אנגלית לאורך חזית דרומית עבור איורור הפונקציות.

מעבר לבינוי המבוקש מוצעת חצר המשכית לתוסת הקומה התחתונה וכן מדרגות בפיתוח שככל הנראה מאפשרות גישה לדירה גם מחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות

הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת המרתף

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסיב%6 עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב %2.5 לתוספת קומה

הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות הבנייה שנעשו

הקלה בגין מחסן בשטח של 20 מ"ר במקום %8 המותרים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 26/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 202.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	בדיקת המלצה
05/03/2024	

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית, ראה הרחבה מטה. לאחר הכרעת הוועדה בנושא חיפוי האבן המלצת הדרג המקצועי הוא לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר בחינת נושא השטח לעומק בו נימצא כי התוספת המוצעת בכפוף לצמצום תעמוד במותר. כמו כן האישור מותנה בביטול מדרגות הפיתוח המוצעות בחזית מזרחית כפי שיפורט מטה, ובכפוף לשאר התיקונים המפורטים להלן : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 8 (ג) : "... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה 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 הדייר מעליה..." התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע. יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלבויות. שטחי בניה : ש. עיקרי : להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה : סה"כ מותר לתוספת : 175.56 מ"ר סה"כ אושר בהיתר מס' : 54.71 מ"ר סה"כ יתרה : $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר סה"כ מוצע : 124.02 מ"ר < 120.85 . ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר. מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף. ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים	תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

למעט הורדה בקומה האחרונה. בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה. יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה. מחסן : שטח המחסן : 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר. יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה. גובה המחסן : לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'. מדרגות פיתוח : כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית. המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה. כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם. יש להסירם מהבקשה. חצר אנגלית : לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות		

עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית ניראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים. יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת. דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמאת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית. מאידך בהקלה שפורסמה ברשימת ההקלות כלולה ההקלה בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר התוספות הבניה שנעשו. ההקלה אינה מובנת היות והבניין המקורי מחופה אבן פראית. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית להקלה בחיפוי המוצע בחזיתות מזרחית ומערבית בלבד בהתאם לתוספות שנעשו בחזיתות אלו. יצויין כי חזית דרומית תשאר בחיפוי אבן פראית כפי הקיים. פתחים : מותנים באישור ר"צ. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3232 תחילת תוקף : 31/05/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3232 תום תקופת הפקדה 31/05/1984 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 8 (ג) : "... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה 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 הדייר מעליה..." התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע.	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 (ז): המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ-6' מטר. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1 2 3) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו למעט תוספת החורגת מגבול החלקה לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... ע"פ ממפת המדידה שהתקבל ממחלקת מידע סומנו קוי בניין 6 מ' מכיוון חזית מזרחית ומערבית. קוי הבניין הנותרים מכיוון חזית צפונית ודרומית הפונים לשצ"פ סומנו כנדרש ע"פ מדניות מהנדס עיר תוך שמירה על 2 מ' מגבול החלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחים עבור הסכמה הנדרשת בהתאם לקווי הבניין שסומנו. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6515 שהוגש מיום 05/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לענין הבא: מוצעת חצר אנגלית בקומה התחתונה במרווח חזית דרומית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית, נדרש לצמצם גובה למותר ע"פ תקנות בניה במרווחים. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.		

קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות האגף ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת חציה לקומת הקרקע וחציה לקומה א' וכוללת קו שוויון. מבחינת התכנון המוצע מתקבל כי קיימת עמידה במס' הקומות, ראה חתך א-א. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. אין מניע לאשר. ראה התיחסות גם בנושא מדרגות פיתוח. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצעת הרחבה לדירה קיימת אשר מפלס תקרתה משתווה לקיים. אין שינוי בגובה הבניין. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. עבור חישוב היתרה יש להחסיר מהשטח המתקבל בין קו		

הבניין את שטח הבניין הקיים (* 2 קומות) ואת היתרה לחלק ע"פ החלק היחסי לכלל הדיירים. מעבר לכך יש לבחון את ההיתרים שיצאו בחלקה ולוודא כי קיימת יתרה מספק עבור המבקש. התקבלה סכמה של השטח הכלוא בין קווי הבניין כנדרש במדיניות האגף לתב"עות נפחיות. להלן חישוב השטח המותר לבניה : סה"כ שטח החלקה : 1,353 מ"ר סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 835.4 = 1,670.8$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, ותשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) סה"כ יתרה בחלקה : $1,670.8 - 381.16 = 1,289$ סה"כ יתרה לתוספת בניה עבור כל יח"ד : $1,670.08 - 381.16 = 1,289.64$ מ"ר $161.20 = 8 / 1289.64$ מ"ר (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף 2/16) מעבר ליתרה מכח התב"ע המוצע מבוקש גם מכח הקלות כמותיות 6% ו- 2.5% . הקלות כמותיות ניתן לבקש בכפוף לפרסום הקלה במצב בו התב"ע החלה בחלקה זכאית להן והינה מאושרת לפני 1989. התכנית החלה בחלקה מאושרת מתאריך 05/1984 וזכאית להקלות הכמותיות וכן פורסמו ההקלות הנדרשות בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב ההקלות המבוקשות : 6% : $1,353 \times 6\% = 81.18 / 8 = 10.14$ מ"ר 2.5% : $1,353 \times 25\% = 33.825 / 8 = 4.23$ מ"ר. סה"כ יתרה מכח התב"ע + 6% + 2.5% : $4.23 + 10.14 + 161.20 = 175.56$ מ"ר. מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בה הוא מציג את יתרת השטח לכל דירה ודירה בהתאם לניצול ע"פ ההיתרים מתקבל כי שטח כלל התוספות הקיימות והמאושרות בהיתר בחלקה אינו חורג מהמותר מכח התב"ע. דהיינו שטח מותר לתוספת : 1,289		

סה"כ תוספות קיימות : 800.34 מ"ר. $1,289 >$ יצויין כי נתנו הערות ע"ג הרמוניקה a לעניין ההיתרים שהופקו, יש לתת התייחסות / לתקן הערות אלו. להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה : סה"כ מותר לתוספת : 175.56 מ"ר סה"כ אושר בהיתר מס' : 54.71 מ"ר סה"כ יתרה : $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר סה"כ מוצע : $124.02 < 120.85$ מ"ר . ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר. מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף. ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה. בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה. יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה. ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים מבוקש מחסן- ראה הרחבה בסעיף מחסנים תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.		

כלל הדירות בחלקה למעט דירה מס' 5 כבר בנו ולכן תכנית הצל איננה רלוונטית. יצויין כי בדירה מס' 5 נפתח תיק עבור תוספת בניה + בינוי על הגג, התיק נסגר מנהלית. קיימת התייחסות ליתרת דירה זו בטלה שצרף ע"ב. ניוד זכויות מצד המבנה אל מתחת למבנה - תימוכין קניינים: מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית תחתונה. דהיינו שימוש בשטח משותף. עבור שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמות שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בנסח הטאבו המצורף בארכיב נמצא כי התיק נפתח על בסיס חתימת המבקש ועוד 5 הסכמות שכנים שנתנו ע"פ תקנה 71 בחוק האומר כי בניה דומה מהווה סכמה. הבדיקה המעמיקה בנושא נעשתה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות וככל הנראה נימצאה תקינה. מבדיקה נוספת ושטחית שנעשתה ע"י בוחן הבקשה נימצא גם כי לכאורה תתי החלקות אשר בניתם מהווה הסכמה אכן זהים לתוספת המבוקשת. (מספרי תיקים אשר בניתם מהווה הסכמה : 68/360, 87/311.10+69.626, 87/311.6, + 87/311.7) הבקשה עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. ממ"ד : ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני ח. מחוזק. מוצע ממ"ד בקומה החדשה בתת הקרקע מפלס -2.60. הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבניין ושטחו כ- 12.5 מ"ר, עומד		

בתקנות פיקוד העורף. תימוכין קניינים- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. בחלקה 8 תתי חלקות. עבור 1/3 הסכמות שכנים ראה פירוט בסעיף ניווד זכויות – תימוכין קניינים. עבור ההסכמות שיהיו 2/3 מבעלי העמודה, במקרה זה אינו רלוונטי היות ומוצע ממ"ד בתת הקרקע תחת דירת המבקש ואין התכנות עמודת ממ"דים עתידית. עוד יצויין כי הדייר העליון מגיש בקשה במקביל בתיק מס' 87/311.2 הכוללת תוספת ח. מחוזק. מחסן : מוצע מחסן בתת הקרקע. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20. היות והתב"ע החלה בחלקה תאריך תוקפה הינו 31/05/1984 דהיינו טרם שנת 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של כ-8% עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה אודות מחסן עד 20 מ"ר. שטח המחסן : 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר. יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה. גובה המחסן : לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'. הגישה ומיקום למחסן : היות והתב"ע לא נתנה התיחסות למיקום המחסן הוא ימוקם בתת הקרקע כפי המתאפשר בתכנית המתאר אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. תכנון המחסן ביחס לקומה הנוספת המוצעת בתת הקרקע נותן התיחסות לגובה המחסן הנדרש (עד 2.20 מ') ומציג כניסה למחסן מאמצע מהלך המדרגות ובכך יוצר הפרדה מפלסית מהקומה העיקרית המוצעת לאזור האחסנה - שירות המוצע. תימוכין קניינים - כפי המפורט לעיל.		

מדרגות פיתוח : כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית. המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה. כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם. יש להסירם מהבקשה. חצר אנגלית : לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית ניראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים. יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"		

ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת. דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמאת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית. מאידך בהקלה שפורסמה ברשימת ההקלות כלולה ההקלה בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר התוספות הבניה שנעשו. ההקלה אינה מובנת היות והבניין המקורי מחופה אבן פראית. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית להקלה בחיפוי המוצע בחזיתות מזרחית ומערבית בלבד בהתאם לתוספות שנעשו בחזיתות אלו. יצויין כי חזית דרומית תשאר בחיפוי אבן פראית כפי הקיים. פתחים : מותנים באישור ר"צ. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 29/01/2024 ע"י מנחם הלמן שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 01/04/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת המרתף הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסיב 6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב 2.5% לתוספת קומה		
הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות הבנייה שנעשו		
הקלה בגין מחסן בשטח של 20 מ"ר במקום 8% המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית, ראה הרחבה מטה.

לאחר הכרעת הוועדה בנושא חיפוי האבן המלצת הדרג המקצועי הוא לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

וזאת לאחר בחינת נושא השטח לעומק בו נימצא כי התוספת המוצעת בכפוף לצמצום תעמוד במותר.

כמו כן האישור מותנה בביטול מדרגות הפיתוח המוצעות בחזית מזרחית כפי שיפורט מטה,

ובכפוף לשאר התיקונים המפורטים להלן :

שלביות ביצוע :

ע"פ סעיף 8 (ג) :

"... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה 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 הדייר מעליה..."

התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע.

יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלכיות.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה :

סה"כ מותר לתוספת : 175.56 מ"ר

סה"כ אושר בהיתר מס' : 54.71 מ"ר

סה"כ יתרה : $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר

סה"כ מוצע : 124.02 מ"ר < 120.85 .

ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר.

מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף.

ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה.

בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש

לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה.

יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים.

ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה.

מחסן :

שטח המחסן : 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר.

יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה.

גובה המחסן : לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'.

מדרגות פיתוח :

כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית.

המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה.

כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה"

מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם.

יש להסירם מהבקשה.

חצר אנגלית :

לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע.

ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'.

רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות

עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית נראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים.

יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית"

ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת.

דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמאת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית.

מאידך בהקלה שפורסמה ברשימת ההקלות כלולה ההקלה בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר התוספות הבניה שנעשו.

ההקלה אינה מובנת היות והבניין המקורי מחופה אבן פראית.

מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית להקלה בחיפוי המוצע בחזיתות מזרחית ומערבית בלבד בהתאם לתוספות שנעשו בחזיתות אלו.

יצויין כי חזית דרומית תשאר בחיפוי אבן פראית כפי הקיים.

פתחים :

מותנים באישור ר"צ.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1986/0103.06</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרדכי רפאל
עורך הבקשה	אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יהודה הנשיא 3, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	105	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10380	תחילת תוקף	19/09/2007	105	אזור מגורים 5 מיוחד	960

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב יהודה הנשיא 3 גוננים, גוש : 30171, חלקה : 105.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 1 :

במפלס +0.00- מבוקשת פרצת חלון בחדר הצפוני בחזית מערבית, וכן הריסה חלקית של מרפסת קיימת בחזית דרומית עבור איורור הקומה התחתונה. (חצר אנגלית)

במפלס 2.80 - מוצעת תוספת קומה הכוללת ח. מחוזק ואזור משפחה. כמו כן מוצעות חצרות אנגליות עבור אירור טבעי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה במספר הקומות במקום 3 מוצע 3 קומות

ככל הנראה נפלה טעות בנוסח ההקלה והכוונה הינה להקלה במס' קומות מ- 2 ל - 3.

נוסח ההקלה שהתפרסם ע"פ נתוני המערכת הינו : "הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 05/12/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 105.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות .

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הסיבה העיקרית לדחית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבודה.
	מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים.
	להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

קווי בניין : ע"פ תכנית המדידה + gis + המוצג בתכנית קומת קרקע קיימת חצר. (ע"פ מדידה "מרפסת", לא עומדת בהנחיות מרפסת היות ולא קיים +2.40 ממפלס הפיתוח לרצפת המרפסת) החצר קיימת בחזית דרומית וחורגת מקו בניין וגבול החלקה כאשר לא מצויין מס' ההיתר בו אושרה. יש לסמנה להריסה או לנסות להכשיר את הקיים בגבול החלקה בלבד ולהציע כחצר מוצעת . יצויין כי במידה והחצר אכן תיכלל בבקשה יש לצאת למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 או לחילופין להגיש 100% הסכמות פוזטביות היות והחצר אינה הופיע בפרסום הראשון שבוצע בתיק. מס' קומות : ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 ליעודי קרקע : מס' הקומות המירבי מעל מפלס +0.00- הינו 2 קומות. מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר בשלב פרסום התיק בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות מס' הקומות כנדרש. יצויין כי מוצגת תכנית צל עתידית לדירה מס' 6 על גג המבנה. היות וקיימת כאמור לעיל סטיה ניכרת לגובה, לא ניתן לאשר את תכנית הצל המוצגת ויש להסירה מבקשה. גובה בניה : ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +6.00 מ' פני רצפת הגג ו- +6.30 לפני המעקה. כאמור מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר אין נגיעה בגובה המבנה הקיים. יצויין שוב כי אין התכנות לתכנית הצל עבור דירה מס' 6 ויש להסירה מהבקשה. ש. עיקרי :		

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המירביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר ע"פ טבלה 5 : סה"כ שטח מאושר מעל ה-0.00 : 498 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5. סה"כ שטח מאושר + מוצע: 591 מ"ר. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 39.49 מ"ר. ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 (ג) שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ- 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה.) כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 וזכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל. דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה (למעט יח"ד 4+8) לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696. השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8.א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קוי הבניין 2 x קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר. מבחינה גסה נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קוי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית. לסיכום, נראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם (במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696) היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע בתת הקרקע ויש להסירו מהבקשה. יצויין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות. ניתן לבקש ממ"ד בתת הקרקע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. ח. מחוזק : ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו..." היות	

ולא מצויין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים. ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששתיים תקינים. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. מוצע ח. מחוזק בתת הקרקע, בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 13 מ"ר ברוטו. לאחר בחינת הצוות המקצועי את הח. המחוזק המוצע בתת הקרקע, ובהתחשב בתכנון הקיים בשטח, בכלל נתוני התב"ע ובמיגון כלל הדיירים נמצא כי במקרה זה עדיף תכנון ממ"ד בתת הקרקע היאפשר תכנון ומיגון מיטיבי לדירה. (אף התקיימה התיעצות עם מנהל האגף בנושא). היות וכאמור לא קיימים שטחים עודפים הירידה לתת הקרקע הינה עבור ממ"ד בלבד ויש לחשבו במניין שטחי השירות. תכנית צל: היות וכאמור נתוני השטח לא מאפשרים תכנון ממ"ד בקומת הקרקע ניתן להציע ממ"ד בתת הקרקע תוך התייחסות לתכנית צל לכלל הדירות בקומת הקרקע. יש להחתים את הדיירים פוזיטבית על תכנית הצל או לצאת לתקנה 36 עבור יידועם. מיגון אפשרי לדירות בקומה א' יבחן בבוא העת. (קיימת סטיה ניכרת לגובה כך שלא ניתן יהיה לעלות לח. מחוזק, ויתכן והפתרון המיגוני יהיה חיזוק חדר קיים). חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין וכן תצ"א מלפני 67 / היתר בניה מקורי. תנאים לדיון: שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 20/12/2023 ע"י ענבל כהנה. נוספה הערה: "לא קיימים עצים במגרש, נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ללא עצים וחתימת מודד יש להטמיעה לאחר וועדה במסמכי התוכנית".		

אישור צוות אב לתחבורה היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה. התנאי נוסף ידנית במערכת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10380 תחילת תוקף : 19/09/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 10380 תוקף 19/09/2007 אזור מגורים 5 מיוחד 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה.	01/04/2024	חוות דעת תכנונית

יצויין כי במהלך בחינת הבקשה התעוררה שאלה לגבי התכנית החלה בחלקה, וזאת היות ותכנית מס' 10380 שהינה התב"ע המאוחרת נותנת קו בניין לדירות המערביות בלבד בעוד שדירה נשואת הבקשה הינה בתחום קו בניין מכח תכנית 2696. כמו כן לא היה ברור בצורה ודאית האם הינה כוללת את כלל תתי החלקות או שהינה נקודתית לדירות אלו בלבד. נשלחה שאלה ללשכה המשפטית אשר נתנה את החלטתה כי התכנית החלה בחלקה הינה תכנית מס' 10380 ועל פיה יש לבחון את הבקשה. התכתבות עם הלשכה ותגובתה סרוקים בא.א של התיק ובמערכת. סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 5.4 : מס' יח"ד הינו 8 יח"ד גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +6.00 מ' פני רצפת הגג ו- +6.30 לפני המעקה. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת, התוספת מתוכננת בגבול קוי הבניין למעט חצר אנגלית שמבוקשת מכח תקנות בניה במרווחים, ותוספת הקומה המוצעת הינה לתת הקרקע ואין שינוי ונגיעה בגובה המותר ע"פ התב"ע. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 100 קיים תשריט בקנ"מ 1: 250 שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 5.3 : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. כאמור מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע.		

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ סעיף 5.4 סטיה ניכרת קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. דהיינו סטיה ניכרת לקוי בניין מחייבת לחרגיות מקו בניין מכח 10380 בלבד. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/7084 שהוגש מיום 19/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (מכח 2696) לעניין חצרות אנגליות במפלס 2.80- המבוקשות מכח תקנות בניה במרווחים. ראה הרחבה בסעיף הרלווטי. כמו כן ע"פ תכנית המדידה + gis + המוצג בתכנית קומת קרקע קיימת חצר. (ע"פ מדידה "מרפסת", לא עומדת בהנחיות מרפסת היות ולא קיים +2.40 ממפלס הפיתוח לרצפת המרפסת) החצר קיימת בחזית דרומית וחורגת מקו בניין וגבול החלקה כאשר לא מצויין מס' ההיתר בו אושרה. יש לסמנה להריסה או לנסות להכשיר את הקיים בגבול החלקה בלבד ולהציע כחצר מוצעת. יצויין כי במידה והחצר אכן תיכלל בבקשה יש לצאת למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 או לחילופין להגיש 100% הסכמות פוזטביות היות והחצר אינה הופיע בפרסום הראשון שבוצע בתיק. מס' קומות: ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 ליעודי קרקע: מס' הקומות המירבי מעל מפלס +0.00- הינו 2 קומות. מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר בשלב פרסום התיק בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות מס' הקומות כנדרש. יצויין כי מוצגת תכנית צל עתידית לדירה מס' 6 על גג המבנה. היות וקיימת כאמור לעיל סטיה ניכרת לגובה, לא ניתן לאשר את תכנית הצל המוצגת ויש להסירה מבקשה. מס' יח"ד:		

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב . ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +6.00 מ' פני רצפת הגג ו- +6.30 לפני המעקה. כאמור מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר אין נגיעה בגובה המבנה הקיים. יצויין שוב כי אין התכנות לתכנית הצל עבור דירה מס' 6 ויש להסירה מהבקשה. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המירביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר ע"פ טבלה 5 : סה"כ שטח מאושר מעל ה-0.00 : 498 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל ה- 0.00 : 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5. סה"כ שטח מאושר + מוצע: 591 מ"ר. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 39.49 מ"ר. ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 ג) שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ- 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה.) כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 וזכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל. דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה (למעט יח"ד 4+8) לא מוצע שטח		

עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696. השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8.א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קוי הבניין 2 x קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר. מבחינה גסה נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קוי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית. לסיכום, נראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם (במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696) היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע בתת הקרקע ויש להסירו מהבקשה. יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות. ניתן לבקש ממ"ד בתת הקרקע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. ש. שירות: מבוקש ח. מחוזק, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל המרתף - תימוכין קניינים: היות וקיימת בבקשה ניוד זכויות עבור קומה שלישית ושימוש בשטח משותף יש לקבל הסכמת שכנים. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 8 יח"ד. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה ההסכמות הנדרשות הינן: $8/3 \times 2 = 5.3$ ע"פ נתוני המערכת נמצא כי קיימות 4 חתימות + המבקש, סה"כ 5. ניתן לראות כי קיימת עמידה בתימוכין הקניינים לבקשה אודות בניה בשטח משותף. תימוכין קניינים לממ"ד-		

כעת מוצע ח. מחוזק. כפי שיפורט בהמשך בסעיף ח. מחוזק, במידה והתכנון ישתנה ויבוקש ממ"ד, להלן התיחסות לתימוכין הנדרשים: עבור ממ"ד נדרש 1/3 מבעלי החלקה שמהווים 2/3 מהעמודה. 1/3 מבעלי החלקה: 2.6=8/3, כאמור התקבלו 5 חתימות המהוות 2/3 מהחלקה, קיימת כאמור עמידה בתימוכין. 2/3 מהעמודה: היות ומדובר כעת במיגון תת קרקעי המתוכנן תחת מפלס ה - 0.00 אין התכנות לעמודת ממ"דים לדייר העליון והתימוכין מהעמודה אינם רלוונטים. אך כפי שיורחב בסעיף מטה ידרשו חתימות פוזטיביות או תקנה 36 עבור תכנית צל שתדרש בתת הקרקע, ראה הרחבה מטה. ח. מחוזק: ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו..." היות ולא מצויין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים. ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק היכן שניתן, כפתרון מיוגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. מוצע ח. מחוזק בתת הקרקע, בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 13 מ"ר ברוטו. לאחר בחינת הצוות המקצועי את הח. המחוזק המוצע בתת הקרקע, ובהתחשב בתכנון הקיים בשטח, בכלל נתוני התב"ע ובמיגון כלל הדיירים נמצא כי במקרה זה עדיף תכנון ממ"ד בתת הקרקע היאפשר תכנון ומיגון מיטיבי לדירה. (אף התקיימה התיעצות עם מנהל האגף בנושא.) היות וכאמור לא קיימים שטחים עודפים הירידה לתת הקרקע הינה עבור ממ"ד בלבד ויש לחשבו במניין שטחי השירות. תכנית צל: היות וכאמור נתוני השטח לא מאפשרים תכנון ממ"ד בקומת הקרקע ניתן להציע ממ"ד בתת הקרקע תוך התיחסות לתכנית		

צל לכלל הדירות בקומת הקרקע. יש להחתים את הדיירים פוזטיבית על תכנית הצל או לצאת לתקנה 36 עבור יידועם. מיגון אפשרי לדירות בקומה א' יבחן בבוא העת. (קיימת סטיה ניכרת לגובה כך שלא ניתן יהיה לעלות לח. מחוזק, ויתכן והפתרון המיגוני יהיה חיזוק חדר קיים). חצר אנגלית : מוצעות 2 חצרות אנגליות עבור איורור הקומה. החצרות מוצעות מכח תקנות בניה במרווחים. ע"פ תקנות בניה במרווחים תותר חצר אנגלית במרווח כאשר מידות החצר אינן עולות על 1.5 מ' רוחב ו- 1.5 מ' גובה. מוצעות 2 חצרות אשר רוחבן אינו עולה על 1.50 מ' וגובהם ע"פ המפלסים המוצגים הינו כ- 1.45 מ' כפי שניתן לראות בחתך ב- ב. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין וכן תצ"א מלפני 67 / היתר בניה מקורי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת בתת הקרקע, אין משמעות לחפוי האבן. קיזוז עובי קירות : התוספת מוצעת בתת הקרקע וכמובן אינה מחופה אבן, אין רלוונטיות לסעיף קיזוז עובי הקיר ויש לחשב עובי קיר מלא. ע"ב מחשב את כל הקיר שהינו 20 ס"מ כנדרש. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 06/02/2024 ע"י שירה אדלר		

שפי"ע -התקבל אישור מתאריך 20/12/2023 ע"י ענבל כהנה. נוספה הערה: "לא קיימים עצים במגרש, נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ללא עצים וחתימת מודד יש להטמיעה לאחר וועדה במסמכי התוכנית". אישור צוות אב לתחבורה היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה. התנאי נוסף ידנית במערכת. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה במספר קומות במקום 2 מוצע 3 קומות -	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
	תיאום / אישור צוות תכנית אב לתחבורה	10

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הסיבה העיקרית לדחית התיק במתכונת הינה היות ומוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר ע"פ בחינת הצוות המקצועי לא קיים מקור זכויות עבודה.

מקור הזכויות שמגיש ע"ב אינו ניתן לאישור, ראה הרחבה מטה בסעיף שטחים.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים:

קווי בניין:

ע"פ תכנית המדידה + gis + המוצג בתכנית קומת קרקע קיימת חצר. (ע"פ מדידה "מרפסת", לא עומדת בהנחיות מרפסת היות ולא קיים +2.40 ממפלס הפיתוח לרצפת המרפסת)

החצר קיימת בחזית דרומית וחורגת מקו בניין וגבול החלקה כאשר לא מצויין מס' ההיתר בו אושרה.

יש לסמנה להריסה או לנסות להכשיר את הקיים בגבול החלקה בלבד ולהציע כחצר מוצעת.

יצויין כי במדידה והחצר אכן תיכלל בבקשה יש לצאת למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 או לחילופין להגיש 100% הסכמות פוזטביות היות והחצר אינה הופיע בפרסום הראשון שבוצע בתיק.

מס' קומות:

ע"פ המפורט בטבלה מס' 5 בסעיף 5.1 ליעודי קרקע:

מס' הקומות המירבי מעל מפלס +0.00- הינו 2 קומות.

מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר בשלב פרסום התיק בהליך פתיחת הבקשה פורסמה הקלה אודות מס' הקומות כנדרש.

יצויין כי מוצגת תכנית צל עתידית לדירה מס' 6 על גג המבנה.

היות וקיימת כאמור לעיל סטיה ניכרת לגובה, לא ניתן לאשר את תכנית הצל המוצגת ויש להסירה מבקשה.

גובה בניה:

ע"פ סעיף סטיה ניכרת שפורט לעיל-

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1 הינו מחייב. ע"פ החתך בנספח הבינוי הגובה המירבי הינו +6.00 מ' פני רצפת הגג ו- +6.30 לפני המעקה.

כאמור מוצעת תוספת קומה בתת הקרקע כאשר אין נגיעה בגובה המבנה הקיים.

יצויין שוב כי אין התכונות לתכנית הצל עבור דירה מס' 6 ויש להסירה מהבקשה.

ש. עיקרי:

ע"פ תיק המידע בסעיף 6 זכויות הבניה המירביים (עיקרי + שירות) יהיו 624 מ"ר

ע"פ טבלה 5:

סה"כ שטח מאושר מעל ה-0.00: 498 מ"ר

סה"כ שטח מוצע מעל ה-0.00: 93 מ"ר. שטח זה מיועד כאמור לתוספות עבור דירות 4 + 8 בלבד, וזאת ע"פ נספח הבינוי המפורט וטבלה 5.

סה"כ שטח מאושר + מוצע: 591 מ"ר.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 39.49 מ"ר.

ע"פ הסבר חישוב השטחים המופיע ע"ג ההרמוניקה מקור הזכויות הינו בהתאם למותר בתב"ע 2696 - לכל יח"ד עד 125 מ"ר. (חישוב זה אינו נכון למקרה הנוכחי היות ובתב"ע 2696 בסעיף 8 (ג) שבו מפורטות זכויות הבניה לחלקות ששטחן קטן מ- 1000 מ"ר מוחרגת חלקה מס' 105 שהינה חלקה נשואת הבקשה).

כפי שפורט לעיל התב"ע החלה בחלקה הינה 10380 זכויות הבניה הינן ע"פ טבלה 5 המפורטת לעיל.

דהיינו לכלל יח"ד שבחלקה (למעט יח"ד 4+8) לא מוצע שטח עבור תוספת, והשטח המותר להם הוא 498 מ"ר שהינם מאושרים ע"פ תכנית מתאר 62 וע"פ תכנית 2696.

השטח המותר ע"פ תכנית 2696 הינו ע"פ סעיף 8.א: "...תוספות הבניה יהיו לפי קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה..." דהיינו השטח הכלוא בין קוי הבניין x 2 קומות המותרות בחלקה אלו השטחים האפשריים לבינוי, שהינן כאמור 498 מ"ר.

מבחינה גסה נראה כי הבינוי הקיים בשטח ממלא את קוי הבניין בשתי הקומות למעט נישה בקומה א' בחזית מזרחית.

לסיכום, נראה כי השטחים המותרים ע"פ תכנית 2696 מוצו כמעט במלואם (במידה וקיימת יתרה שיש להוכיחה ע"י חישוב רובוטי לכלל המבנה, עליה להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בשטח המשותף הקיים בקו הבניין של תכנית מס' 2696)

היות וכך לא נמצא מקור זכויות לשטח המוצע בתת הקרקע ויש להסירו מהבקשה.

יצוין כי היות תכנית מס' 10380 הינה בתוקף משנת 2007 לא מתאפשרות הקלות כמותיות.

ניתן לבקש ממ"ד בתת הקרקע, ראה הרחבה בסעיף הרלוונטי.

ח. מחוזק:

ע"פ הערה בתחתית טבלה 5 "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו..." היות ולא מצויין כי השטחים כוללים ממ"דים / חדרים מחוזקים ניתן לבקש ממ"דים.

ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששתיים תקינים.

ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 (ג) לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין.

מוצע ח. מחוזק בתת הקרקע, בתחום קווי הבניין ובשטח של כ- 13 מ"ר ברוטו.

לאחר בחינת הצוות המקצועי את הח. המחוזק המוצע בתת הקרקע, ובהתחשב בתכנון הקיים בשטח, בכלל נתוני התב"ע ובמיגון כלל הדיירים נמצא כי במקרה זה עדיף תכנון ממ"ד בתת הקרקע היאפשר תכנון ומיגון מיטיבי לדירה. (אף התקיימה התיעצות עם מנהל האגף בנושא).

היות וכאמור לא קיימים שטחים עודפים הירידה לתת הקרקע הינה עבור ממ"ד בלבד ויש לחשבו במניין שטחי השירות.

תכנית צל :

היות וכאמור נתוני השטח לא מאפשרים תכנון ממ"ד בקומת הקרקע ניתן להציע ממ"ד בתת הקרקע תוך התייחסות לתכנית צל לכלל הדירות בקומת הקרקע. יש להחתים את הדיירים פוזיטיבית על תכנית הצל או לצאת לתקנה 36 עבור יידועם.

מיגון אפשרי לדירות בקומה א' יבחן בבוא העת. (קיימת סטיה ניכרת לגובה כך שלא ניתן יהיה לעלות לח. מחוזק, ויתכן והפתרון המיגוני יהיה חיזוק חדר קיים).

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין וכן תצ"א מלפני 67 / היתר בניה מקורי.

תנאים לדיון :

שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 20/12/2023 ע"י ענבל כהנה.

נוספה הערה : "לא קיימים עצים במגרש, נשלחה תוכנית מדידה מתוקנת ללא עצים וחתימת מודד יש להטמיעה לאחר וועדה במסמכי התוכנית".

אישור צוות אב לתחבורה

היות והחלקה נשואת הבקשה הינה על ציר רק"ל, יש לקבל כתנאי לקבלת היתר את אישור צוות אב לתחבורה על הבקשה.

התנאי נוסף ידנית במערכת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1986/0013.04</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בגג ותוספת במרתף, תוספת ממדי"ם ומחסן עבור הרחבת יח"ד קיימות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דן יעל
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אנטיגנוס 32, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981	7	אזור מגורים 5 מיוחד	905

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב אנטיגנוס 32, גוננים, גוש : 30143, חלקה : 22.

מצב מוצע :

מפלס -0.00 + עבור תת חלקה מס' 4 (משפ' קורנילדי) :

מוצעת תוספת קומה חלקית בתת הקרקע וכן אזור אחסנה, בקומת הקרקע מוצע ממ"ד וכן הריסת חלקית

של מרפסת לטובת איורור חצר אנגלית.

מפלס 3.00 + עבור תת חלקה מס' 8 :

מבוקש ממ"ד במפלס הדירה הקיימת וכן תוספת קומה חלקית ומרפסת גג במפלס 6.00 +

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

שימוש וניצול שטחים מותרים בחלוקה יחסית לדיירים החלקה ע"פ תב"ע 2734 בשונה מהוראות התכנית

ניוד שטחים מותרים בשטח של כ- 95 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימות

בניית ממדי"ם ב- 2 קומות מחוץ לקו הבניין ומחוץ לקונטור הבניין הקיים בחזית אחורית.

תוספת גובה בקומת גג עד ל- 9.50 מ"ר עבור הרחבת יח"ד בקומה א" תוך ניצול זכויות בניה מאושרות.

יצירת קומת מרתף עבור הרחבת יח"ד בקומת קרקע תוך ניצול זכויות בניה מאושרות.

תוספת מחסן בקומת מרתף בשטח של עד 20 מ"ר עבור יח"ד בקומת הקרקע.

שינוי/ תוספת פתחים בבנין.

שינוי / תוספת קונסטרוקציה עפ"י דרישת המהנדס.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 04/07/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית, ראה הרחבה מטה. לאחר הכרעת הוועדה התיק מובא לאישור בכפוף לשינויים	

ובתנאים וזאת היות ומבחינה עקרונית של שטחי הבניה מתקבלת עמידה במוצע. יש להשלים את כלל התיקונים הנדרשים עבור הצגת המבוקש ע"פ מדוניות האגף לתבעות ניפחיות. כמו כן התיק מובא להכרעת הועדה לענין חיפוי האבן כפי שיפורט בסעיף חומרי בניה. להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים: קווי בניין: יצויין כי גבול המגרש שסומן ע"ג ההרמוניקה אינו תואם במידותיו את שהתקבל ממחלקת מידע. ממילא קווי הבניין גם אם סומנו במרחקים הנכונים, לא נותנים את סה"כ השטח המותר. יש לתקן את גבול החלקה ובהתאמה את קווי הבניין ולוודא עמידה בשטחי הבניה. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פמדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות: קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות		

מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-צידי – פונה לשטח חום (מבנה ציבורי) – 2 מ' קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – צידי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. יש לדייק את קו הבניין הצפוני מערבי שסומן עד גבול הבניין הקיים ולשמור גם בו 3 מ' מגבול החלקה, (יש להתאים את סכמת השטחים בהתאם) קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת. בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרתה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים בחלקה נשואת הבקשה. בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת בנושא קו בניין 0 זה בבקשה נוספת בחלקה המוגשת במקביל (בתיק מס' 2023/325) התקבל כי ניתן לאשר את קו הבניין הדרומי כקו בניין 0 וזאת לאור העובדה כי: קיים היתר נוסף בחלקה המאשר בינוי עד לקו 0 (1986/13.03), בחלקה הגובלת קיימת תב"ע נקודתית הממצה את זכויות הבניה ונשמר יותר מ- 6 מ' בין המבנים. נמצאו היתרים נוספים כדוגמאת היתר מס' 105984 בתיק מס' 1988/658.06 שאושר ע"פ תב"ע 2734 החלה בחלקה אשר נתן התיחסות לקו בניין 0 וזאת לאור האמור בתב"ע כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מ'. יצויין כי ההתיחסות והאישור ניתן בצורה נקודתית וספציפית לחלקה זו. בכל מקרה דומה יש להוועץ עם מנהל האגף באופן פרטני ואינדבדואלי. ע"ב הגיש סכמה המציגה את יתרת השטח הנותר לאחר התוספות הקיימות בחלקה.		

ראשית בתצוגה זו קשה להבין מה הניצול והיתרה לכל דירה, ושנית כאמור לעיל לא ניתן להתבסס על חישוב כל שהוא כל עוד גבול החלקה לא עודכן ע"פ מפת המדידה וקוי הבניין תוקנו בהתאם. יש לתקן את גבולות המגרש וקוי הבניין ואז לתקן את הסכמה ע"פ הנחית מדניות האגף לתבע"יות נפחיות. יש להציג כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. ראה הרחבה לנושא בסעיף שטחים. מס' קומות : יש להעביר את חתך א-א במיקום מדויק יותר ע"מ לוודא עמידה במס' הקומות. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה. היות ובחלקה נשואת הבקשה מוגשת במקביל בקשה בתיק מס' 2023/325 אשר הינה נידונה בוועדה, ובה קווי הבניין מאושרים מתבצע חישוב כנידרש, ניתן בדוק בצורה עקרונית באם בבקשה הנוכחית קיימת עמידה בשטחי הבניה. להלן חישוב השטח בצורה עקרונית בלבד : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $1,416 = 2 \times 708$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, טרם		

התקבל תשריט בית משותף) כ – 436 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) יצויין כי במידה וקיימים שטחים בתשריט שטח הבניין המקורי יקבע ע"פ תשריט, במידה ואין פירוט לשטחים וקיים היתר רלוונטי בחלקה השטח ילקח מהיתר זה. או לחילופין שטח הבניין הקיים יקבע ע"פ מידות המבנה בתשריט וחישוב מדרגות ע"פ תכנית 4213. $122.5 = 8/980 = 1,416 - 436$ מ"ר שטח תוספת מותר לכל יח"ד. (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ מסמך שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בו הוא מחשב את כלל המבנה מתקבל כי התוספות הקיימות בהיתר בחלקה אינן חורגות מהמותר מכח התב"ע. דהיינו : יתרה מכח התב"ע : כ-980 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים : $227.28 \text{ מ"ר} > 980 \text{ מ"ר}$. ע"פ המפורט לעיל את היתרה המתקבל מכח התב"ע יש לחלק לכלל תתי החלקות כך שלכל דירה מותרת תוספת של כ- 122.5 מ"ר. דירה מש' דן : ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר מוצע כעת : 48.57 מ"ר $73.57 = 25 + 48.57$ מ"ר $> 122.5 \text{ מ"ר}$. דירה מש' קורינלדי : ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר מוצע כעת : 41.09 מ"ר $66.09 = 25 + 41.09$ מ"ר $> 122.5 \text{ מ"ר}$. לסיכום : בבחינה גסה ועקרונית של נושא השטחים מתקבלת עמידה בשטחי הבניה המוצעים. יש ללטש ולהציג את השטחים כנידרש. יש להציג תשריט בית משותף, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש לתהאים להיתר ולסמן את החריגה להריסה.		

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. יצויין כי נדרש לחשב את מהלך המדרגות הימני העולה למפלס +6.00 במניין השטחים העיקריים היות ואינו מחושב כלל בקומה התחתונה. לאחר תיקון החישוב יש לוודא עמידה בשטחי הבניה. כמו כן יש להוסיף חתך נקודתי שישקף עמידה בגובה ראש חדר המדרגות הקיים. מרפסות גג : קומה ב' מפלס +6.00 מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית אשר לא חושבה כלל במניין שטחי הבניה. ראשית יש לחשבה בקוד של מרפסת גג. כמו כן המרפסת מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין בוחלקה בחריגה מהן. יש לצמצם כך שתעמוד בחריגה של 10% בחזית צידית בקיר עם פתחים. חצר אנגלית : גובה החצר- לא מוצג מפלס ולא צורך חתך. יש להוסיף מפלס וחתך נקודתי הישקפו עמידה בגובה עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות. כמו כן יש לבטל דלת יציאה לחצר, להסיר ריצוף ולהסיר חישוב השטח. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות		

תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותתת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי. החזית המובאת להכרעת הוועדה הינה חזית דרומית בלבד בה קיימת תוספת הכוללת אבן מסותתת. בשאר החזיתות קיימת אבן פראית ולכן תחופה התוספת באבן פראית כנדרש בתב"ע. תנאי לקבלת היתר : היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 800771 תום תקופת הפקדה 11/09/2022 2734 תוקף 11/10/1981 תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה.	26/02/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית 800771 הינה תכנית אודות הרק"ל אשר בגינה יידרש אישור תכנית אב לתחבורה. ההבקשה הנוכחית נבחנה ע"פ תכנית מס' 2734 שמיכוחה מבוקשת התוספת. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקני"מ 1:1250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: יצויין כי גבול המגרש שסומן ע"ג ההרמוניקה אינו תואם במידותיו את שהתקבל ממחלקת מידע. ממילא קווי הבניין גם אם סומנו במרחקים הנכונים, לא נותנים את סה"כ השטח המותר. יש לתקן את גבול החלקה ובהתאמה את קווי הבניין ולוודא עמידה בשטחי הבניה. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.		

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית. שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות. להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית) קו בניין מזרחי-צידי – שצ"פ – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי-צידי – פונה לשטח חום (מבנה ציבורי) – 2 מ' . קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות נפחיות. קו בניין מערבי – צידי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת. ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. קו הבניין שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה. יש לדייק את קו הבניין הצפוני מערבי שסומן עד גבול הבניין הקיים ולשמור גם בו 3 מ' מגבול החלקה, (יש להתאים את סכמת השטחים בהתאם) קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת. בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרתיה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים בחלקה נשואת הבקשה.		

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת בנושא קו בניין 0 זה בבקשה נוספת בחלקה המוגשת במקביל (בתיק מס' 2023/325) התקבל כי ניתן לאשר את קו הבניין הדרומי כקו בניין 0 וזאת לאור העובדה כי : קיים היתר נוסף בחלקה המאשר בינוי עד לקו 0 (1986/13.03), בחלקה הגובלת קיימת תב"ע נקודתית הממצה את זכויות הבניה ונשמר יותר מ- 6 מ' בין המבנים. נמצאו היתרים נוספים כדוגמאת היתר מס' 105984 בתיק מס' 1988/658.06 שאושר ע"פ תב"ע 2734 החלה בחלקה אשר נתן התיחסות לקו בניין 0 וזאת לאור האמור בתב"ע כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. יצויין כי ההתיחסות והאישור ניתן בצורה נקודתית וספציפית לחלקה זו. בכל מקרה דומה יש להוועץ עם מנהל האגף באופן פרטני ואינדבדואלי. ע"ב הגיש סכמה המציגה את יתרת השטח הנותר לאחר התוספות הקיימות בחלקה. ראשית בתצוגה זו קשה להבין מה הניצול והיתרה לכל דירה, ושנית כאמור לעיל לא ניתן להתבסס על חישוב כל שהוא כל עוד גבול החלקה לא עודכן ע"פ מפת המדידה וקוי הבניין תוקנו בהתאם. יש לתקן את גבולות המגרש וקוי הבניין ואז לתקן את הסכמה ע"פ הנחית מדניות האגף לתב"ע"יות נפחיות. יש להציג כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. ראה הרחבה לנושא בסעיף שטחים. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5325 שהוגש מיום 07/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : מוצעים ממ"דים בחריגה מקו בניין מערבי צידי וצפוני קידמי. החריגות עומדות בתקנות, יפורט בסעיף ממ"ד. מוצעת תוספת בינוי בקומה תת הקרקע החורגת מקו בניין צידי, וכן הקומה הנוספת במפלס +6.00 מוצעת בחריגה קטנה מקו	

בניין צידי וקידמי . חריגות אלו מוצעות ע"ג בניה קיימת בהיתר (הן ע"ג בניין המקורי והן ע"ג תוספות מאוחרות) ע"פ המפורט לעיל בסעיף ו (1) בהוראות התכנית וע"פ המדניות בסעיף 2 (2) החריגות עומדות במרווחים המותרים. ראה הרחבה גם בסעיף שטחים לנושא. מס' קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת חציה לקומת הקרקע וחציה לקומה א' וכוללת קו שוויון. מבחינה שטחית נראה כי אכן לא נוצרת חפיפה בין הקומות, יש להעביר את חתך א-א במיקום מדויק יותר ע"מ לוודא עמידה במס' הקומות. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. אין מניע לאשר. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס תקרתה מגיעה לגובה של 9.00 + מ' + 50 ס"מ מעקה גג.		

פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה לגובה עד 9.50 + מ'. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2x$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה. היות ובחלקה נשואת הבקשה מוגשת במקביל בקשה בתיק מס' 2023/325 אשר הינה נידונה בוועדה , ובה קווי הבניין מאושרים מתבצע חישוב כנידרש, ניתן בדוק בצורה עקרונית באם בבקשה הנוכחית קיימת עמידה בשטחי הבניה. להלן חישוב השטח בצורה עקרונית בלבד : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $1,416 = 2 \times 708$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, טרם התקבל תשריט בית משותף) כ – 436 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) יצויין כי במידה וקיימים שטחים בתשריט שטח הבניין המקורי יקבע ע"פ תשריט, במידה ואין פירוט לשטחים וקיים היתר רלוונטי בחלקה השטח ילקח מהיתר זה. או לחילופין שטח הבניין הקיים יקבע ע"פ מידות המבנה בתשריט וחישוב מדרגות ע"פ תכנית 4213. $1,416 - 436 = 980$ כ- 122.5 מ"ר שטח תוספת מותר לכל יח"ד. (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף) מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ מסמך שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בו הוא מחשב את כלל המבנה מתקבל כי התוספות הקיימות בהיתר בחלקה אינן חורגות מהמותר מכח התב"ע. דהיינו : יתרה מכח התב"ע : כ- 980 מ"ר סה"כ שטח תוספות בהיתרים : 227.28 מ"ר $980 >$ מ"ר. ע"פ המפורט לעיל את היתרה המתקבל מכח התב"ע יש לחלק לכלל תתי החלקות כך שלכל דירה מותרת תוספת של כ- 122.5		

מ"ר. דירה מש' דן : ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר מוצע כעת : 48.57 מ"ר $73.57 = 25 + 48.57$ מ"ר > 122.5 מ"ר. דירה מש' קורנלדי : ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ- 25 מ"ר מוצע כעת : 41.09 מ"ר $66.09 = 25 + 41.09$ מ"ר > 122.5 מ"ר. לסיכום : בבחינה גסה ועקרונית של נושא השטחים מתקבלת עמידה בשטחי הבניה המוצעים. יש ללטש ולהציג את השטחים כנידרש. יש להציג תשריט בית משותף, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש לתהאים להיתר ולסמן את החריגה להריסה. כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה. יצוין כי נדרש לחשב את מהלך המדרגות הימני העולה למפלס +6.00 במניין השטחים העיקריים היות ואינו מחושב כלל בקומה התחתונה. לאחר תיקון החישוב יש לוודא עמידה בשטחי הבניה. כמו כן יש להוסיף חתך נקודתי שישקף עמידה בגובה ראש חדר המדרגות הקיים ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים מבוקשות מרפסות גג- ראה הרחבה בסעיף מרפסות גג. מבוקש מחסן- ראה הרחבה בסעיף מחסנים		

תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע וכן מוצג קו שווין. בפתיחת הבקשה התקבלו 2/3 הסכמות שכנים מבעלי הזכות בנכס המשותף על התכנית. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קניינים : מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית דהיינו שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בנסח הטאבו המצורף בארכיב נמצא כי קיימות 6 חתימות אשר מתוכם 2 הם בעלי הדירות נשואות הבקשה. הבקשה עומדת בתימוכין הקניינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. שצ"פ / הפקעה : בחלקה נשואת הבקשה קיימת הפקעה עבור דרך לתכנית מס' 800771 לכיוון חזית קדמית רח' יוחנן בן זכאי. מחלקת מידע נתנו התיחסות לקו בניין זה 8 מ'.		

ממ"ד : מוצעת עמודת ממ"דים הכוללת 2 ממ"דים עבור דירות 4 ו 8 שטח הממ"ד ברוטו כ- 14 מ"ר. השטח עומד בתקנות פיקוד העורף. (יצויין כי השטח העובר את 12 מ"ר ברוטו מחושבים במניין שהטחים העיקריים כנדרש). הממ"ד מתוכנן חלקו בתחום קווי הבניין לכיוון חזית צפונית קדמית וחלקו בחריגה מקו בנין צידי מערבי. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בנין בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. תימוכין קניינים- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. בחלקה 8 תתי חלקות. עבור 1/3 הסכמות שכנים ראה פירוט בסעיף נידוד זכויות. עבור 2/3 מההסכמות שיהיו בעלי העמודה, התקבלו חתימות של המבקשים אשר הם בעלי העמודה כולה. הממ"ד עומד בתימוכין הקניינים הנדרשים. מחסן : עבור תת חלקה 4 מוצע מחסן בקומת המרתף. היות והתב"ע החלה בחלקה תקפה הינו 10/1981 דהיינו טרם שנת 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של כ-8% עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. שטח המחסן : 19.71 מ"ר. פורסמה הקלה אודות השטח המוצע. גובה המחסן : 2.20 מ', עומד בנדרש לגובה מחסן הגישה ומיקום למחסן : היות והתב"ע לא נתנה התיחסות למיקום המחסן הוא ימקום בתת הקרקע כפי המתאפשר בתכנית המתאר אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. תכנון המחסן ביחס לקומה הנוספת המתוכננת בתת הקרקע נותן התיחסות לגבהים הנדרשים ומציג מדרגות למחסן עבור הגישור על פעם הגבהים בין שטח שירות לשטח עיקרי כנדרש. תימוכין קניינים כפי המפורט לעיל. מרפסות גג :		

קומה ב' מפלס +6.00 מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית אשר לא חושבה כלל במניין שטחי הבניה. ראשית יש לחשבה בקוד של מרפסת גג. כמו כן המרפסת מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין בחלקה בחריגה מהן. יש לצמצם כך שתעמוד בחריגה של 10% בחזית צידית בקיר עם פתחים. חצר אנגלית : עבור איורור קומת המרתף מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח לכיוון חזית מערבית . ע"פ תקנות בניה במרווחים תותר חצר אנגלית במרווח כאשר מידות החצר אינן עולות על 1.5 מ' רוחב ו- 1.5 מ' גובה. רוחב החצר - כ- 1.45 מ' בכיוון המחמיר, עומד בתקנות. גובה החצר- לא מוצג מפלס ולא צורף חתך. יש להוסיף מפלס וחתך נקודתי הישקפו עמידה בגובה עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות. כמו כן יש לבטל דלת יציאה לחצר, להסיר ריצוף ולהסיר חישוב השטח. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי.		

החזית המובאת להכרעת הוועדה הינה חזית דרומית בלבד בה קיימת תוספת הכוללת אבן מסותתת. בשאר החזיתות קיימת אבן פראית ולכן תחופה התוספת באבן פראית כנדרש בתב"ע. תנאי לקבלת היתר : היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 21/11/2023 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 13/07/2023 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
שימוש וניצול שטחים מותרים בחלוקה יחסית לדיירים החלקה ע"פ תב"ע 2734 בשונה מהוראות התכנית ניוד שטחים מותרים בשטח של כ- 95 מ"ר עבור הרחבת יח"ד קיימות בניית ממדי"ם ב- 2 קומות מחוץ לקו הבניין ומחוץ לקונטור הבניין הקיים בחזית אחורית. תוספת גובה בקומת גג עד ל- 9.50 מ"ר עבור הרחבת יח"ד בקומה א" תוך ניצול זכויות בניה מאושרות. יצירת קומת מרתף עבור הרחבת יח"ד בקומת קרקע תוך ניצול זכויות בניה מאושרות. תוספת מחסן בקומת מרתף בשטח של עד 20 מ"ר עבור יח"ד בקומת הקרקע. שינוי/ תוספת פתחים בבנין. שינוי / תוספת קונסטרוקציה עפ"י דרישת המהנדס.	13/06/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	אישור צוות אב לחבורה

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת הועדה לענין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית, ראה הרחבה מטה.

לאחר הכרעת הועדה התיק מובא לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת היות ומבחינה עקרונית של שטחי הבניה מתקבלת עמידה במוצע.

יש להשלים את כלל התיקונים הנדרשים עבור הצגת המבוקש ע"פ מדוניות האגף לתבעות ניפחיות.

כמו כן התיק מובא להכרעת הועדה לענין חיפוי האבן כפי שיפורט בסעיף חומרי בניה.

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

יצוין כי גבול המגרש שסומן ע"ג ההרמוניקה אינו תואם במידותיו את שהתקבל ממחלקת מידע.

ממילא קווי הבניין גם אם סומנו במרחקים הנכונים, לא נותנים את סה"כ השטח המותר.

יש לתקן את גבול החלקה ובהתאמה את קווי הבניין ולוודא עמידה בשטחי הבניה.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) :

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פמדניות מהנדס עיר 2) מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

לא התקבלו קווי בניין ממחלקת מידע למעט קו בניין 8 מ' מחזית צפונית קדמית.

שאר קווי הבניין סומנו ע"פ המפורט לעיל בסעיף קווי בניין וע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות.

להלן פירוט קווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות :

קו בניין צפוני – קדמי – 8 מ'. קו זה ניתן ע"י מחלקת מידע. (מצויין גם כאמור בהוראות התכנית)

קו בניין מזרחי-צדי – שצ"פ – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות.

קו בניין מערבי-צדי – פונה לשטח חום (מבנה ציבורי) – 2 מ'. קו זה ניתן ע"פ מדניות מהנדס עיר לתב"עות ניפחיות.

קו בניין מערבי – צדי – 3 מ' – החזית הינה לחלקת מגורים נוספת.

ע"פ הוראות התכנית המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מטר, כאשר ע"פ מדניות מהנדס עיר המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה.

קו הבניין שומר על 6 מ' בין התוספת ובין הבניין הקיים וכן כפי נוהל המחלקה נשמר 3 מ' מגבול החלקה עבור תוספות עתידיות בחלקה הסמוכה.

יש לדייק את קו הבניין הצפוני מערבי שסומן עד גבול הבניין הקיים ולשמור גם בו 3 מ' מגבול החלקה, (יש להתאים את סכמת השטחים בהתאם)

קו בניין דרומי- אחורי – קו בניין 0 - פונה לחלקת מגורים נוספת.

בחלקה סמוכה זו קיימת תכנית נקודתית מאושרת מס' 9832 אשר מטרתה הינן הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי בניין. קווי הבניין הינם גדולים מ-6 מהבינוי הקיים בחלקה נשואת הבקשה.

בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת בנושא קו בניין 0 זה בבקשה נוספת בחלקה המוגשת במקביל (בתיק מס' 2023/325) התקבל כי ניתן לאשר את קו הבניין הדרומי כקו בניין 0 וזאת לאור העובדה כי :

קיים היתר נוסף בחלקה המאשר בינוי עד לקו 0 (1986/13.03),

בחלקה הגובלת קיימת תב"ע נקודתית הממצה את זכויות הבניה ונשמר יותר מ- 6 מ' בין המבנים.

נמצאו היתרים נוספים כדוגמאת היתר מס' 105984 בתיק מס' 1988/658.06 שאושר ע"פ תב"ע 2734 החלה בחלקה אשר נתן התיחסות לקו בניין 0 וזאת לאור האמור בתב"ע כי המרווחים המזעריים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ 6 מ'.

יצויין כי ההתיחסות והאישור ניתן בצורה נקודתית וספציפית לחלקה זו.

בכל מקרה דומה יש להוועץ עם מנהל האגף באופן פרטני ואינדבדואלי.

ע"ב הגיש סכמה המציגה את יתרת השטח הנותר לאחר התוספות הקיימות בחלקה.

ראשית בתצוגה זו קשה להבין מה הניצול והיתרה לכל דירה, ושנית כאמור לעיל לא ניתן להתבסס על חישוב כל שהוא כל עוד גבול החלקה לא עודכן ע"פ מפת המדידה וקוי הבניין תוקנו

בהתאם.

יש לתקן את גבולות המגרש וקוי הבניין ואז לתקן את הסכמה ע"פ הנחית מדניות האגף לתבע"ות נפחיות. יש להציג כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות, תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף.

כמו כן את קוי המרווח שסימן ע"ב יש להציג בקו ירוק מקווקו.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

ראה הרחבה לנושא בסעיף שטחים.

מס' קומות:

יש להעביר את חתך א-א במיקום מדויק יותר ע"מ לוודא עמידה במס' הקומות.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה.

היות ובחלקה נשואת הבקשה מוגשת במקביל בקשה בתיק מס' 2023/325 אשר הינה נידונה בוועדה, ובה קווי הבניין מאושרים מתבצע חישוב כנידרש, ניתן בדוק בצורה עקרונית באם בבקשה הנוכחית קיימת עמידה בשטחי הבניה.

להלן חישוב השטח בצורה עקרונית בלבד:

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $1,416 = 2 \times 708$ מ"ר

שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, טרם התקבל תשריט בית משותף) כ – 436 מ"ר (ב 2 קומות קיימות)

יצוין כי במידה וקיימים שטחים בתשריט שטח הבניין המקורי יקבע ע"פ תשריט, במידה ואין פירוט לשטחים וקיים היתר רלוונטי בחלקה השטח ילקח מהיתר זה. או לחילופין שטח הבניין הקיים יקבע ע"פ מידות המבנה בתשריט וחישוב מדרגות ע"פ תכנית 4213.

$1,416 - 436 = 980 = 8 \times 122.5$ מ"ר שטח תוספת מותר לכל יח"ד. (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף)

מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ מסמך שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בו הוא מחשב את כלל

המבנה מתקבל כי התוספות הקיימות בהיתר בחלקה אינן חורגות מהמותר מכח התב"ע.

דהיינו :

יתרה מכח התב"ע: כ-980 מ"ר

סה"כ שטח תוספות בהיתרים: 227.28 מ"ר > 980 מ"ר.

ע"פ המפורט לעיל את היתרה המתקבל מכח התב"ע יש לחלק לכלל תתי החלקות כך שלכל דירה מותרת תוספת של כ-122.5 מ"ר.

דירה מש' דן :

ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ-25 מ"ר

מוצע כעת: 48.57 מ"ר

$25 + 48.57 = 73.57$ מ"ר > 122.5 מ"ר.

דירה מש' קוריןלדי :

ע"פ היתר 86/13 אושר סה"כ כ-25 מ"ר

מוצע כעת: 41.09 מ"ר

$25 + 41.09 = 66.09$ מ"ר > 122.5 מ"ר.

לסיכום :

בבחינה גסה ועקרונית של נושא השטחים מתקבלת עמידה בשטחי הבניה המוצעים.

יש ללטש ולהציג את השטחים כנידרש.

יש להציג תשריט בית משותף, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים.

ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש לתהאים להיתר ולסמן את החריגה להריסה.

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ויתרה במידה וקיימת.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה.

יצוין כי נדרש לחשב את מהלך המדרגות הימני העולה למפלס +6.00 במניין השטחים העיקריים היות ואינו מחושב כלל בקומה התחתונה. לאחר תיקון החישוב יש לוודא עמידה בשטחי הבניה.

כמו כן יש להוסיף חתך נקודתי שישקף עמידה בגובה ראש חדר המדרגות הקיים.

מרפסות גג :

קומה ב' מפלס +6.00

מוצעת מרפסת גג הפונה לחזית דרומית אשר לא חושבה כלל במניין שטחי הבניה.

ראשית יש לחשבה בקוד של מרפסת גג.

כמו כן המרפסת מוצעת חלקה בתחום קווי הבניין בחלקה בחריגה מהן.

יש לצמצם כך שתעמוד בחריגה של 10% בחזית צידית בקיר עם פתחים.

חצר אנגלית :

גובה החצר- לא מוצג מפלס ולא צורך חתך. יש להוסיף מפלס וחתך נקודתי הישקפו עמידה בגובה עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות.

כמו כן יש לבטל דלת יציאה לחצר, להסיר ריצוף ולהסיר חישוב השטח.

חוות דעת תכנונית :

יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.

נושא זה יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין שינוי חיפוי האבן מהוראות התכנית וזאת היות וקיימות תוספות בניה נוספות בחלקה שנבנו באבן מסותתת ושינוי מחיפוי זה ייתכן ויהווה מפגע אדריכלי.

החזית המובאת להכרעת הוועדה הינה חזית דרומית בלבד בה קיימת תוספת הכוללת אבן מסותתת. בשאר החזיתות קיימת אבן פראית ולכן תחופה התוספת באבן פראית כנדרש בתב"ע.

תנאי לקבלת היתר :

היות ועל החלקה חלה תכנית רק"ל יש לקבל את אישור צוות אב לתחבורה אודות הבקשה כתנאי לקבלת היתר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/0642.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרת בניה ומרפסת זיז קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	צונה צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אברמובסקי שולמית
מתכנן השלד	דיונו אסף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 35 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30173	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30173	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בבניין למגורים בן 2 קומות ע"ג חלקה מס' 7 בגוש 30173.

לבניין כניסה אחת וע"פ נסח הטאבו קיימות 4 תתי חלקות.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 3 מפלס +3.00 מוצעת תוספת בניה הפונה לכיוון חזית מערבית.

התוספת מוצעת בקומה ראשונה כאשר מוצעים עמודים בקומת הקרקע.

כמו כן מוצעת מרפסת על עמודים הפונה לכיוון חזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

בניה בשונה מנספח בינוי מחייב

בניה מעבר לקו בנין

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 19/09/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

כאמור לבקשה התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת בניה אשר חורגת מקו בניין בגבול סטיה ניכרת. וכן נושא השטחים אינו מוצג ואינו חושב כנדרש ולא ניתן לאשרו. ע"ב נדרש להסדיר את נושא השטחים במפורט בסעיף השטחים ולצמצם הבקשה בהתאם. הסדר נושא השטחים כולל התיחסות לחלוקה שוויונית בין תתי החלקות, חישוב כלל השטח הקיים כולל המבנה הבודד שבחלקה וכולל קומת העמודים. מוצעת מרפסת על עמודים בחריגה מקו בניין אשר גם אותה לא ניתן לאשר. יש להציג את קווי הבניין כנדרש בהתאם למפורט בסעיף קוי	

בניין. כמו כן לא התקבלו התימוכין הקניינים הנדרשים עבור שימוש בשטח משותף. התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת איכות הסביבה. להלן הדוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : כמפורט לעיל יש להטמיע את קו הבניין האחורי ע"פ תב"ע מס' 1796 במרחק 2.80 מ' מגבול החלקה וע"פ מפת המדידה העדכנית שהתקבלה מתאריך 21/02/2024 הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6584 שהוגש מיום 18/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש מתקבלת תוספת החורגת מקו בניין צידי לכיוון חזית מערבית, ומרפסת על עמודים החורגת מקו בניין דרומי אחורי. להלן פירוט החריגות ע"פ התקנות : חריגת בינוי מקו בניין צידי / מערבי- ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי : בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה. בקיר ללא פתחים – בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות. מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של כ-175 ס"מ, החריגה אינה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. חריגת מרפסת על עמודים מקו בניין אחורי / דרומי- המרפסת מוצעת על עמודים. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש להציע מרפסת זיז ולוודא עמידה בתקנות למרפסות זיז על כלל הפרמטרים. ראה רחבה מטה בסעיף הרלוונטי. ש.עיקרי :		

ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה. שטח חלקה : 728 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 364 מ"ר = $728 * 50\%$ סה"כ שטח מוצע : 36.02 מ"ר ע"פ הסבר השטחים המצורף ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח קיים 317.47 מ"ר. לא נמצא היתר מקורי לבניין המאשר כי אכן אלו השטחים הקיימים בהיתר, או לחילופין לא חושב כלל המבנה + תצא לפני 67 או תשריט בית משותף. כמו כן מבחינת השטח המתקבל תחת העמודים המוצעים נמצא כי היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן. לסיכום- יש להמציא היתר לשטח הקיים או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף + חישוב כלל המבנה בחישוב הרבובטי, לרבות אזור העמודים. מעבר לכך על היתרה המתקבלת (במידה וקיימת) להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. במקרה זה ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל הדיירות. ע"פ הסבר השטחים היתרה איננה חולקה בין הדיירים וממילא אינה עומדת בזכויות הבניה המותרים. לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ויש להסדיר את נושא השטחים ולצמצם בהתאם ליתרה המתקבלת. יצויין כי ע"פ מפת המדידה קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת אשר לא התקבל פירוט למהותו, שטחו ובבעלות מי הוא. יש לקחת בחשבון בהסדרת השטחים גם מבנה זה . קומת עמודים : התוספת המבוקשת מוצעת בקומה א' כאשר מתוכננים עברה עמודים בקומת הקרקע. העמודים מוצעים מחוץ לקו הבניין. ע"פ תכנית המתאר אין מניעה לאשר את קומת עמודים אך יש לחשבה במניין השטח העיקרי כפי שפורט לעיל בסעיף שטחי הבניה :		

היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן. יש לחשב כנדרש. מרפסת על עמודים : כאמור מוצעת מרפסת על עמודים הפונה לכיוון חזית דרומית אחורית וחורגת כולה מקו הבניין. כמו כן ע"פ מפת המדידה שהתקבלה וכן ע"פ תצלומים נראה כי העמודים ושארית המרפסת אף חורגים מגבול חלקה דבר אשר מהווה סטיה ניכרת. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובוודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש לסמן את המרפסת הקיימת להריסה ולהציע מרפסת זיז תוך התיחסות לכלל הפרמטרים הנדרשים. (שטח / עומק / מרווח / צמד מרפסות בחזית / תכנית צל) לאחר הגשת תכנית מתוקנת תיבחן המרפסת בשנית. תימוכין קנינים : הבקשה כאמור כוללת עמודים בקומת הקרקע לתמיכת התוספת המוצעת בקומה א'. אודות העמודים המוצעים בשטח עיקרי יש לקבל את הסכמות 2/3 מבעלי הזכויות שבחלקה. לא נמצאו החתימות הנדרשות ויש להשלימן כתנאי לדיון חוזר. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 06/12/2023 ע"י המערכת התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. בפועל מדובר במתנגד אחד אשר מתגורר בתת חלקה 1 אשר		

הינה מתחת לדירת המבקש. ההתנגדות מורכבת מהתנגדות הדייר עצמו וחוו"ד ממוחה של מר מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים בשם עו"ד שלום דער. התנגדות ראשונה התקבלה ממר בנימין : "ברצוני להתנגד לבקשה של השכנים להכשרת בניה ומרפסת זיז מכיוון שהבניה לא חוקית , הבניה נבנתה לפני כ 30 שנה ללא אישורים וללא הסכמה של דיירי הבניין הבניה היא בניה מסוכנת , העמודים נראים ישנים ועומדים ליפול והתקרה מתפוררת השכנים גם בנו בשטח חניה לא חוקית (כל פסולת הבניה קבורה מתחת לאדמה ועליה יש רשתות ברזל ובטון יצוק) גם יש בשטח 30 מ"ר של מחסן לא חוקי." התנגדות שניה התקבלה בשם מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים : תימצות ההתנגדות : מדובר בבקשה מדובר בסטיה ניכרת ובפגיעה בזכויות דירה מס' 1. היות והתוספת המבוקשת להכשרה הינה סטיה ניכרת לא ניתן למש' בנימין (דירה מס' 1) לנצל את החלל הקיים תחת העמודים. עבור הכשרת בניה כפי המוצע כעת יש לערוך תכנית מפורטת. לא ברור מדוע לא ניתנה התיחסות למיגון. לא התקבלה טבלה המפרטת את הקיים / היתרה / ניצול , ובכך תשמר השוויוניות בניצול הזכויות. הבניה הלקויה תחייב את בעלי דירה 1 בסכומים ניכרים עבור קבלת ערובה ליציבות הבניה מעליהם. על הבעלים האחריים לבנית התוספת ללא היתר להמציא מיידית אישור מהנדס קונס' על יציבות המבנה. בבניה הקיימת ללא היתר יש פגיע המתמשכת באיכות החיים ובערת הנכס של דירה מס' 1 הערכה להיקף הנזק והפיצוי יש לקבל חוו"ד משמאי מקרקין מלווה בחוו"ד מהנדס קונסט' . במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1796 תחילת תוקף : 21/12/1972 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1796 תאריך תוקף 21/12/1972 30173ג – תכנית מתאר 62 אזור מגורים 5 תקנות התכנון והבניה. התיק נבחן ע"פ תכנית 1796 שהינה התכנית האחרונה והרלוונטית החלה בחלקה. יצויין כי תיק המידע שהתקבל בפתיחת הבקשה אינו כלל תכנית זו. מפניה למחלקת מידע בנושא הובהר כי אכן חלה טעות בתיק המידע ותכנית זו התפספסה. (התכתובת מול מ. מידע סרוקה בא.א של התיק). מתאריך 21/02/2024 התקבל תיק מידע מעודכן + מפת מדידה מעודכנת.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

מטרת תכנית מס' 1796 הינה שינוי קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-2.8 מ', וזאת במגמה לאפשר הרחבת הדיור הקיים. שאר ההנחיות נתנו ע"פ תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 ולפיהם נבחנה התכנית. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. כאמור מוצעת תוספת לקומה א' כאשר מוצעים עמודים בקומת הקרקע לתמיכת התוספת . ראה התיחסות לנושא בסעיף קווי בניין ותימוכין קנינים. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : כמפורט לעיל יש להטמיע את קו הבניין האחורי ע"פ תב"ע מס' 1796 במרחק 2.80 מ' מגבול החלקה וע"פ מפת המדידה העדכנית שהתקבלה מתאריך 21/02/2024 הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6584 שהוגש מיום 18/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש מתקבלת תוספת החורגת מקו בניין צידי לכיוון חזית מערבית, ומרפסת על עמודים החורגת מקו בניין דרומי אחורי. להלן פירוט החריגות ע"פ התקנות :		

חריגת בינוי מקו בניין צידי / מערבי- ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי : בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה. בקיר ללא פתחים – בניית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות. מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של כ-175 ס"מ, החריגה אינה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. חריגת מרפסת על עמודים מקו בניין אחורי / דרומי- המרפסת מוצעת על עמודים. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש להציע מרפסת זיז ולוודא עמידה בתקנות למרפסות זיז על כלל הפרמטרים. ראה רחבה מטה בסעיף הרלוונטי. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה : מוצעת תוספת בניה המשכית למפלס דירה קיימת. אין שינוי במס' קומות, גובה או במס' יח"ד. שטחי בניה : ש.עיקרי : ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה. שטח חלקה : 728 מ"ר. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 364 מ"ר = $728 * 50\%$ סה"כ שטח מוצע : 36.02 מ"ר ע"פ הסבר השטחים המצורף ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח קיים 317.47 מ"ר. לא נמצא היתר מקורי לבניין המאשר כי אכן אלו השטחים הקיימים בהיתר, או לחילופין לא חושב כלל המבנה + תצא לפני 67 או תשריט בית משותף. כמו כן מבחינת השטח המתקבל תחת העמודים המוצעים נמצא		

כי היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן. לסיכום- יש להמציא היתר לשטח הקיים או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף + חישוב כלל המבנה בחישוב הרבועי, לרבות אזור העמודים. מעבר לכך על היתרה המתקבלת (במידה וקיימת) להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. במקרה זה ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל הדיירות. ע"פ הסבר השטחים היתרה איננה חולקה בין הדיירים וממילא אינה עומדת בזכויות הבניה המותרים. לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ויש להסדיר את נושא השטחים ולצמצם בהתאם ליתרה המתקבלת. יצויין כי ע"פ מפת המדידה קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת אשר לא התקבל פירוט למהותו, שטחו ובבעלות מי הוא. יש לקחת בחשבון בהסדרת השטחים גם מבנה זה . קומת עמודים : התוספת המבוקשת מוצעת בקומה א' כאשר מתוכננים עבורה עמודים בקומת הקרקע. העמודים מוצעים מחוץ לקו הבניין. ע"פ תכנית המתאר אין מניעה לאשר את קומת עמודים אך יש לחשבה במניין השטח העיקרי כפי שפורט לעיל בסעיף שטחי הבניה : היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלל במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן. יש לחשב כנדרש. ש.שירות : לא מוצעים שטחי שירות בבקשה.		

מרפסת על עמודים : כאמור מוצעת מרפסת על עמודים הפונה לכיוון חזית דרומית אחורית וחורגת כולה מקו הבניין. כמו כן ע"פ מפת המדידה שהתקבלה וכן ע"פ תצלומים נראה כי העמודים ושארית המרפסת אף חורגים מגבול חלקה דבר אשר מהווה סטיה ניכרת. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובוודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש לסמן את המרפסת הקיימת להריסה ולהציע מרפסת זיז תוך התיחסות לכלל הפרמטרים הנדרשים. (שטח / עומק / מרווח / צמד מרפסות בחזית / תכנית צל) לאחר הגשת תכנית מתוקנת תיבחן המרפסת בשנית. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תימוכין קנינים : הבקשה כאמור כוללת עמודים בקומת הקרקע לתמיכת התוספת המוצעת בקומה א'. אודות העמודים המוצעים בשטח עיקרי יש לקבל את הסכמות 2/3 מבעלי הזכויות שבחלקה. לא נמצאו החתימות הנדרשות ויש להשלימן כתנאי לדיון חוזר. חומרי בניה : ע"פ תיק המידע קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותת. חיפוי התוספת מוצע בחיפוי טיח. הבניין הקיים הינו בנוי ומחופה בטיח ע"כ שימור :		

לא נדרש. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 06/12/2023 ע"י המערכת שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 12/10/2023 ע"י כהנה ענבל. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. בפועל מדובר במתנגד אחד אשר מתגורר בתת חלקה 1 אשר הינה מתחת לדירת המבקש. ההתנגדות מורכבת מהתנגדות הדייר עצמו וחוו"ד ממוחה של מר מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים בשם עו"ד שלום דער. התנגדות ראשונה התקבלה ממר בנימין : "ברצוני להתנגד לבקשה של השכנים להכשרת בניה ומרפסת זיז מכיוון שהבניה לא חוקית , הבניה נבנתה לפני כ 30 שנה ללא אישורים וללא הסכמה של דיירי הבניין הבניה היא בניה מסוכנת , העמודים נראים ישנים ועומדים ליפול והתקרה מתפוררת השכנים גם בנו בשטח חניה לא חוקית (כל פסולת הבניה קבורה מתחת לאדמה ועליה יש רשתות ברזל ובטון יצוק) גם יש בשטח 30 מ"ר של מחסן לא חוקי." התנגדות שניה התקבלה בשם מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים : תימצות ההתנגדות : מדובר בבקשה מדובר בסטיה ניכרת ובפגיעה בזכויות דירה מס' 1. היות והתוספת המבוקשת להכשרה הינה סטיה ניכרת לא ניתן למשי' בנימין (דירה מס' 1) לנצל את החלל הקיים תחת העמודים. עבור הכשרת בניה כפי המוצע כעת יש לערוך תכנית מפורטת. לא ברור מדוע לא ניתנה התיחסות למיגון. לא התקבלה טבלה המפרטת את הקיים / היתרה / ניצול , ובכך		

תשמר השוויוניות בניצול הזכויות. הבניה הלקויה תחייב את בעלי דירה 1 בסכומים ניכרים עבור קבלת ערובה ליציבות הבניה מעליהם. על הבעלים האחריים לבנית התוספת ללא היתר להמציא מיידית אישור מהנדס קונס' על יציבות המבנה. בבניה הקיימת ללא היתר יש פגיע המתמשכת באיכות החיים ובערת הנכס של דירה מס' 1 הערכה להיקף הנזק והפיצוי יש לקבל חו"ד משמאי מקרקין מלווה בחו"ד מהנדס קונסט'. במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניה בשונה מנספח בינוי מחייב בניה מעבר לקו בנין	06/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעת תוספת בניה אשר חורגת מקו בניין בגבול סטיה ניכרת.

וכן נושא השטחים אינו מוצג ואינו חושב כנדרש ולא ניתן לאשרו.

ע"ב נדרש להסדיר את נושא השטחים במפורט בסעיף השטחים ולצמצם הבקשה בהתאם.

הסדר נושא השטחים כולל התיחסות לחלוקה שוויונית בין תתי החלקות, חישוב כלל השטח הקיים כולל המבנה הבודד שבחלקה וכולל קומת העמודים.

מוצעת מרפסת על עמודים בחריגה מקו בניין אשר גם אותה לא ניתן לאשר.

יש להציג את קווי הבניין כנדרש בהתאם למפורט בסעיף קוי בניין.

כמו כן לא התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים עבור שימוש בשטח משותף.

התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת איכות הסביבה.

להלן הדוש תיקון ע"פ סעיפים :

קווי בניין :

כמפורט לעיל יש להטמיע את קו הבניין האחורי ע"פ תב"ע מס' 1796 במרחק 2.80 מ' מגבול החלקה

וע"פ מפת המדידה העדכנית שהתקבלה מתאריך 21/02/2024

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6584 שהוגש מיום 18/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש מתקבלת תוספת החורגת מקו בניין צידי לכיוון חזית מערבית, ומרפסת על עמודים החורגת מקו בניין דרומי אחורי.

להלן פירוט החריגות ע"פ התקנות :

חריגת בינוי מקו בניין צידי / מערבי-

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי :

בקיר עם פתחים - עד 10% מהמרווח (במקרה הנוכחי 40 ס"מ) תוך שמירה על מרחק של 2.70 מ' מגבול החלקה.

בקיר ללא פתחים – בנית קיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות.

מוצעת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של כ-175 ס"מ, החריגה אינה עומדת בתקנות ויש לצמצם למותר

או ע"י צמצום אחוז החריגה ושמירה על 2.70 או ע"י אטימת הפתחים ושמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה.

חריגת מרפסת על עמודים מקו בניין אחורי / דרומי-

המרפסת מוצעת על עמודים. כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש להציע מרפסת זיז ולוודא עמידה בתקנות למרפסות זיז על כלל הפרמטרים. ראה רחבה מטה בסעיף הרלוונטי.

ש.עיקרי :

ע"פ תיק המידע וטבלת זכויות בניה בתכנית המתאר 62 זכויות הבניה באזור מגורים 5 הינם 50% משטח החלקה.

שטח חלקה : 728 מ"ר.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : 364 מ"ר = $728 * 50\%$

סה"כ שטח מוצע : 36.02 מ"ר

ע"פ הסבר השטחים המצורף ע"ג ההרמוניקה סה"כ שטח קיים 317.47 מ"ר.

לא נמצא היתר מקורי לבניין המאשר כי אכן אלו השטחים הקיימים בהיתר, או לחילופין לא חושב כלל המבנה + תצא לפני 67 או תשריט בית משותף.

כמו כן מבחינת השטח המתקבל תחת העמודים המוצעים נמצא כי היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלול במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן.

לסיכום-

יש להמציא היתר לשטח הקיים או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף + חישוב כלל המבנה בחישוב הרובוטי, לרבות אזור העמודים.

מעבר לכך על היתרה המתקבלת (במידה וקיימת) להתחלק לכלל הדיירים ע"פ החלק היחסי בנכס המשותף. במקרה זה ע"פ נסח הטאבו החלק היחסי זהה לכלל הדיירות.

ע"פ הסבר השטחים היתרה איננה חולקה בין הדיירים וממילא אינה עומדת בזכויות הבניה המותרים.

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת ויש להסדיר את נושא השטחים ולצמצם בהתאם ליתרה המתקבלת.

יצוין כי ע"פ מפת המדידה קיים בחלקה מבנה בן קומה אחת אשר לא התקבל פירוט למהותו, שטחו ובבעלות מי הוא.

יש לקחת בחשבון בהסדרת השטחים גם מבנה זה .

קומת עמודים :

התוספת המבוקשת מוצעת בקומה א' כאשר מתוכננים עבורה עמודים בקומת הקרקע.

העמודים מוצעים מחוץ לקו הבניין.

ע"פ תכנית המתאר אין מניעה לאשר את קומת עמודים אך יש לחשבה במניין השטח העיקרי כפי שפורט לעיל בסעיף שטחי הבניה :

היות ולא מדובר בקומת עמודים מפולשת (דהיינו קומת עמודים מלאה) אלה שטח עמודים מקורה, שטח זה יכלול במניין השטחים העיקריים כפי הנדרש ע"פ התקנות שכל שטח מקורה שלא הוגדר כשטח שירות ייחשב כשטח עיקרי וזהו המצב כאן.

יש לחשב כנדרש.

מרפסת על עמודים :

כאמור מוצעת מרפסת על עמודים הפונה לכיוון חזית דרומית אחורית וחורגת כולה מקו הבניין.

כמו כן ע"פ מפת המדידה שהתקבלה וכן ע"פ תצלומים נראה כי העמודים ושארית המרפסת אף חורגים מגבול חלקה דבר אשר מהווה סטייה ניכרת.

כנוהל לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ובוודאי שלא מחוץ לקו הבניין. יש לסמן את המרפסת הקיימת להריסה ולהציע מרפסת זיז תוך התייחסות לכלל הפרמטרים הנדרשים.

(שטח / עומק / מרווח / צמד מרפסות בחזית / תכנית צל)

לאחר הגשת תכנית מתוקנת תיבחן המרפסת בשנית.

תימוכין קנינים :

הבקשה כאמור כוללת עמודים בקומת הקרקע לתמיכת התוספת המוצעת בקומה א'.

אודות העמודים המוצעים בשטח עיקרי יש לקבל את הסכמות 2/3 מבעלי הזכויות שבחלקה.

לא נמצאו החתימות הנדרשות ויש להשלימן כתנאי לדיון חוזר.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 06/12/2023 ע"י המערכת

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בפועל מדובר במתנגד אחד אשר מתגורר בתת חלקה 1 אשר הינה מתחת לדירת המבקש.

ההתנגדות מורכבת מהתנגדות הדייר עצמו וחוו"ד ממוחה של מר מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים בשם עו"ד שלום דער.

התנגדות ראשונה התקבלה ממר בנימין :

"ברצוני להתנגד לבקשה של השכנים להכשרת בניה ומרפסת זיז מכיוון שהבניה לא חוקית , הבניה נבנתה לפני כ 30 שנה ללא אישורים וללא הסכמה של דיירי הבניין הבניה היא בניה מסוכנת , העמודים נראים ישנים ועומדים ליפול והתקרה מתפוררת השכנים גם בנו בשטח חניה לא חוקית (כל פסולת הבניה קבורה מתחת לאדמה ועליה יש רשתות ברזל ובטון יצוק) גם יש בשטח 30 מ"ר של מחסן לא חוקי."

התנגדות שניה התקבלה בשם מנחם גרוס – אדריכל ומתכנן ערים :

תימצות ההתנגדות :

מדובר בבקשה מדובר בסטיה ניכרת ובפגיעה בזכויות דירה מס' 1.

היות והתוספת המבוקשת להכשרה הינה סטיה ניכרת לא ניתן למש' בנימין (דירה מס' 1) לנצל את החלל הקיים תחת העמודים.

עבור הכשרת בניה כפי המוצע כעת יש לערוך תכנית מפורטת.

לא ברור מדוע לא ניתנה התיחסות למיגון.

לא התקבלה טבלה המפרטת את הקיים / היתרה / ניצול , ובכך תשמר השוויוניות בניצול הזכויות.

הבניה הלקויה תחייב את בעלי דירה 1 בסכומים ניכרים עבור קבלת ערובה ליציבות הבניה מעליהם.

על הבעלים האחריים לבנית התוספת ללא היתר להמציא מיידית אישור מהנדס קונס' על יציבות המבנה.

בבניה הקיימת ללא היתר יש פגיע המתמשכת באיכות החיים ובערת הנכס של דירה מס' 1 הערכה להיקף הנזק והפיצוי יש לקבל חוו"ד משמאי מקרקין מלווה בחוו"ד מהנדס קונסט'.

במידה והבקשה תחזור מתוקנת על כלל הערותיה תינתן התיחסות מפורטת להתנגדות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2000/0504.05</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שימוש, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יגל אורן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

טוביה 4 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	64	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
110510	תחילת תוקף	25/07/2015			
30172ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
44565א	תחילת תוקף	29/11/1996			
44565א	תחילת תוקף	29/11/1996	64	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים אשר בבסיסו הינו בן 2 קומות. קיימת קומת מרתף חלקית ותוספת חלקית על הגג. לבניין 2 כניסות.

ע"פ נסח הטאבו קיימות 8 תתי חלקות בבנין.

הבניין נימצא ברחוב טוביה 4 גוננים , גוננים גוש : 30172 חלקה : 64

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

עבור דירה מס' 4 :

מפלס קומת הקרקע -0.00 + :

מוצעת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית ומזרחית. התוספת כוללת ממ"ד ומדרגות לתוספת בתת הקרקע.

מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרומית, ופרגולה בחזית צפונית ומזרחית.

כמו כן מוצע שינוי בגדר הצפונית.

במפלס קומת מרתף -2.90 :

מוצעת תוספת שטח לדירה מס' 4 + מחסן. הגישה למחסן הינה מתוך דירה.

מוצע מחסן לדירה מס' 8.

כמו כן במפלס זה מוצעת הנמכת קרקע ורמפת גישה נגישה לקומה זו וכן מדרגות פיתוח המובילות מקומות הקרקע לחצר קומת המרתף.

מסומנת כניסה למפלס זה מגדר החלקה המזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

בניית מרפסת מחוץ לקו בניין 40% מגבול מגרש

תוספת שטחי שרות עבור בניית ממ"ד

בניית מחסן 8% משטח הדירה

פיתוח החצר עבור נגישות כתוצאה מהפרשי גובה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 19/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 64.

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

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אשר התיחסות לגביה נרשמה לעיל.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר טרם הפניה לגורמים יש להגיש היתר לבניין המקורי או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר. מעבר לכך התכנית מאושרת בכפוף לתיקונים המפורטים להלן : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מבוקשת בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע ללא דילוג על קומה. יש לתת מעקה תקני לתוספת עבור עמידה בסעיף השלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5617 שהוגש מיום 22/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565 א'.

ע"ג תכניות הקומות בהרמוניקה הטמיע ע"ב את קו הבניין ע"פ תכנית 110510 אשר כאמור אינה רלוונטית לבקשה. יש להטמיע את קו הבניין השחור שהינו ע"פ תכנית 4565א' שחלה בחלקה. מבחינת סימון המוצע ע"ג תכנית המדידה שבהרמוניקה נראה כי התוספת מוצעת בתחום קו הבניין השחור למעט מרפסת החורגת לכיוון חזית דרומית צידית, ושביל / מדרגות בפיתוח המתוכננים במרווח. ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש יהיה ניתן לאמת כי אכן אין חריגות בתוספת הבניה המבוקשת. יצוין כי ע"פ קוי הבניין שסומנו קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 צידיות. (רלונטי לעניין חריגת המרפסת, יורחב מטה) שטח עיקרי : כפי המפורט בתיק המידע ע"פ סעיף 10 (ו) 2. שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטת להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל בניין) אך ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30172 חלקות 53 56 61 64 131 היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה. סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 70.32 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 77.58 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $70.32 + 77.58 = 147.9$ מ"ר $147.9 > 145$ מ"ר, קיימת חריגה קטנה אשר ניתן לצמצמה וזאת ע"י קיזוז עובי קיר המתאפשר החל מ- 27 ס"מ. עובי הקיר כעת חושב באופן מלא . כמו כן קיימת מרפסת שירות בדירה. המרפסת מחושבת כשטח עיקרי קיים. לא נמצא היתר המאשר שטח מרפסת שירות זו כשטח עיקרי, היות וכך יש להמציא היתר לשינוי או להציע שטח זה כעת במנין השטחים המוצעים. מחסן :		

מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף. מחסן עבור דירה מס' 4 ומחסן עבור דירה מס' 8. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%. מיקום- בתכנית הכפופה למתאר ללא נספח יש לתכנן בקומת המרתף בלבד. גובה- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 היות ומחושב במניין שטחי השירות. להלן בחינת המחסנים ע"פ הנחיות אלו : מחסן דירה מס' 4 : המחסן מתוכנן בקומת המרתף כחלק מכלל תוספת הקומה המוצעת לדירה. מתוכנן הפרש מפלסים מהקומה המוצעת ע"י מדרגה וזאת עבור קבלת גובה מחסן מותר ע"פ התקנות – 2.20 מ'. שטח המחסן הינו כ- 12.85 מ"ר. כאמור שטח מותר הינו 8% מהשטח המירבי, דהיינו $145 * 8\% = 11.6$ מ"ר. יש לצמצם בהתאם ולצרף חישוב מילולי. כמו כן יש לחשב את המדרגה המובילה למחסן במניין שטחי מעברים היות ומובילה לשטח שירות. מחסן דירה מס' 8 : המחסן מתוכנן בקומת המרתף כאשר הגישה אליו הינה חיצונית וזאת היות ודירה מס' 8 הינה בקומה ראשונה במפלס +2.90. ע"פ הסבר ע"ב המחסן מיועד לאדם נכה. גובה המחסן – ע"פ המפלס המצויין גובה המחסן הינו כגובה הדירה דהיינו 2.60 מ', לא עומד בנדרש, יש לתת מדרגה / רמפה עבור הגבהת מפלס הרצפה כך שהמחסן לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המחסן המוצע כ- 6.73 מ"ר. מחישוב הדירה נראה כי קיימת מרפסת שירות הכלולה בשטח העיקרי הקיים. יש להוכיח היתר המאשר זאת או לנסות להכשיר במסגרת בקשה זו. ככל ולא ימצא היתר ולא יוכשר שטח זה אזי הוא יחושב כשטח שירות ויש לצמצם את המחסן ל- 8% משטח הדירה המאושרת. יש להציג חישוב מילולי. מרפסת זיז :		

מוצעת מרפסת זיז הגבוה ממפלס הרחוב בכ- 2.60 מ' ופונה לחזית מערבית – אחורית. שטח – 12 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד) עומק – כ-1.50 מ' – בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעבר לאמור יש לפרסם הקלה כמו כן יש לעמוד בתנאי שטח ומרווח. מרווח- כאמור קו הבניין שסומן אינו רלוונטי ויש לבחון את החריגה מקו הבניין השחור אשר הינו 4 מ' מגבול החלקה (ע"פ מחלקת מידע), מעבר לכך חזית זו מוגדרת כחזית צידית וזאת בהסתמך על שאר קווי הבניין שסומנו (2 קדמיות ממילא 2 צידיות) החריגה מהמרווח המוצעת הינה כ- 1.42 מ'. ע"פ התקנות בתכניות בהן אין סטיה ניכרת, וקווי הבניין סומנו ע"פ מתאר חריגה מותרת מקו בניין צידי הינה 1 מ' מקו הבניין וזאת ללא צורך בפרסום הקלה. ניתן לפרסם הקלה ולקבל חריגה של 10% ומלבד שיוותר 2.70 מ' מגבול החלקה. היות וקו הבניין במקרה הנוכחי הינו 4 מ', חריגה של 10% הינה 40 ס"מ, לא רלוונטי. ע"מ שהחריגה המחמירה ביותר תעמוד בתקנות ניתן להזיז את המרפסת במקסימום ימינה, ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מדרגות / רמפה פיתוח / שינוי פתח בגדר הקפית : מוצע פיתוח שטח בחזית הדרומית עבור הנגשה. השינויים בפיתוח מבוקשים במרווח ובשטח משותף, התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים. מדרגות / רמפה : ע"פ תקנות בניה במרווחים (9) "מדרגות וכבשים...ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'." יש לתת מפלסים מפורטים למדרגות ולרמפה ע"מ לוודא עמידה בתקנות. ניתן לתכנן פודסט ביניים ע"מ לעמוד ב 1.5 מ' הנדרשים. פתח בגדר : כאמור התקבלו ההסכמות הנדרשות. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 + תשריט		

בית משותף. – כתנאי לגורמים. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 110510 תחילת תוקף 25/07/2015 מגורים ד פינוי בינוי מתחם אלכסדריון 4565ב' תחילת תוקף 12/10/1998	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

4565 תחילת תוקף 29/11/1996 אזור מגורים מיוחד . התב"ע בסמכות מחוזית. כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. הסבר בחירת התב"ע החלה בחלקה : תכנית מס' 4565 ב' הינה תב"ע המשנה את תכנית מס' 4565א' בחלקות מסוימות בלבד. החלקה נשואת הבקשה (חלקה 64) ניכללת בשינויים שאושרו בתב"ע 4565ב' ולכן נבחנה על פיה. יצויין כי ע"פ הערה 9 תכנית 4565ב' "מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4565א' שלא שונו במפורש בתכנית 4565ב' זו ממשיכות לחול." התיק נבחן ע"פ תכנית 4564 למרות שקיימת תכנית מאוחרת מס' 110510 וזאת היות וע"פ סעיף 6.19 בתקנון תכנית 110510 קיימת הנחיה מיוחדת האומרת כי : "תכנית 4565א' המאושרת, תמשיך לחול וניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה כל עוד לא ניתן היתר מכח תכנית זו. (110510) ככל שינתן היתר מכח תכנית זו, לא יחולו עוד הוראות תכנית 4565א' ולא ניתן יהיה להוציא היתר מכוחה." הבחינה באם הופק היתר מכח תכנית פינוי בינוי מס' 110510 נעשתה במספר מישורים : התבצעה בבחינת כלל ההיתרים שהופקו בחלקה נשואת הבקשה ע"פ נתוני ה-gis ושאלות בחתכים. כל ההיתרים הינם עבור תוספות בניה. לא נמצא היתר שהופק מכח תכנית פינוי בינוי 110510. כמו כן נבדק מתחם אלכסנדריון כולו ע"י דקירת החלקות הכלולות במתחם ובדיקה באם בכלל המתחם הופק היתר מכח תכנית פינוי בינוי 110510. כלל ההיתרים שהופקו הינם עבור תוספות. כמו כן נושא זה נבדק מול צוות א' בניה חדשה ונמצא כי גם דרכם לא עברה בקשה מכח תכנית זו. היות וכך ניתן לבחון את הבקשה ולקדמה לדיון. כמובן הוסף תנאי ידני לקבלת היתר : "תנאי למתן היתר בניה הינו בדיקה באם הופק היתר מכוח 110510 וככל שיופק יש להחזיר הבקשה לוועדה." יצויין כי ע"פ סעיף 7.2 בהוראות תכנית 110510 שהינו סעיף ביצוע התכנית מצויין כי זמן מימוש התכנית הינו 10 שנים מיום		

אישורה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 4565ב סעיף 8 א. : "סעיף 8 בהוראות תכנית 4565א', בדבר איסור מתן הקלות, מבוטל בזאת." נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמטיים הנספח שותק = מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מבוקשת בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע ללא דילוג על קומה. יש לתת מעקה תקני לתוספת עבור עמידה בסעיף השלכיות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.		

ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5617 שהוגש מיום 22/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565 א'. ע"ג תכניות הקומות בהרמוניקה הטמיע ע"ב את קו הבניין ע"פ תכנית 110510 אשר כאמור אינה רלוונטית לבקשה. יש להטמיע את קו הבניין השחור שהינו ע"פ תכנית 4565 א' שחלה בחלקה. מבחינת סימון המוצע ע"ג תכנית המדידה שבהרמוניקה נראה כי התוספת מוצעת בתחום קו הבניין השחור למעט מרפסת החורגת לכיוון חזית דרומית צידית, ושביל / מדרגות בפיתוח המתוכננים במרווח. ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים. לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש יהיה ניתן לאמת כי אכן אין חריגות בתוספת הבניה המבוקשת. יצויין כי ע"פ קווי הבניין שסומנו קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 צידיות. (רלוונטי לעניין חריגת המרפסת, יורחב מטה) מס' קומות : ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" קיים מבנה בן 2 קומות. מבוקשת תוספת בניה במפלס הקרקע הקיים וכן תוספת קומה בתת הקרקע. ע"פ חתך 2-2 ניתן לראות כי קיימת עמידה במס' הקומות. (קומת המרתף מוצעת בנסיגה מ-2 הקומות הקיימות) מס' יח"ד : ע"פ 4565 א סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" ע"פ סעיף 10 ו' 2 : "...מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד" מבוקשת תוספת ליח"ד קיימת. קיימות 8 יח"ד.		

גובה בניה : ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. מוצעת תוספת המשכית לקומת הקרקע וכן תוספת קומה בתת הקרקע, אין נגיעה בגובה הקיים. שטחי בניה : שטח עיקרי : כפי המפורט בתיק המידע ע"פ סעיף 10 (ו) 2. שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטת להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל בניין) אך ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30172 חלקות 53 56 61 64 131 היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה. סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 70.32 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 77.58 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $70.32 + 77.58 = 147.9$ מ"ר $145 < 147.9$ מ"ר, קיימת חריגה קטנה אשר ניתן לצמצמה וזאת ע"י קיזוז עובי קיר המתאפשר החל מ- 27 ס"מ. עובי הקיר כעת חושב באופן מלא . כמו כן קיימת מרפסת שירות בדירה. המרפסת מחושבת כשטח עיקרי קיים. לא נמצא היתר המאשר שטח מרפסת שירות זו כשטח עיקרי, היות וכך יש להמציא היתר לשינוי או להציע שטח זה כעת במנין השטחים המוצעים.		

ש.שירות : מוצע ממ"ד ומחסן, ראה פירוט בסעיפים הרלוונטים. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר נטו. השטח העובר את 12 מ"ר הנדרשים ע"פ פיקוד העורף מחושב במניין השטח העיקרי כנדרש. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד נדרש 1/3 מבעלי החלקה שמהווים 2/3 מהעמודה. בחלקה קיימות 8 תתי חלקות, דהיינו $2.6 = 8/3$ ע"פ נסח הטאבו המצורף התקבלו 6 חתימות + מבקש, סה"כ 7 חתימות עומד בתימוכין הנידרשים. עבור עמודת הממ"ד כחלק מהתימוכין שהתקבלו כלולה הסכמת הדייר בעל הממ"ד העתידי. תכנית צל : היות והממ"ד מוצע כחלק מתוספת ואינו מבוקש בצורה נפרדת / חיצונית, אין צורך בתכנית צל לכלל הדיירים אלא רק עבור דירה מס' 8 שהינה מעל דירת המבקש וזאת ע"מ שניתן יהיה להבטיח ביצוע מיגון מירבי לדירה זו. הוצגה תכנית צל כנדרש, התקבלו התימוכין הקנינים מבעלי דירה 8. יצויין כי לדירה זו מבוקש מחסן, ראה הרחבה מטה. מחסן : מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף. מחסן עבור דירה מס' 4 ומחסן עבור דירה מס' 8. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%. מיקום- בתכנית הכפופה למתאר ללא נספח יש לתכנן בקומת המרתף בלבד. גובה- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 היות ומחושב במניין שטחי השירות. להלן בחינת המחסנים ע"פ הנחיות אלו : מחסן דירה מס' 4 :		

המחסן מתוכנן בקומת המרתף כחלק מכלל תוספת הקומה המוצעת לדירה. מתוכנן הפרש מפלסים מהקומה המוצעת ע"י מדרגה וזאת עבור קבלת גובה מחסן מותר ע"פ התקנות – 2.20 מ'. שטח המחסן הינו כ- 12.85 מ"ר. כאמור שטח מותר הינו 8% מהשטח המירבי, דהיינו $145 * 8\% = 11.6$ מ"ר. יש לצמצם בהתאם ולצרף חישוב מילולי. כמו כן יש לחשב את המדרגה המובילה למחסן במניין שטחי מעברים היות ומובילה לשטח שירות. מחסן דירה מס' 8 : המחסן מתוכנן בקומת המרתף כאשר הגישה אליו הינה חיצונית וזאת היות ודירה מס' 8 הינה בקומה ראשונה במפלס +2.90. ע"פ הסבר ע"ב המחסן מיועד לאדם נכה. גובה המחסן – ע"פ המפלס המצויין גובה המחסן הינו כגובה הדירה דהיינו 2.60 מ', לא עומד בנדרש, יש לתת מדרגה / רמפה עבור הגבהת מפלס הרצפה כך שהמחסן לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המחסן המוצע כ- 6.73 מ"ר. מחישוב הדירה נראה כי קיימת מרפסת שירות הכלולה בשטח העיקרי הקיים. יש להוכיח היתר המאשר זאת או לנסות להכשיר במסגרת בקשה זו. ככל ולא ימצא היתר ולא יוכשר שטח זה אזי הוא יחושב כשטח שירות ויש לצמצם את המחסן ל- 8% משטח הדירה המאושרת. יש להציג חישוב מילולי. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז הגבוה ממפלס הרחוב בכ- 2.60 מ' ופונה לחזית מערבית – אחורית. שטח – 12 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד) עומק – כ- 1.50 מ' – בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעבר לאמור יש לפרסם הקלה כמו כן יש לעמוד בתנאי שטח ומרווח. מרווח- כאמור קו הבניין שסומן אינו רלוונטי ויש לבחון את החריגה מקו הבניין השחור אשר הינו 4 מ' מגבול החלקה (ע"פ מחלקת מידע), מעבר לכך חזית זו מוגדרת כחזית צידית וזאת בהסתמך על שאר קווי הבניין שסומנו (2 קדמיות ממילא 2 צידיות) החריגה מהמרווח המוצעת הינה כ- 1.42 מ'. ע"פ התקנות בתכניות בהן אין סטיה ניכרת, וקווי הבניין סומנו ע"פ מתאר חריגה מותרת מקו בניין צידי הינה 1 מ' מקו הבניין וזאת ללא צורך בפרסום הקלה.		

ניתן לפרסם הקלה ולקבל חריגה של 10% ומלבד שיותר 2.70 מ' מגבול החלקה. היות וקו הבניין במקרה הנוכחי הינו 4 מ', חריגה של 10% הינה 40 ס"מ, לא רלוונטי. ע"מ שהחריגה המחמירה ביותר תעמוד בתקנות ניתן להזיז את המרפסת במקסימום ימינה, ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. יצוין כי ע"פ סעיף 10 (ו) לא תותרנה מרפסות או קומות זיזות בשטח התכנית. פורסמה הקלה בדבר "בניית מרפסת מחוץ לקו בנין 40% מגבול המגרש" צמד מרפסות : ע"פ נוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. המרפסות יכולות להיות אנכיות או אופקיות אחת לשניה. קיימת מרפסת אופקית בחזית ובמפלס המבוקש. תכנית צל : ע"פ נוהל מחלקתי יש לתת התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת שאר הדירות הקיימות מתקבל כי 4 הדיירים האמצעיים טרם מימשו את זכויותיהם ולכאורה ירחיבו בעתיד, כך שתכנון מרפסת צל עבורם איננה רלוונטי כעת. מעבר לכך דירות הקרקע אינן זכאיות למרפסת זיז היות ואינן עומדות בגובה הנדרש לזיז (2.40 מ' ממפלס הקרקע) דירות מס' 1 + 5 הרחיבו את דירתם וקיימת להם מרפסת זיז / גג. עבור דירה מס' 8 שהינה הדירה העליונה מעל דירת המבקש מתוכננת תכנית צל, בעלי הדירה הינם חלק מהמבקשים בבקשה ונתנו את הסכמתם לתכנית. יצוין כי גם דירה זו טרם מימשה את זכויותיה ולכאורה תכנית הצל איננה רלוונטית. בכל אופן על תכנית הצל לעמוד בתקנות בהתאם להרחבה מעלה לעניין חריגה מקו בנין. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. תימוכין קנינים : היות ומבוקשת תוספת בשטח משותף יש להמציא חתימה של 2/3 מבעלי הדיירים שבחלקה. בחלקה קיימות 8 תת חלקות. $5.3 = 2 \times \frac{8}{3}$, ע"פ נתוני המערכת התקבלו 6 חתימות + חתימת מבקש, סה"כ 7 הסכמות. הבקשה עומדת בתימוכין הנדרשים.		

מדרגות / רמפה פיתוח / שינוי פתח בגדר הקפית : מוצע פיתוח שטח בחזית הדרומית עבור הנגשה. השינויים בפיתוח מבוקשים במרווח ובשטח משותף, התקבלו התימוכין הקנינים הנדרשים. מדרגות / רמפה : ע"פ תקנות בניה במרווחים (9) "מדרגות וכבשים...ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'." יש לתת מפלסים מפורטים למדרגות ולרמפה ע"מ לוודא עמידה בתקנות. ניתן לתכנן פודסט ביניים ע"מ לעמוד ב 1.5 מ' הנדרשים. פתח בגדר : כאמור התקבלו ההסכמות הנדרשות. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 + תשריט בית משותף. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 08/02/2024 ע"י אווז מעין		

שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 20/12/2023 ע"י ענבל כהנה הסדרי תנועה- התקבל אישור מתאריך 02/01/2024 ע"י שעיו גאולה יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניית מרפסת מחוץ לקו בנין 40% מגבול מגרש תוספת שטחי שרות עבור בניית ממ"ד בניית מחסן 8% משטח הדירה פיתוח החצר עבור נגישות כתוצאה מהפרשי גובה.	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	תנאי להפקת היתר הנו בדיקה באם הופק היתר מכוח 110510 וככל שיופק יש להחזיר הבקשה לוועדה.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כאשר טרם הפניה לגורמים יש להגיש היתר לבנין המקורי או לחילופין תצ"א מלפני 67 + תשריט בית משותף עבור הוכחת בניה קיימת בהיתר.

מעבר לכך התכנית מאושרת בכפוף לתיקונים המפורטים להלן :

שלביות ביצוע :

ע"פ סעיף 10 יב (5) :

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה

תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

מבוקשת בניה בקומת המרתף ובקומת הקרקע ללא דילוג על קומה.

יש לתת מעקה תקני לתוספת עבור עמידה בסעיף השלבויות.

בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן :

קווי בניין :

היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". – בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/5617 שהוגש מיום 22/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצא כי ע"ג מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע מסומנים קווי בנין ע"פ תכניות 110510 ו- 4565א'.

ע"ג תכניות הקומות בהרמוניקה הטמיע ע"ב את קו הבניין ע"פ תכנית 110510 אשר כאמור אינה רלוונטית לבקשה.

יש להטמיע את קו הבניין השחור שהינו ע"פ תכנית 4565א' שחלה בחלקה.

מבחינת סימון המוצע ע"ג תכנית המדידה שבהרמוניקה ניראה כי התוספת מוצעת בתחום קו הבניין השחור למעט מרפסת החורגת לכיוון חזית דרומית צידית, ושביל / מדרגות בפיתוח המתוכננים במרווח. ראה הרחבה מטה בסעיפים הרלוונטים.

לאחר הטמעת קו הבניין כנדרש יהיה ניתן לאמת כי אכן אין חריגות בתוספת הבניה המבוקשת.

יצויין כי ע"פ קווי הבניין שסומנו קיימות 2 חזיתות קדמיות וממילא 2 צידיות. (רלוונטי לעניין חריגת המרפסת, יורחב מטה)

שטח עיקרי :

כפי המפורט בתיק המידע ע"פ סעיף 10 (ו) 2. שטחי הבניה המירביים בחלקות המפורטת להלן יהיו 135 מ"ר לכל דירה (1080 מ"ר לכל בניין)

אך ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן :

גוש 30172 חלקות 53 56 61 64 131"

היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר.

מבדיקה גסה של השטחים הקיימים בחלקה מתקבל כי אין חריגה בשטח הקיים, דהיינו לדירה נשואת קיימת היתרה עבור 145 מ"ר המותרים לה.

סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 70.32 מ"ר

סה"כ שטח מוצע : 77.58 מ"ר.

סה"כ שטח קיים + מוצע : $77.58 + 70.32 = 147.9$ מ"ר < 145 מ"ר, קיימת חריגה קטנה אשר ניתן לצמצמה וזאת ע"י קיזוז עובי קיר המתאפשר החל מ- 27 ס"מ. עובי הקיר כעת חושב באופן מלא.

כמו כן קיימת מרפסת שירות בדירה. המרפסת מחושבת כשטח עיקרי קיים. לא נמצא היתר המאשר שטח מרפסת שירות זו כשטח עיקרי, היות וכך יש להמציא היתר לשינוי או להציע שטח זה כעת במנין השטחים המוצעים.

מחסן :

מוצעים 2 מחסנים בקומת המרתף. מחסן עבור דירה מס' 4 ומחסן עבור דירה מס' 8.

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :

שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%.

מיקום- בתכנית הכפופה למתאר ללא נספח יש לתכנן בקומת המרתף בלבד.

גובה- גובה המחסן לא יעלה על 2.20 היות ומחושב במניין שטחי השירות.

להלן בחינת המחסנים ע"פ הנחיות אלו :

מחסן דירה מס' 4 :

המחסן מתוכנן בקומת המרתף כחלק מכלל תוספת הקומה המוצעת לדירה. מתוכנן הפרש מפלסים מהקומה המוצעת ע"י מדרגה וזאת עבור קבלת גובה מחסן מותר ע"פ התקנות – 2.20 מ'.

שטח המחסן הינו כ- 12.85 מ"ר. כאמור שטח מותר הינו 8% מהשטח המירבי, דהיינו $145 * 8\% = 11.6$ מ"ר. יש לצמצם בהתאם ולצרף חישוב מילולי.

כמו כן יש לחשב את המדרגה המובילה למחסן במניין שטחי מעברים היות ומובילה לשטח שירות.

מחסן דירה מס' 8 :

המחסן מתוכנן בקומת המרתף כאשר הגישה אליו הינה חיצונית וזאת היות ודירה מס' 8 הינה בקומה ראשונה במפלס +2.90. ע"פ הסבר ע"ב המחסן מיועד לאדם נכה.

גובה המחסן – ע"פ המפלס המצויין גובה המחסן הינו כגובה הדירה דהיינו 2.60 מ', לא עומד בנדרש, יש לתת מדרגה / רמפה עבור הגבהת מפלס הרצפה כך שהמחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

שטח המחסן המוצע כ- 6.73 מ"ר. מחישוב הדירה נראה כי קיימת מרפסת שירות הכלולה בשטח העיקרי הקיים. יש להוכיח היתר המאשר זאת או לנסות להכשיר במסגרת בקשה זו. ככל ולא ימצא היתר ולא יוכשר שטח זה אזי הוא יחושב כשטח שירות ויש לצמצם את המחסן ל- 8% משטח הדירה המאושרת.

יש להציג חישוב מילולי.

מרפסת זיז :

מוצעת מרפסת זיז הגבוה ממפלס הרחוב בכ- 2.60 מ' ופונה לחזית מערבית – אחורית.

שטח – 12 מ"ר – עומד במותר (12 מ"ר ליח"ד)

עומק – כ- 1.50 מ' – בתכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'. מעבר לאמור יש לפרסם הקלה כמו כן יש לעמוד בתנאי שטח ומרווח.

מרווח- כאמור קו הבניין שסומן אינו רלוונטי ויש לבחון את החרیגה מקו הבניין השחור אשר הינו 4 מ' מגבול החלקה (ע"פ מחלקת מידע), מעבר לכך חזית זו מוגדרת כחזית צידית וזאת בהסתמך על שאר קווי הבניין שסומנו (2 קדמיות ממילא 2 צידיות)

החריגה מהמרווח המוצעת הינה כ- 1.42 מ'.

ע"פ התקנות בתכניות בהן אין סטיה ניכרת, וקווי הבניין סומנו ע"פ מתאר חריגה מותרת מקו בניין צידי הינה 1 מ' מקו הבניין וזאת ללא צורך בפרסום הקלה.

ניתן לפרסם הקלה ולקבל חריגה של 10% ומלבד שיותר 2.70 מ' מגבול החלקה.

היות וקו הבניין במקרה הנוכחי הינו 4 מ', חריגה של 10% הינה 40 ס"מ, לא רלוונטי.

ע"מ שהחריגה המחמירה ביותר תעמוד בתקנות ניתן להזיז את המרפסת במקסימום ימינה, ראה הערות ע"ג הרמוניקה a.

מדרגות / רמפה פיתוח / שינוי פתח בגדר הקפית :

מוצע פיתוח שטח בחזית הדרומית עבור הנגשה.

השינויים בפיתוח מבוקשים במרווח ובשטח משותף, התקבלו התימוכין הקניינים הנדרשים.

מדרגות / רמפה : ע"פ תקנות בניה במרווחים (9) "מדרגות וכבשים...ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'."

יש לתת מפלסים מפורטים למדרגות ולרמפה ע"מ לוודא עמידה בתקנות. ניתן לתכנן פודסט ביניים ע"מ לעמוד ב 1.5 מ' הנדרשים.

פתח בגדר : כאמור התקבלו ההסכמות הנדרשות.

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967 + תשריט בית משותף. – כתנאי לגורמים.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התיחסות ע"ג הרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2013/0252.04</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, פרגולה, גדר בגובה עד 1.50 מטר, שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינויים בבנין הקיים, הוספת מחסנים והגבהת גג רעפים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת נינו מלכה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיא אהר
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משמר העם 16 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	91	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	91א	אזור מגורים 1 מיוחד	500

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2013/252 – הופק ב- 14/01/2018

2013/252.02 – הופק בתאריך 05/04/2021 הארכת תוקף להיתר קודם. ההיתר בתוקף עד 16/01/2024.

הבקשה הנוכחית נפתחה במערכת ב-08/2023, דהיינו טרם פקיעת תוקף חידוש ההיתר הקודם. היות וכך ניתן להתייחס להיתר הקודם כפעיל.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בית פרטי בין 3 קומות וחלל גג רעפים.

הבניין נימצא ברחוב משמר העם 16 קטמון הישנה, גוש : 00073, חלקה : 91.

מצב מוצע :

במסגרת הבקשה מוצע :

בקומת המרתף מוצע מחסן עבור דירה מס' 1, חדר טכני, חצרות אנגליות, חניה לא מקורה וקירות פיתוח.

בקומת הקרקע מוצע פרצת פתח גדול בחזית מערבית, מוצעים עמודי פרגולה, מוצעת מרפסת שירות, מעלית פנימית ויצירת חדר מדרגות עבור יחידת דיור מס' 2.

בקומה א' מוצעת מרפסת זיז, מ. שירות, שינויים פנמיים

בקומה ב' מוצע שינוי פנים בקומה ותוספת מרפסת גג ומעלית

קומה גג- מוצעות מרפסות גג פתוחות, מ. שירות מעלית וח. מדרגות פנימי. בקומה זו מוצע הגבה של גג הרעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה בגובה של 1.20 מ'

תום מועד להגשת התנגדויות : 29/08/2023

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 91.

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

לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת

התיק מובא לדחיה במתכנות היות מוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה. כתוצאה מהגבה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים. כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות. כמו כן התיק מובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום כמפורט להלן : קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכפי שפורט בגוף ההמלצה הינו בתוקף. היתר זה מאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישא קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע . כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהליך הפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שבהוראות התב"ע : "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." מעבר לכך התקבלה דחיה ממחלקת שימור, איכות הסביבה, תיק לא הופנה להסדרי תנועה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : סטיה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." יצוין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטיה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטיה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע. מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטיה ניכרת ממס'		

הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם), שינוי קיר עגול לזוית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז. החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצויין כי ע"פ סעיף 10. ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בניתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכאמור הינו בתוקף, המאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זוית עגולה לחדה, יישור נישא קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שלעיל. מס' קומות : ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע, ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.		

לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות. יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה. כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג. ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9: "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..." שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$ סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 407.98 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 405.8 מ"ר (~ 405) ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם.		

בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים. יצויין כי מבוקשים שינויים פנייים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה. יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה. ממ"ד : ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד. היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים. ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה. שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג. מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות. בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות. לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר. כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי.		

להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-4.47 מ"ר. ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר. עומק- כ- 1.57 מ'. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל - 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם. מרווח- כ- 1.20 מ'. בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בנין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ'. יצויין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות. צמד מרפסות : כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז בודדת בחזית. המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1. היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופייני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי. מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות. המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 ובכפוף לתנאים הבאים : המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ'		

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטדנרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות. שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן מרפסות שירות מוצעות : מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר. כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ. מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן. מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר) כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל. יצוין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם. יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים. מרפסות שירות קיימות : בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים. יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל. מעלית :		

כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת) כמו כן לא ברור האם המעלית מגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו. על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות. חדר מדרגות : עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה. לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה . היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מחסנים : בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שכלל הנראה מוקטן כעת. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף. יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן.		

(לא ניתן לחרוג מ 8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק) מיקום המחסן עומד בדרישות. יצויין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לת הדעת ולתקן בהתאם. תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין. ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה. היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני. מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר. התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש. פרגולה : כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור. אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלל נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור. יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת. כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלא מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה . וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות. חניה :		

קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252. כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל. ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 : "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : (7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור. תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי. יצויין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר. התקבל אישור ממחלקת דרכים. אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא. חצר אנגלית : עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות. ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח. רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר. חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'. יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות. חוות דעת אדריכלי : מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים,		

מה מוצע , ומה מוצע להריסה. למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג) אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין ... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה : תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." יצויין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע. מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלבויות ביצוע :	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם), שינוי קיר עגול לזוית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז. החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים. יצוין כי ע"פ סעיף 10. ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בניתן ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..." קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכאמור הינו בתוקף, המאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זוית עגולה לחדה, יישור נישה קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר. היות והתיק עבר הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שלעיל. מס' קומות: ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8: "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו		

תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע, ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה. גובה בניה : ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר". היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה. לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות. יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה. כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג. מס' יח"ד התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה, ע"כ נושא יח"ד נבחן ע"פ מסמך הנחיה מנהלית ותקנות התכנון והבניה. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ 33 מ"ר, וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. ע"פ היתר קודם קיימות בסה"כ 2 דירות בבקשה, אין שינוי		

במס' יח"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ סעיף 9 : "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..." שטח המגרש 500 מ"ר ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $500 * 75\% = 375$ מ"ר סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6% : 30 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + $6\% = 405 = 375 + 30$ סה"כ שטח קיים ע"פ היתר : 407.98 מ"ר. סה"כ עיקרי קיים בפועל : 405.8 מ"ר (~ 405) ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם. בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים. יצויין כי מבוקשים שינויים פניים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה. יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות : מוצעות מרפסות שירות, גג, זיז מחסנים וחדר טכני ראה הרחבה ע"פ סעיפים. ממ"ד : ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד. היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים.		

ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה. שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א. מרפסת גג : בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג. מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות. בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות. לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים. מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר. כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר. מרפסת זיז : בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי. להלן בחינת המרפסת : שטח- כ-4.47 מ"ר. ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר. עומק- כ- 1.57 מ'. בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל - 1.5 מ' בדיוק		

ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם. מרווח- כ- 1.20 מ'. בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ. יצויין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות. צמד מרפסות : כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז בודדת בחזית. המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1. היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופייני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע. התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי. מרפסת שירות : ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות. המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 ובכפוף לתנאים הבאים : המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ' הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטדנרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות. שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן		

מרפסות שירות מוצעות : מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר. כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ. מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן. מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר) כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל. יצויין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם. יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין הטשחים העיקריים. מרפסות שירות קיימות : בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים. יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל. מעלית : כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה. מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומנגישה את הקומה השניה של הדירה. המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים. יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת) כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות		

ולא מסומנים פתחים בקומה זו. על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות. חדר מדרגות : עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה. לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה . היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו. ראה הערות ע"ג הרמוניקה a. מחסנים : בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שככל הנראה מוקטן כעת. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף. יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן. (לא ניתן לחרוג מ 8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק) מיקום המחסן עומד בדרישות. יצוין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לת הדעת ולתקן בהתאם. תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין.		

ח. טכני : מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה. היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי. שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר. יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני. מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר. התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש. פרגולה : כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור. אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלל נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור. יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת. כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלא מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה . וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות. חניה : קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252. כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל. ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 : "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח :		

(7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..." אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור. תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי. יצויין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר. התקבל אישור ממחלקת דרכים. אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התיחסות בסעיף הבא. תימוכין קנינים : עבור קומת המרתף המתוכננת בשטח משותף, והחניה מוצעת במפלס 1.32- יש צורך בחתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה לגבי שאר הדיירים משלוח הודעות כמקובל. החלקה הינה בבעלות פרטית של אי.די.טי גלובל ישראל בע"מ, נינו אלי אליעזר ונינו מלכה התקבל טופס 1 חתום ע"י כלל הבעלים. מדרגות פיתוח : עבור החניות הקיימות בתת הקרקע מוצע מהלך מדרגות פיתוח לא מקורה המתוכנן במרווח והמגשר בין קומת המרתף למפלס הרחוב. (במקום הגישה כיום שהינה דרך הרמפה המיועדת לרכבים) ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד 4.09 (9) מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים, למשטחי חניה ולחצרות.... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. מהלך המדרגות המוצע הינו כ- 1.45 מ'. המוצע עומד בתקנות. חצר אנגלית : עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות.		

ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח. רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר. חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'. יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות. חוות דעת אדריכלי : מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה. למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג) אישור שימור - אישור מהנדס עיר : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני. תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור. ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר". ע"פ סעיף 10 ג : "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה" התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור. אישור שפי"ע - עצים לשימור : ע"פ סעיף 9 א, 1) "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר ותערך על רקע תכנית מדידה מדויקת		

בה יסומנו כל העצים בתחום החלקה" - התקבל אישור שפ"ע לתיק. ע"פ סעיף 15 א. : "בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה. והכל באישור המחלקה לשיפור פני העיר." התקבל אישור מחלקת שפ"ע לתיק, נוספה הערה אין לגעת בעצים. קיזוז קירות: חידוש היתר אחרון ורלוונטי הופק כאמור בשנת 2021. כפי שפורט בתחילת ההמלצה לא מוצעים שינויים חיצוניים מהותיים וממילא קיזוז הקירות הינו ע"פ המאושר בהיתר קודם. תנאים לדיון: איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת הסדרי תנועה: תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת דרכים: התקבל אישור מתאריך 07/11/2023 ע"י חמארשה דאנא. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 07/09/2023 ע"י ורה באייר. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

הכנת נוסח פרסום	26/07/2023	הקלה בגובה של 1.20 מ -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חובה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת

התיק מובא לדחיה במתכונת היות מוצע הגבהת חלל גג הרעפים בגבול סטיה ניכרת מהוראות התכנית לעניין מס' קומות וגובה בניה.

כתוצאה מהגבה זו שטחי השירות המוצעים בקומה זו מהווים סטיה ניכרת לעניין שטחים.

כמו כן מוצעות מ. שירות אשר אינן עומדת בהנחיות, וכן מ. שירות קיימות אשר מוצע להן מקום חדש וגם הן אינן עומדות בהנחיות.

כמו כן התיק מובא להכרעת הוועדה בדבר הצורך בפרסום כמפורט להלן:

קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכפי שפורט בגוף ההמלצה הינו בתוקף. היתר זה מאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זווית עגולה לחדה, יישור נישא קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומת הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר.

היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהליך הפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שבהוראות התב"ע:

"במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בניתן המשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..."

מעבר לכך התקבלה דחיה ממחלקת שימור, איכות הסביבה, תיק לא הופנה להסדרי תנועה.

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים :

סטייה ניכרת :

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

יצוין כי ע"פ תיק המידע בסעיף 6 גובה או הקטנת מרווחים תהווה סטייה ניכרת, ניתן לראות ע"פ המצוטט מעלה כי בתב"ע החלה בחלקה 2878 פרמטרים אלו אינם מהווים סטייה ניכרת וככל הנראה חלה טעות ברשום בתיק המידע.

מוצעת הגבהת קומה רביעית אשר מהווה סטייה ניכרת ממס' הקומות המותר, ראה הרחבה בסעיף מס' קומות וגובה בניה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6628 שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חצרות אנגליות בקומת המרתף, חניה במרווח, שינוי / הגדלה בח. מדרגות הקיים (ביחס להיתר הקודם), שינוי קיר עגול לזוית ישרה בחזית צפונית, מדרגות פיתוח במרווח, עמודי פרגולה בחזית מערבית, מרפסת גג, מרפסת זיז.

החריגות יפורטו בהמשך ע"פ סעיפים.

יצוין כי ע"פ סעיף 10. ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופיני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה הכוללת תוספת קומות, תותר בניית ההמשכית באותה חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה..."

קיים חידוש היתר בניה קודם בתיק מס' 2013/252.02 שכאמור הינו בתוקף, המאשר את הבינוי והחריגות הקיימים. כעת מוצעים שינויים מינוריים בחזית צפונית. השינויים כוללים שינוי זוית עגולה לחדה, יישור נישת קיימת והצמחת הקיר בקומה א' ע"ג קונטור קיים ומאושר בהיתר בקומות הקרקע. כלל השינויים הינם בגבול המסגרת הקיימת בהיתר.

היות והתיק עבר הליך פרסום לפי 149 לחוק, מובא נושא החריגות המינוריות הללו להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתבצע כרלוונטי גם לנושא זה כפי הנדרש בסעיף 10. ו שלעיל.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו

תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

היות ומוצע הגבהת מפלס המרזב מעבר לגובה המותר בתב"ע נוצרת קומה רביעית שאיננה מובלעת בחלל גג הרעפים כפי שמותר בתב"ע, ואשר קומה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

לא ניתן לאשר ויש לצמצם את הגובה, ראה הרחבה בסעיף גובה הבניה.

גובה בניה :

ע"פ סעיף 9 ג, 1: "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופיני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבנין נושא הבקשה הקומה הראשונה תחשב כ- 3 מ' ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות התב"ע בכ-1.20 מ' כאשר בתהליך הפרסום אשר בוצע בתיק פורסמה ההקלה אודות החריגה.

לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת היות והגבהת המרזב מעבר למותר ע"פ תב"ע מוסיפה קומה שאיננה ניתנת לאישור היות וקיימת סטיה ניכרת לקומות.

יש לצמצם את הגובה המרזב ע"פ הנחיות התב"ע ולהסיר את ההקלה.

כמו כן יש לציין אחוז שיפוע לגג.

ש. עיקרי :

ע"פ סעיף 9: "...באזור מגורים 1 מיוחד חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1..."

שטח המגרש 500 מ"ר

ע"פ טבלת השטחים בתכנית המתאר למגרש פחות מ-1000 מ"ר אחוזי הבניה יהיו 75%.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע: $500 * 75\% = 375$ מ"ר

סה"כ שטח מותר הקלה כמותית 6%: 30 מ"ר

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע + 6% = $375 + 30 = 405$

סה"כ שטח קיים ע"פ היתר: 407.98 מ"ר.

סה"כ עיקרי קיים בפועל: 405.8 מ"ר (~405)

ניתן לראות כי סה"כ שטחי הבניה מכח התב"ע והקלה כמותית נוצלו בהיתר קודם.

בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים.

יצוין כי מבוקשים שינויים פניים הכוללים תזוזת שטחים והוספת שטחי שירות, אך סה"כ השטח העיקרי נותר כשהיה.

יש לוודא לאחר כלל התיקונים הנדרשים כי עדיין קיימת עמידה בשטחי הבניה.

ממ"ד :

ע"פ היתר קודם קיימים ממ"דים עבור 2 יח"ד.

היות והיתר קודם טרם מומש מבוקשים כעת שינויים מינוריים.

ניתן לאשר את המבוקש הן ע"פ ההרחבה בסעיף קוי בניין וכן היות וע"פ התקנות ניתן לבנות עד גבול חלקה.

שטחי הממ"ד המוצעים הינם כ – 12 מ"ר ברוטו, כנדרש ע"פ הג"א.

מרפסת גג :

בחלל גג הרעפים מוצעות מרפסות גג.

מרפסת הפונה לכיוון חזית מערבית – לא ניתן לאשרה היות ומוצעת כהמשכית למרפסת שירות, לא ניתן לאשר הן מצד מרפסת השירות והן מצד הפונקציות שהינן משירות לשירות.

בנוסף נחשבת לשטח עיקרי היות והנה בין 3 קירות.

לא מובן מה השטח האטום המוצע בשני הצדדים, כנוהל באגף לא מאשרים שטחים אטומים.

מרפסת הפונה לכיוון חזית מזרחית – ע"פ היתר קודם המרפסת קיימת, כעת מבוקשים קירות הקיפיים אשר הופכים את האזור הכלוא לשטח עיקרי. יש להחזיר המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר.

כמו כן את התוספת על הקיים לא ניתן לאשר היות וכנוהל אגפי לא מאשרים מרפסת זיז כהמשך למרפסת גג. יש לצמצם ולהחזיר למצב המאושר.

מרפסת זיז :

בקומה א' מפלס +4.22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לכיוון חזית מערבית. המרפסת חורגת חלקה מקו בניין אחורי.

להלן בחינת המרפסת :

שטח- כ-4.47 מ"ר.

ע"פ תקנות חישובי שטחים שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

מדובר במרפסת זיז יחידה בדירה ובבנין, השטח עומד במותר.

עומק- כ- 1.57 מ'.

בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. בעומק העולה על 1.5 מ' יש לפרסם הקלה. יש לצמצם ל- 1.5 מ' בדיוק ע"מ להימנע מפרסום חוזר. במידה והתיק יופנה לפרסום ניתן לפרסם במקום לצמצם.

מרווח- כ- 1.20 מ'.

בתכניות בהן קוי הבניין סומנו ע"פ מתאר 62 מקו בניין אחורי מותרת חריגה של 1.5 מ.

יצוין כי מרווח נמדד מקו הבניין. המרווח עומד בתקנות.

צמד מרפסות: כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיו בודדת בחזית.

המרפסת המוצעת הינה עבור דירה מס' 1.

היות ובמקרה נוכחי זה מדובר בבניין אופיני, וכן קיימות סה"כ 2 יח"ד בבניין כאשר מבחינה תכנונית לא מתאפשר צמד היות ולדירה מס' 2 שהינה במפלס הבא קיימות מרפסות גג, וכן קומת הקרקע איננה נחשבת למרפסת אלא לחצר, היות וכך יש לקבל את אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.

התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש לשוב ולהשלים התנאי.

מרפסת שירות:

ע"פ התקנות מרפסת פנימית (שרות) הינה מרפסת הכלואה בין 3 קירות.

המרפסת ניתנת לחישוב מבלי לחשבה במכסת השטחים כאשר התכנית קובעת אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית מתאר 62 ובכפוף לתנאים הבאים:

המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר החיצוני בבנין לא יעלה על 1.5 מ'

הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן

פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטדנרטי של 80 עד 90 בהתאם לתקנות נגישות.

שטח מרפסת הצמודה לסלון לא יעלה על 7.5 מ"ר

שטח מרפסת הצמודה למטבח לא יעלה על 5 מ"ר

שטח מרפסת בחדרי רחצה/שרותים יהיה בהתאם לרוחב החדר רחצה/שרותים

על החלון חיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן

מרפסות שירות מוצעות:

מרפסת שירות מוצעת בקומת הקרקע- המרפסת המוצעת הינה עבור שירות המטבח, יש לוודא

עמידה בשטח ע"פ ההנחיות וכן חלון חיצוני רחב, לא ניתן לצאת ממרפסת זו לחצר.

כמו כן הקירות המפרידים מהשטח העיקרי אינם קירות אבן, לפחות עובי 35 ס"מ.

מרפסת שירות מוצעת במפלס +4.22 - לא עומדת בהנחיות, יש לוודא עמידה בפתח חלון מקסימלי ובקיר חוץ מחופה אבן.

מרפסות שירות בקומת חלל הגג – לא ניתן לצאת ממרפסת שירות לפונקציה נוספת. יש תכנן קיר חיצוני עם חלון גדול ככל הניתן ולבטל את שימוש מרפסת הגג וכן לצמצם את שטח המרפסות ע"פ המותר (מרפסת שירות למטבח- עד 5 מ"ר, ולסלון עד 7.5 מ"ר)

כמו כן עובי הקיר המפריד יהיה לפחות 35 ס"מ כפי שפורט לעיל.

יצוין כי כפי שפורט בסעיף מס' קומות לא ניתן לאשר את הגבהת הגג ממילא השטחים הנוספים מעבר למאושר בהיתר קודם לכאורה מהווים סטיה ניכרת גם הם.

יש להנמיך גובה ההגג כנדרש ע"פ ההוראות / מאושר בהיתר קודם ולסמן קו גובה של 2.20 מ' אשר ממנו והלאה נדרש לחשב במניין השטחים העיקריים.

מרפסות שירות קיימות :

בהיתר קודם אושרו מרפסות שירות, וכעת מבקש ע"ב לשנות את מיקומם בהתאם לשינויים הפנמיים.

יש לעמוד גם כאן בהנחיות כפי שפורטו לעיל.

מעלית :

כחלק מהנגשת הדירות מוצעות 2 מעליות עבור 2 יח"ד. מעלית פרטית עבור כל דירה.

מעלית 2 ליח"ד 2 מתוכננת מח. מדרגות חיצוני אך פרטי לדירה זו ומגישה את הדירה עד לקומה בחלל הגג, ומעלית עבור יח"ד 1 מתוכננת מפנים הדירה ומגישה את הקומה השניה של הדירה.

המעליות מתוכננות בתחום קווי הבניין וכחלק מהמבנה הקיים.

יש לחשב את שטח המעלית פעם אחת בתת הקרקע בחישוב מערכות טכניות מוצע (ולא מבואות וח. מדרגות קיים כפי שמחושב כעת)

כמו כן לא ברור האם המעלית מנגישה גם לקומת המרתף היות ולא מסומנים פתחים בקומה זו.

על המעליות לעמוד בתקן הישראלי למעליות.

חדר מדרגות :

עבור דירה מס' 2 שהינה במפלס +7.42 בקומה ב' מוצע ח. מדרגות חיצוני אך ככל הנראה הינו פרטי ומשמש את דירה מס' 2 וזאת היות והתכנון ח. המדרגות ממפלס +7.42 מתוכנן כפתוח לחלל הדירה ומהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה.

לאור זאת שמדובר במדרגות פרטיות ע"פ התקנות יש לחשבן בכל הקומות במניין השטחים העיקריים למעט הקומה האחרונה בה ניתן לבצע הורדה .

היות וכעת קיימת נגיעה בכניסות ובמיקום ח. המדרגות, יש לתקן בהתאם להנחיות אלו.

ראה הערות ע"ג הרמוניקה a.

מחסנים :

בתת הקרקע מוצע מחסן עבור יח"ד מס' 1 כאשר ע"פ המוצג קיים מחסן לדירה מס' 2 שככל הנראה מוקטן כעת.

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :

בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה.

כמו כן בתכנית הכפופה למתאר יתוכננו המחסנים בקומת המרתף.

יש להציג חישוב המראה את השטח הקיים לכל דירה ולהציג עמידה ב-8% לשטח מחסן.

(לא ניתן לחרוג מ 8% היות ולא פורסמה הקלה בנושא בפתיחת התיק)

מיקום המחסן עומד בדרישות.

יצויין כי לא ברור מהמשורטט כיצד הגישה לאזור המחסנים, יש לת הדעת ולתקן בהתאם.

תימוכין קנינים עבור מחסן : נדרש 2/3 מהבעלים בשטח המשותף. קיימות החתימות הנדרשות מדובר בבעלים יחידים, ראה הרחבה בסעיף תימוכין.

ח. טכני :

מוצע חדר טכני כאשר מתוכננת אליו מבואת גישה.

היות והתכנית החלה בחלקה אינה נוגעת בשטחים וכפופה לתכנית המתאר 62 ניתן לקבל חדר טכני בשטח של 2% מהבינוי.

שטח החדר המוצע הינו : 10.86 מ"ר.

יש להגיש חישוב 2% מסה"כ השטח העיקרי הקיים ע"מ שניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.

כמו כן יש לציין את יעוד החדר הטכני.

מבואת הגישה לח. הטכני מתוכננת בשטח של כ- 8.59 מ"ר.

התכנון ושטח המבואה איננו מוצדק ויש לצמצם את המבואה למינימום הנדרש.

פרגולה :

כנוהל מחלקתי לא ניתן לבקש פרגולה בבקשה להיתר ויש לאשרה ע"פ תקנות הפטור.

אך היות ומדובר בבניין אופיני בו אישור שימור הינו חלק מאישור הבקשה יכלול נושא בחינת הפרגולה ע"י מחלקת השימור.

יש לפרט את חומרי הפרגולה המתוכננים ולקבל את אישור מחלקת שימור לבקשה כולל הפרגולה המוצעת.

כמו כן יש לציין שלא ניתן לבקש עמודים מבטון עבור הפרגולה אלה מחומר קל, כנ"ל לחומר הפרגולה עצמה. וכן הנה אמורה לעמוד בתקנות.

חניה :

קיימות 2 חניות בתת הקרקע המאושרות בתיק מס' 2013/252.

כעת מוצעת חניה אחת נוספת במרווח במפלס 1.23-1. החניה מוצעת כפתוחה ללא קירוי כלל.

ע"פ תקנות בניה במרווחים חלק ד סעיף 4.09 :

"הועדה המקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח :

(7) שביל להולכי רגל...חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה..."

אין מניעה לאשר את החניה בכפוף לאישור הסדרי תנועה ושימור.

תיק לא הופנה לקבלת אישור ממחלקת הסדרי תנועה, יש להשלים תנאי.

יצויין כי בעת הזנת ההמלצה קפץ תנאי להסדרי תנועה, יש להשלימו כתנאי לדיון חוזר.

התקבל אישור ממחלקת דרכים.

אודות תימוכין קנינים עבור חניה בשטח משותף ראה התייחסות בסעיף הבא.

חצר אנגלית :

עבור איורור המחסן והחדר טכני מוצעות 2 חצרות אנגליות.

ע"פ תקנות בניה במרווחים פרק ד 4.09 (3) מותרת חצר אנגלית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'.

חצר אנגלית עבור איורור המחסן מוצעת לכיוון חזית מערבית ורובה מתוכננת בגבול קווי הבניין למעט חריגה של קיר החצר למרווח.

רוחב החצר הינו כ- 1.33 מ' וגובהה כ- 1.25 מ'. עומדת בתקנות. יש להעביר חתך דרך החצר.

חצר אנגלית עבור איורור ח. הטכני מוצעת ברוחב של כ- 1.90 מ' ובגובה של כ- 3 מ'.

יש לצמצם את רוחב החצר שלא יעלה על 1.5 מ' ולהגביה את רצפת החצר האנגלית למינימום הנדרש ע"מ לעמוד בתקנות.

חוות דעת אדריכלי :

מבחינת הצגת שרטוט הבקשה קיים חוסר בהירות מה קיים, מה מוצע, ומה מוצע להריסה.

למען הסדר הטוב באיזור חדר המדרגות והממ"ד יש להציג את המוצע להריסה באופן מלא ע"מ שיהיה ברור מה אושר בהיתר קודם וכעת מוצע להריסה. (בחלק אזורים אכן כך מצג)

אישור שימור - אישור מהנדס עיר :

ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית המבנה הינו מבנה לשימור ומסווג כבניין אופיני.

תנאי לשיבוץ הבקשה לועדה יהיה קבלת חו"ד ממחלקת שימור.

ע"פ סעיף 9 א, 2) "במידה ובחלקה קיים בנין המוגדר בתכנית כבניין אופיני תלווה הבקשה בתעוד מלא של הבנין... הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר".

ע"פ סעיף 10 ג: "תוספת בניה לבניין אופיני תעשה בתיאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבנין ולתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה"

התקבלה דחיה אוטומטית ע"י המערכת, יש להשלים תנאי ולקבל חו"ד ואישור מחלקת שימור.

תנאים לדיון :

איכות הסביבה – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת

הסדרי תנועה: תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי

מחלקת שימור – התקבלה דחיה מתאריך 13/11/2023 ע"י המערכת

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1992/0523.02</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה ויח"ד על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן גיגי יצחק
עורך הבקשה	עודד קאסוטו
מתכנן השלד	מהנדס בנוואליד אלי
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עתניאל 8 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30016ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי.

היתר מס' 523.00\1992 היתר בנימה לתוספות.

מצב קיים : קיים בניין בן שתי קומות , בעל גג רעפים וכניסה אחת.

בשכונת בקעה, עתניאל 8.

גוש 30016 חלקה 10.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.62 :

מוצע קומה המיועדת לשטחי שירות עבור אחסנה, חדר טכני, חצר אנגלית, חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע תוספת שטחי שירות לקומה קיימת המוצע כולל ממ"ד, מרפסות שירות, חדר מדגות משותף ומעלית.

כמו"כ מוצע הריסת קירות פנים.

המוצע חורג מקווי בניין.

קומה א' מפלס +4.20 :

מוצע תוספת שטחי שירות לקומה קיימת המוצע כולל ממ"ד, מרפסות שירות, חדר מדגות משותף ומעלית.

כמו"כ מוצע שטח עיקרי ומרפסות זיז מקורות חלקית.

מוצע הריסת קירות פנים.

המוצע חורג מקווי בניין.

קומה ב' מפלס +7.70 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה, ממ"ד, הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, מרפסות זיז מקורות חלקית ומרפסות שירות.

קומה ג' מפלס +11.20 :

מוצעת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה, ממ"ד, הגבהת חדר מדרגות משותף, מעלית, מרפסות זיז מקורות חלקית ומרפסות שירות.

קומת גגות מפלס +11.20 :

מוצע גג רעפים מפלס קו הרכס הינו 17.60 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לתוספת 6% בזכויות הבנייה בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1".

"הקלה לתוספת 2.5% בזכויות הבנייה עבור תוספת קומה בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1".

"הקלה לתוספת 5% בזכויות הבנייה עבור תוספת מעלית בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1".

"הקלה עבור שטח מחסן 20 מ"ר במקום 8% המותרים".

"הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות".

"הקלה בגובה הבניין".

"הקלה בקווי הבניין בגין בניה על קונטור המבנה הקיים בהתאם לסעיף 11.5 בתקנון התכנית".

"הקלה בקו בניין אחורי בחזית מזרחית בשיעור 2 מ"ר במקום עבור מרפסת זיז העומדת במרווח 40%".

"הקלה בגין עומק מרפסת 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר המותרים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19/09/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 9 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות והקלות מתקנות. המוצע בכללותו נראה לא תואם את אופי השכונה השימורית ולא תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור, אם כי מבחינה חריגות מתקנות יש לתקן את התכנית כפי שפורט לעיל. טרם התקבלה חו"ד מפורטת ממחלקת השימור והתקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. חלק מהבינוי המוצע לא ניתן לאשר. קווי בניין: - כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. בתשריטת התב"ע הבניין מסומן כקיים. לא נמצא היתר לבניין לכן נדרש להמציא תצ"א ממפ"י או מכון מורשה אחר שהבניין בנוי לפני 1967 ובמידה והוא לא נבנה לפני 1967 ולא יצא היתר יש לסמן את השטחים להכשרה.

- מוצע שטח טכני בחריגה מקו בניין אחורי, לא ניתן לאשר ויש לסמן שטח זה כשטח למילוי. מס' קומות : - פורסמה הקלה לעניין מס' הקומות המותרות והתקבלו התנגדויות לנידון, אך הקומות המוצעות חורגות ממס' הקומות המותר משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור. גובה בניה : מוצע בבקשה : קיימת קומה בגובה 4.00 מ', וקומה נוספת בגובה של 3.30 מ'. הבניין המוצע הינו בגובה כולל של 15.05 מ' מפני הקרקע. לאחר הפחתה לגובה הקומות הקיימות עפ"י סעיף 10.2.2 הגובה הכולל לעניין החישוב בלבד הינו 13.75 מ', - פורסמה הקלה לעניין גובה הבניה והתקבלו 9 התנגדויות לנידון, הגובה המוצע חורג בגובהו משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור. שטחי בניה : ש. עיקרי : סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דנן : כ- 168.235 מ"ר כמפורט : - השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 132.11 מ"ר. - השטחים המותרים מכח הקלות : 36.125 מ"ר. לאחר הצגת תשריט בית משותף וואו היתר ניתן יהיה לאמת את חישוב השטח הקיים בבקשה. על כל פנים השטח המותר בסה"כ לבניה בחלקה מכח זכויות בניה והקלות כמותיות(כולל חישוב מה שקיים בפועל) : 354.87 מ"ר, לכן בכל מקרה המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם את הבינוי לעמידה במותר. אחסנה : ע"פ סעיף 11.4 : "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר". מוצעים 4 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן, פורסמה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר והגישה למחסנים הינה		

מהמדרגות המשותפות לבניין. ע"ב מחשב את המעברים בקומת המחסנים בקוד לא נכון, יש לתקן כמסומן ע"ג ההרמוניקה. מוצע בחזית אחורית, חריגה מקו בניין אחורי עבור שטח טכני, לא ניתן לאשר חריגה זו היות ומהווה סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי. יש לסמן שטח זה למילוי ללא שימוש. - יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר. מרפסות שירות: קומה א' מפלס +4.20, קומה ב' מפלס +7.70: חזית צפונית מערבית: מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשר- ראה סעיף מרפסות זיז. חזית דרומית: מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשר- ראה סעיף מרפסות זיז. חצר אנגלית: מוצעות חצרות אנגליים בעומק המותר, בחתך ניתן לראות כי גובה החצר הינו 1.60 מ' יש לצמצם לגובה של 1.50 מ'. מרפסות זיז: חזית צפונית מערבית: חזית דרומית מזרחית: מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בתחום קו בניין קדמי בחלקה, המוצע לא עומד בהנחיות האגף כיוון שלא ניתן לתכנן מרפסת זיז אחרי מרפסת שירות, יש לבטל את מרפסת הזיז המוצעת או לחילופין להציע מרפסת זיז בלבד ללא מרפסת שירות וזאת בכפוף לעמידה בחריגה מקו בניין צידי בחלקה הצפוני ו/או הדרומי (תלוי באיזה מרפסת מדובר) של המרפסת. המרפסות הנ"ל חורגות מקו בניין צידי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עבור גזוזטרה ב-10% או פחות מהמרווח ומאירה מרחק של 2.70 מהגבול הצדדי של המגרש, המרפסת המוצעת לא עומדת בתנאים אלה וחורגת ביותר מ-10% מהמרווח ולא נותר 2.70 מגבול החלקה הצדדי. חזית דרומית:		

מוצעות מרפסות זיז מקורות בעומק לא תקני, לא ניתן לאשרן. - כל המרפסות המוצעות בבקשה כפופות לאישור מחלקת השימור. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים. קומת פיתוח : עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או מוצע שינויים, יש להסיר את הכיתוב של המדידה בקומת הפיתוח ולערוך את התכנית שנית ע"מ שתהיה ברורה יותר. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 03/01/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 31/12/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס נדרש בחיזוקים לא נמצא האישור במערכת, יש להמציא תכנית חיזוקים הכוללת אישור בקרה הנדסית. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית, יש לקבל חו"ד טרם דיון נוסף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט :		

פוגע במרקם השימורי של האזור, חורג מהגובה וממספר קומות המותר עפ"י תכנית אב לשימור שכונת בקעה, הבקשה כוללת הרבה הקלות ופוגע בזכויות הבניה של השכנים. תגובת המחלקה : לעניין הנושא השימורי, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור ובבקשה הנידונה אישור מחלקת השימור הינו משמעותי וע"כ הבקשה לא תאושר עד לקבלת חו"ד מחלקת השימור. לשאר הנושאים הבקשה תתוקן ותיבחן האם עומדת בתקנות סטיה ניכרת. זכויות הבניה לחלקות הגובלות לא נפגעות בעקבות קבלת זכויות בניה בחלקה זו. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7299 שהוגש מיום 18/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מבוקשת בהקלה תוספת בניה בחריגה מקו בניין ע"ג קונטור קיים. ע"פ סעיף 11.5 "...בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבנין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות בהתאם להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק". - כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. בתשריט התב"ע הבניין מסומן כקיים. לא נמצא היתר לבניין לכן נדרש להמציא תצ"א ממפ"י או מכון מורשה אחר שהבניין בנוי לפני 1967 ובמידה והוא לא נבנה לפני		

1967 ולא יצא היתר יש לסמן את השטחים להכשרה. - מוצע שטח טכני בחריגה מקו בניין אחורי, לא ניתן לאשר ויש לסמן שטח זה כשטח למילוי. מס' קומות : ע"פ סעיף 11.2 : "מספר קומות מירבי 3 קומות וגג רעפים, בכפוף לסעיף 10.2 לעיל". ע"פ סעיף 11.3 : "...יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי ששטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.8 מ' ייכלל במניין אחוזי הבניה..." קיים בניין בן קומה אחת. קיים : 2 קומות. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות + גג רעפים ללא שימוש. סה"כ : 4 קומות מעל קומת מרתף עבור אחסנה וחלל גג רעפים ללא שימוש. - פורסמה הקלה לעניין מס' הקומות המותרות והתקבלו התנגדויות לנידון , אך הקומות המוצעות חורגות ממס' הקומות המותר משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : אין הגבלה עפ"י תכנית המתאר. קיים : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד חדשות . גובה בניה : מותר עפ"י מתאר :		

ע"פ סעיף 10.2.1 : "גובה קירות הבניינים לא יעלה על 11 מ' מעל פני הקרקע הסופיים..." ע"פ סעיף 10.2.2 : "בתוספת בניה ע"ג בניין קיים תיחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3 מ') גם אם הקומה גבוה יותר..." ע"פ סעיף 10.2.5 : "בכל מקרה לא יעלה גובה קיר האבן מעל פניה העליונים של תקרת הקומה השלישית יותר מאשר 1.1 מ'. הן בגג רעפים והן בגג שטוח. שיפוע גג הרעפים יתחיל בגובה שלא יעלה על 1.1 מ' מפניה העליונים של תקרת הקומה השלישית." מוצע בבקשה : קיימת קומה בגובה 4.00 מ', וקומה נוספת בגובה של 3.30 מ'. הבניין המוצע הינו בגובה כולל של 15.05 מ' מפני הקרקע. לאחר הפחתה לגובה הקומות הקיימות עפ"י סעיף 10.2.2 הגובה הכולל לעניין החישוב בלבד הינו 13.75 מ', - פורסמה הקלה לעניין גובה הבניה והתקבלו 9 התנגדויות לנידון, הגובה המוצע חורג בגובהו משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור. שטחי בניה : ש. עיקרי : יצוין : * שטחי הבניה בבקשה הינם מכח יתרת זכויות מהתב"ע ומכח הקלות כמותיות. * התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני ה- 01/08/1989. מותר עפ"י התב"ע : 75% משטח החלקה. שטח החלקה הינו : 425 מ"ר. חישוב : $425 \times 50\% = 318.75$ מ"ר. ש. עיקרי קיים : 186.64 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 190.24 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע : 376.88 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית כמפורט להלן :		

הקלה 5% עבור בניית מעלית : היות ולא מדובר בבניין גבוה לא ניתן לאשר הקלה כמותית זו ועוד כי הכוונה בהקלה זו היא לתוספת מעלית והנגשה בלבד ולא שטחים עבור חדרים. הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $425 \times 2.5\% = 10.625$ (שטח החלקה) = מ"ר לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה ובה יח"ד אחת וכל השטח בהקלה הינו עבור הקומה החדשה. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $425 \times 6\% = 25.5$ (שטח החלקה) = מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 4 יח"ד. חלק יחסי לכל דירה : 6.375 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דן : כ- 168.235 מ"ר כמפורט : - השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 132.11 מ"ר. - השטחים המותרים מכח הקלות : 36.125 מ"ר. לאחר הצגת תשריט בית משותף ו\או היתר ניתן יהיה לאמת את חישוב השטח הקיים בבקשה. על כל פנים השטח המותר בסה"כ לבניה בחלקה מכח זכויות בניה והקלות כמותיות(כולל חישוב מה שקיים בפועל) : 354.87 מ"ר, לכן בכל מקרה המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם את הבינוי לעמידה במותר. ש. שירות : מותר עפ"י מתאר : שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.		

מוצע שטחי שירות עבור ממ"ד, מרפסות שירות, מחסנים ומדרגות משותפות. סה"כ שטח שירות מוצע: 176.52. חדר מדרגות משותף: ע"ב מחשב שטח שטחי מדרגות משותפות באופן לא נכון. יש לחשב עפ"י תב"ע 4213 דהיינו שטח עיקרי בקומת קרקע ובשאר הקומות פודסטים וכניסות לדירות. הגרמי מדרגות הינם הורדה. יצוין שוב כי כל האמור בסעיף זה הינו בכפוף לעמידה בשטחי הבניה המותרים. אחסנה: ע"פ סעיף 11.4: "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר". מוצעים 4 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן, פורסמה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר והגישה למחסנים הינה מהמדרגות המשותפות לבניין. ע"ב מחשב את המעברים בקומת המחסנים בקוד לא נכון, יש לתקן כמסומן ע"ג ההרמוניקה. מוצע בחזית אחורית, חריגה מקו בניין אחורי עבור שטח טכני, לא ניתן לאשר חריגה זו היות ומהווה סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי. יש לסמן שטח זה למילוי ללא שימוש. - יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר. מרפסות שירות: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצעות 3 מרפסות שירות בתחום הבניין הקיים בשטחים המותרים לכל פונקציה. קומה א' מפלס +4.20, קומה ב' מפלס +7.70: חזית צפונית מזרחית: מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים.		

חזית צפונית מערבית : מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז. חזית דרומית : מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז. מעלית : מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי (צמוד לבניין הקיים), כגישה לבניין מוצע גשרון סגור ומקורה, המוצע לא עומד בהוראות תכנית 5022 ו5022א' היות והסגירה לא מתאפשרת עפ"י תב"ע 5022 א', יש לבטל את הסגירה המוצעת. לא ניתן לאשר את הגשרון המוצע בקומת המרתף שבקומה זו מוצעת מבואה סגורה ומבואה זו לא עומדת בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי לכן אין אפשרות להציע את המעלית בקומת המרתף. לגשרון בשאר הקומות- יש להציע גשרון פתוח ולא סגור ע"מ שיעמוד בתקנות תב"ע 5022 ו5022א'. גשרון סגור לא מאושר. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליים בעומק המותר , בחתך ניתן לראות כי גובה החצר הינו 1.60 מ' יש לצמצם לגובה של 1.50 מ'. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.20 : קומה ב' מפלס +7.70 : קומה ג' מפלס +11.20 : חזית צפונית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לחרוג מקו בניין אחורי לבניית גזוזטרה בעומק של 2.00 מ' או 40% הקטן מבניהם, המוצע בבקשה עומד במותר על פי תקנות סטיה ניכרת , אך המוצע לא תואם את הסגנון האדריכלי של הבניין ולכן לא ניתן לאשר. חזית צפונית מערבית :		

חזית דרומית מזרחית : מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בתחום קו בניין קדמי בחלקה , המוצע לא עומד בהנחיות האגף כיוון שלא ניתן לתכנן מרפסת זיז אחרי מרפסת שירות, יש לבטל את מרפסת הזיז המוצעת או לחילופין להציע מרפסת זיז בלבד ללא מרפסת שירות וזאת בכפוף לעמידה בחריגה מקו בניין צידי בחלקה הצפוני ו/או הדרומי (תלוי באיזה מרפסת מדובר) של המרפסת. המרפסות הנ"ל חורגות מקו בניין צידי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עבור גזוזטרה ב-10% או פחות מהמרווח ומאירה מרחק של 2.70 מהגבול הצדדי של המגרש, המרפסת המוצעת לא עומדת בתנאים אלה וחורגת ביותר מ-10% מהמרווח ולא נותר 2.70 מגבול החלקה הצדדי. חזית דרומית : מוצעות מרפסות זיז מקורות בעומק לא תקני, לא ניתן לאשרן. - כל המרפסות המוצעות בבקשה כפופות לאישור מחלקת השימור. צובר גז : לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים. קומת פיתוח : עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או מוצע שינויים, יש להסיר את הכיתוב של המדידה בקומת הפיתוח ולערוך את התכנית שנית ע"מ שתהיה ברורה יותר. ממ"ד : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר מותרת חריגה מקו בניין עבור ממ"ד בהעדפה לחזית אחורית כאשר הממ"ד יבלוט עד 3 מ' מגבול הבניין והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום, הממ"ד המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה והשטח המוצע עומד במותר דהיינו 9.00 +עובי קירות. אישור הסדרי תנועה :		

התקבל אישור מתאריך 25/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי. " מוצע 6 מק"ח עבור תוספת 3 יח"ד תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור". תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור מתאריך 24/12/2023. דרכים : התקבל אישור מתאריך 03/12/2023. שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 03/01/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 31/12/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס נדרש בחיזוקים לא נמצא האישור במערכת, יש להמציא תכנית חיזוקים הכוללת אישור בקרה הנדסית. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית, יש לקבל חו"ד טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות והקלות מתקנות. המוצע בכללותו נראה לא תואם את אופי השכונה השימורית ולא תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור, אם כי מבחינה חריגות מתקנות יש לתקן את התכנית כפי שפורט לעיל. טרם התקבלה חו"ד מפורטת ממחלקת השימור והתקבלו		

דחיות מתנאים טרם דיון. חלק מהבינוי המוצע לא ניתן לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט : פוגע במרקם השימורי של האזור, חורג מהגובה וממספר קומות המותר עפ"י תכנית אב לשימור שכונת בקעה, הבקשה כוללת הרבה הקלות ופוגע בזכויות הבניה של השכנים. תגובת המחלקה : לעניין הנושא השימורי, טרם התקבלה חוו"ד מחלקת השימור ובבקשה הנידונה אישור מחלקת השימור הינו משמעותי וע"כ הבקשה לא תאושר עד לקבלת חוו"ד מחלקת השימור. לשאר הנושאים הבקשה תתוקן ותיבחן האם עומדת בתקנות סטיה ניכרת. זכויות הבניה לחלקות הגובלות לא נפגעות בעקבות קבלת זכויות בניה בחלקה זו. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

הקלה לתוספת 6% בזכויות הבנייה בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1 הקלה לתוספת 2.5% בזכויות הבנייה עבור תוספת קומה בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1 הקלה לתוספת 5% בזכויות הבנייה עבור תוספת מעלית בתכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1 הקלה עבור שטח מחסן 20 מ"ר במקום 8% המותרים הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות הקלה בגובה הבניין הקלה בקווי הבניין בגין בניה על קונטור המבנה הקיים בהתאם לסעיף 11.5 בתקנון התכנית הקלה בקו בניין אחורי בחזית מזרחית בשיעור 2 מ"ר במקום עבור מרפסת זיז העומדת במרווח 40% הקלה בגין עומק מרפסת 2 מ"ר במקום 1.5 מ"ר המותרים הקלה בקו בניין אחורי בחזית מזרחית עבור תוספת עמודת ממ"דים הקלה בקו בניין אחורי בחזית מזרחית לחדר טכני ללא פתחים העומד במרווח 30% ללא פתחים	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	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 שירותי הכבאות - 7788070110	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	13

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע 3770 ומכח הקלות כמותיות והקלות מתקנות.

המוצע בכללותו נראה לא תואם את אופי השכונה השימורית ולא תואם בפרופורציה את שאר הבניינים באזור, אם כי מבחינה חריגות מתקנות יש לתקן את התכנית כפי שפורט לעיל.

טרם התקבלה חו"ד מפורטת ממחלקת השימור והתקבלו דחיות מתנאים טרם דיון.

חלק מהבינוי המוצע לא ניתן לאשר.

קווי בניין :

- כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע.

בתשריט התב"ע הבניין מסומן כקיים.

לא נמצא היתר לבניין לכן נדרש להמציא תצ"א ממפ"י או מכון מורשה אחר שהבניין בנוי לפני 1967 ובמידה והוא לא נבנה לפני 1967 ולא יצא היתר יש לסמן את השטחים להכשרה.

- מוצע שטח טכני בחריגה מקו בניין אחורי, לא ניתן לאשר ויש לסמן שטח זה כשטח למילוי.

מס' קומות :

- פורסמה הקלה לעניין מס' הקומות המותרות והתקבלו התנגדויות לנידון, אך הקומות המוצעות חורגות ממס' הקומות המותר משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור.

גובה בניה :

מוצע בבקשה :

קיימת קומה בגובה 4.00 מ', וקומה נוספת בגובה של 3.30 מ'.

הבניין המוצע הינו בגובה כולל של 15.05 מ' מפני הקרקע.

לאחר הפחתה לגובה הקומות הקיימות עפ"י סעיף 10.2.2 הגובה הכולל לעניין החישוב בלבד הינו 13.75 מ', - פורסמה הקלה לעניין גובה הבניה והתקבלו 9 התנגדויות לנידון, הגובה המוצע חורג בגובהו משאר הבניינים באזור, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

סה"כ שטח נותר לניצול לכל הבקשה דנן : כ- 168.235 מ"ר כמפורט :

- השטחים הנותרים לניצול מכח התב"ע : 132.11 מ"ר.

- השטחים המותרים מכח הקלות : 36.125 מ"ר.

לאחר הצגת תשריט בית משותף וואו היתר ניתן יהיה לאמת את חישוב השטח הקיים בבקשה.

על כל פנים השטח המותר בסה"כ לבניה בחלקה מכח זכויות בניה והקלות כמותיות(כולל חישוב מה שקיים בפועל) : 354.87 מ"ר, לכן בכל מקרה המוצע חורג מהמותר ויש לצמצם את הבינוי לעמידה במותר.

אחסנה :

ע"פ סעיף 11.4 : "...הכניסות למחסנים יהיו מתוך הבניין ולא מהחצר".

מוצעים 4 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר לכל מחסן, פורסמה הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר והגישה למחסנים הינה מהמדרגות המשותפות לבניין.

ע"ב מחשב את המעברים בקומת המחסנים בקוד לא נכון , יש לתקן כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

מוצע בחזית אחורית , חריגה מקו בניינים אחורי עבור שטח טכני, לא ניתן לאשר חריגה זו היות ומהווה סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין אחורי.

יש לסמן שטח זה למילוי ללא שימוש.

- יש לשמור על גובה חתך למחסנים של 2.20 מ' ולא יותר.

מרפסות שירות :

קומה א' מפלס +4.20, קומה ב' מפלס +7.70 :

חזית צפונית מערבית : מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז.

חזית דרומית : מוצע מרפסת שירות בשטח המותר בתחום הבניין הקיים אך ע"ב מציע יציאה למרפסת זיז אחרי מרפסת השירות שלא ניתן לאשרה- ראה סעיף מרפסות זיז.

חצר אנגלית :

מוצעות חצרות אנגליים בעומק המותר , בחתך ניתן לראות כי גובה החצר הינו 1.60 מ' יש לצמצם לגובה של 1.50 מ'.

מרפסות זיז :

חזית צפונית מערבית :

חזית דרומית מזרחית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות חלקית בתחום קו בניין קדמי בחלקה , המוצע לא עומד בהנחיות האגף כיוון שלא ניתן לתכנן מרפסת זיז אחרי מרפסת שירות, יש לבטל את מרפסת הזיז המוצעת או לחילופין להציע מרפסת זיז בלבד ללא מרפסת שירות וזאת בכפוף לעמידה בחריגה מקו בניין צידי בחלקה הצפוני וואו הדרומי (תלוי באיזה מרפסת מדובר) של המרפסת.

המרפסות הנ"ל חורגות מקו בניין צידי כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עבור גזוזטרה ב-10% או פחות מהמרווח ומאירה מרחק של 2.70 מהגבול הצדדי של המגרש, המרפסת המוצעת לא עומדת בתנאים אלה וחורגת ביותר מ-10% מהמרווח ולא נותר 2.70 מגבול החלקה הצדדי.

חזית דרומית :

מוצעות מרפסות זיז מקורות בעומק לא תקני, לא ניתן לאשרן.

- כל המרפסות המוצעות בבקשה כפופות לאישור מחלקת השימור.

צובר גז :

לא הוצג מיקום בלוני גז - יש להציג פתרון גז באם קיים יש להציגו כקיים.

קומת פיתוח :

עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או מוצע שינויים, יש להסיר את הכיתוב של המדידה בקומת הפיתוח ולערוך את התכנית שנית ע"מ שתהיה ברורה יותר.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 03/01/2024.

איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 31/12/2023.

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו.

אישור חיזוק מבנים :

עפ"י הצהרת המהנדס נדרש בחיזוקים לא נמצא האישור במערכת, יש להמציא תכנית חיזוקים הכוללת אישור בקרה הנדסית.

אישור שימור :

התקבלה דחייה אוטומטית, יש לקבל חו"ד טרם דיון נוסף.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות.

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט :

פוגע במרקם השימורי של האזור, חורג מהגובה וממספר קומות המותר עפ"י תכנית אב לשימור שכונת בקעה, הבקשה כוללת הרבה הקלות ופוגע בזכויות הבניה של השכנים.

תגובת המחלקה :

לעניין הנושא השימורי, טרם התקבלה חו"ד מחלקת השימור ובבקשה הנידונה אישור מחלקת השימור הינו משמעותי וע"כ הבקשה לא תאושר עד לקבלת חו"ד מחלקת השימור.

לשאר הנושאים הבקשה תתוקן ותיבחן האם עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

זכויות הבניה לחלקות הגובלות לא נפגעות בעקבות קבלת זכויות בניה בחלקה זו.

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

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1997/0571.02</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים ותוספות בבנין קיים ותוספת קומות סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבידאת נהאד
עורך הבקשה	מהנדס זין איהאב
מתכנן השלד	מהנדס זין איהאב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל פארוק סמטה 2 13 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10965	תחילת תוקף	14/07/2009	2	מגורים ב1	422

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1997/571.2 -היתר מקורי לבניית הבניין אושרו 457.72 מ"ר עבור שטח עיקרי ו-15.00 מ"ר עבור שטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן שלוש קומות ומחצה חלקו מאושר בהיתר וחלקו מיועד להכשרה.

מצב מוצע :

פיתוח :

מוצע פיתוח שטח הכולל גינון, ריצוף, אצירת אשפה, מיקום עבור גז, גדרות וגישה לחניון על קרקעי.

קומת מרתף מפלס 3.27 - :

מוצע תוספת בינוי למגורים הכוללת הרחבה ל- 2 יח"ד, 2 מחסנים, ממ"ד אחד, מעין "קולונדה" מחזית מזרחית וחדר מדרגות פרטי.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע תוספת בינוי לקומת מגורים הכוללת הרחבה ל- 2 יח"ד, 2 ממדי"ס, 2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות על עמודים, חדר מדרגות משותף וחדר מדרגות פרטי.

קומה א' מפלס +3.12 :

מוצעת קומה למגורים הכוללת 1 יח"ד חדשה והרחבה ליח"ד מהקומה מטה, 2 ממדי"ס, מרפסת זיו מקורה וחדר מדרגות פרטי.

קומה ב' מפלס +6.24 :

מוצע תוספת קומה חדשה למגורים הכוללת 2 יח"ד, ממ"ד אחד, 2 מרפסות זיו לא מקורות, חדר מדרגות משותף.

קומת גגות מפלס +9.24 :

מוצע הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה תקני בגובה של 1.10 מ'.

פרסום הקלות :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות [ארעיות] מס' 2,3,4 בתצ"ר 2010/304.

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות [ארעיות] מס' 2,3,4 בתצ"ר 2010/304.

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

מידע קודם

מתאריך	
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : ההרמוניקה תוקנה במלואה. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10965 תחילת תוקף : 14/07/2009 ייעוד הקרקע : מגורים ב1 מספר נספח רלוונטי 1 דברי הסבר : - בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה רווי ליקויים ואי התאמות בין נספח הבינוי לבין המציאות וכן לבין המוצג בהרמוניקה. חישוב השטחים לא נעשה באופן נכון וע"כ יש לסדר את החישובים, למרות האמור לא נמצאה חריגה משטחי הבני המותרים ועפ"י טבלה מס' 5 ניכר כי ישנם את שטחי הבניה הנדרשים. מה גם כי ישנם תוספות מוצעות שלא עפ"י נספח בינוי [מחייב] ולא פורסמו הקלות כלל לבקשה. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון". "שינוי מנספח בינוי בעניין מרפסות, חזיתות, גובה קירות תמך ותכנון פנים של הקומות, בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב".	חוות דעת תכנונית

"הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה קירות התמך". - לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש ועפ"י הערות שהיו בהרמוניקה a. כמו"כ פורסמה ההקלות הבאות : נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב. יצוין כי מפלסי התכנית אינם תואמים לנספח הבינוי ויש להתאימם בדיוק לנספח הבינוי. הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי וישנם שינויים המהווים שינויים בפתחים שנדרשים בהקלה. מעבר לכך ישנם מרפסות המוצעות שלא בהתאם לנספח הבינוי ללא פרסום הקלה כלל כמצוין ע"ג ההרמוניקה וכמפורט להלן : * יש לפרסם הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : - בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה. - בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב. -הגבהת חדר מדרגות בשונה מנספח בינוי מחייב. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. מס' יח"ד : יש להגיש את הבקשה בצורה מסודרת כך שדירות שלא אושרו בהיתר מס' 1997/571.00 וכרגע מוצעות יהיו כחדשות , כנ"ל לגבי פיצול יח"ד. בוצע כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל		

הבניין. - שטחי הבניה חושבו כנדרש וכל הפונקציות חושבו כנדרש. ש. שירות : - עורך הבקשה מחשב מדרגות משותפות כשטח עיקרי וחלק כשטח שירות , מדרגות משותפות הינם שטח שירות ויש לחשבם כשטח שירות בלבד. - שטחי הבניה חושבו כנדרש וכל הפונקציות חושבו כנדרש. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.12 : (מפלס +6.67 עפ"י נספח) מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומה ב' מפלס +6.24 : (מפלס +9.94 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. - יש לפרסם הקלה לבניית מרפסות בשונה מנספח הבינוי ולחשב את המרפסות כמצוין ע"ג ההרמוניקה. - פורסמו הקלות כנדרש לעניין המרפסות ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. מרפסות : מוצעות מרפסות הנתמכות על עמודים שלא עפ"י נספח בינוי כמפורט להלן : מוצעת מעין "קולונדה" מחזית מזרחית המשמשת כמרפסת מקורה, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. מוצע 2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות בחלקן על עמודים , המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. - פורסמו הקלות כנדרש לעניין המרפסות ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		

גדרות : עורך הבקשה מציג פריסת גדרות לחלקה , גובה הגדרות חורג מ1.50 מ' המותרים עפ"י תקנות בניה במרווחים, יש לצמצם לגובה המותר ובלבד שלא יעלה על 1.50 מ' או לחילופין להוכיח כי גדרות אלו קיימים מזמן ההיתר המקורי. - ע"ב מסמן את הגדרות מוצעות ופורסמה הקלה לחריגה מגובה גדרות כנדרש, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. צובר גז : - יש להמציא אישור חברת הגז למיקום המוצע ולפתרון המוצע בכלל. ע"ב סימן את מיקום בלוני הגז ע"ג ההרמוניקה, אישור חברת הגז הינו תנאי לקבלת היתר. ממ"ד : הממ"דים המוצעים הינם בשונה מנסח הבינוי מה שגורם לשינויים בפתחים , נספח הבינוי מחייב כולו וע"כ יש לפרסם הקלה על שינויים בפתחים. כמו"כ הממ"דים לא מחושבים כנדרש ויש לתקן את החישוב לכל ממ"ד כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. - חישוב הממ"דים תוקן ובוצע כנדרש, פורסמה הקלה לשינויים בפתחים ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. אישור הסדרי תנועה : יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. - התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנידונה , האישור שהתקבל תואם את ההרמוניקה המוצעת. תנאים טרם דיון : על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. - הושלמו כל התנאים הנדרשים טרם דיון.		

לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים הנדרשים בוצעו, ישנם מס' תיקונים שלאחר פגישה עם ע"ב הוחלט לאפשר אותם בכפוף לפרסום ההקלות, הבקשה המוצעת ללא חריגה משטחי הבניה המותרים וע"כ אין מניעה לאשר את התכנית.		
-שינוי מנספח בינוי בעניין מרפסות, חזיתות, גובה קירות תמך ותכנון פנים של הקומות. בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה. בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב. -הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה קירות התמך 3 מ' במקום 1.5 מ'	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המוצע בבקשה רווי ליקויים ואי התאמות בין נספח הבינוי לבין המציאות וכן לבין המוצג בהרמוניקה. חישוב השטחים לא נעשה באופן נכון וע"כ יש לסדר את החישובים, למרות האמור לא נמצאה חריגה משטחי הבני המותרים ועפ"י טבלה מס' 5 ניכר כי ישנם את שטחי הבניה הנדרשים. מה גם כי ישנם תוספות מוצעות שלא עפ"י נספח בינוי [מחייב] ולא פורסמו הקלות כלל לבקשה. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב. יצוין כי מפלסי התכנית אינם תואמים לנספח הבינוי ויש להתאימם בדיוק לנספח הבינוי. הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי וישנם שינויים המהווים שינויים בפתחים שנדרשים בהקלה. מעבר לכך ישנם מרפסות המוצעות שלא בהתאם לנספח הבינוי ללא פרסום הקלה כלל כמצוין ע"ג ההרמוניקה וכמפורט להלן : * יש לפרסם הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : - בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה. - בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב.	30/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

-הגבהת חדר מדרגות בשונה מנספח בינוי מחייב. מס' יח"ד : יש להגיש את הבקשה בצורה מסודרת כך שדירות שלא אושרו בהיתר מס' 1997/571.00 וכרגע מוצעות יהיו כחדשות , כנ"ל לגבי פיצול יח"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 1441.7 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 467.37 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 770.16 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך 85.6 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים : 27.70 מ"ר. ש. שירות מוצע : 57.81 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין. מתחת לכניסה הקובעת : ללא. - עורך הבקשה מחשב מדרגות משותפות כשטח עיקרי וחלק כשטח שירות , מדרגות משותפות הינם שטח שירות ויש לחשבם כשטח שירות בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.12 : (מפלס +6.67 עפ"י נספח)		

מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומה ב' מפלס +6.24 : (מפלס +9.94 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. - יש לפרסם הקלה לבניית מפסות בשונה מנספח הבינוי ולחשב את המרפסות כמצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות : מוצעות מרפסות הנתמכות על עמודים שלא עפ"י נספח בינוי כמפורט להלן : קומת מרתף מפלס 3.27 - : (מפלס +0.00 עפ"י נספח) מוצעת מעין "קולונדה" מחזית מזרחית המשמשת כמרפסת מקורה, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומת קרקע מפלס +0.00 : (מפלס +3.27 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות בחלקן על עמודים, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. גדרות : עורך הבקשה מציג פריסת גדרות לחלקה, גובה הגדרות חורג מ-1.50 מ' המותרים עפ"י תקנות בניה במרווחים, יש לצמצם לגובה המותר ובלבד שלא יעלה על 1.50 מ' או לחילופין להוכיח כי גדרות אלו קיימים מזמן ההיתר המקורי. צובר גז : - יש להמציא אישור חברת הגז למיקום המוצע ולפתרון המוצע בכלל. ממ"ד : מוצע בבקשה : הממ"דים המוצעים הינם בשונה מנסח הבינוי מה שגורם לשינויים בפתחים, נספח הבינוי מחייב כולו וע"כ יש לפרסם הקלה על שינויים בפתחים.		

כמו"כ הממ"דים לא מחושבים כנדרש ויש לתקן את החישוב לכל ממ"ד כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור מתאריך 17/04/2023, נדרש להתאים את המוצע בבקשה לאישור שהתקבל. איכות הסביבה : התקבלה דחייה. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
לדחות במתכונת המוצעת : המוצע בבקשה רווי ליקויים ואי התאמות בין נספח הבינוי לבין המציאות וכן לבין המוצג בהרמוניקה. חישוב השטחים לא נעשה באופן נכון וע"כ יש לסדר את החישובים, למרות האמור לא נמצאה חריגה משטחי הבני המותרים ועפ"י טבלה מס' 5 ניכר כי ישנם את שטחי הבניה הנדרשים. מה גם כי ישנם תוספות מוצעות שלא עפ"י נספח בינוי [מחייב] ולא פורסמו הקלות כלל לבקשה. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב. יצוין כי מפלסי התכנית אינם תואמים לנספח הבינוי ויש להתאימם בדיוק לנספח הבינוי.	17/07/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי וישנם שינויים מהותיים שינויים בפתחים שנדרשים בהקלה. מעבר לכך ישנם מרפסות המוצעות שלא בהתאם לנספח הבינוי ללא פרסום הקלה כלל כמצוין ע"ג ההרמוניקה וכמפורט להלן : * יש לפרסם הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : - בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה. - בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב. -הגבהת חדר מדרגות בשונה מנספח בינוי מחייב. מס' יח"ד : יש להגיש את הבקשה בצורה מסודרת כך שדירות שלא אושרו בהיתר מס' 1997/571.00 וכרגע מוצעות יהיו כחדשות , כנ"ל לגבי פיצול יח"ד. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 1441.7 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 467.37 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 770.16 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך 85.6 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים : 27.70 מ"ר. ש. שירות מוצע : 57.81 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין.		

מתחת לכניסה הקובעת: ללא. - עורך הבקשה מחשב מדרגות משותפות כשטח עיקרי וחלק כשטח שירות , מדרגות משותפות הינם שטח שירות ויש לחשבם כשטח שירות בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.12 : (מפלס +6.67 עפ"י נספח) מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומה ב' מפלס +6.24 : (מפלס +9.94 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. - יש לפרסם הקלה לבניית מפסות בשונה מנספח הבינוי ולחשב את המרפסות כמצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות : מוצעות מרפסות הנתמכות על עמודים שלא עפ"י נספח בינוי כמפורט להלן : קומת מרתף מפלס 3.27 - : (מפלס +0.00 עפ"י נספח) מוצעת מעין "קולונדה" מחזית מזרחית המשמשת כמרפסת מקורה, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומת קרקע מפלס +0.00 : (מפלס +3.27 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות בחלקן על עמודים , המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. גדרות : עורך הבקשה מציג פריסת גדרות לחלקה , גובה הגדרות חורג מ1.50 מ' המותרים עפ"י תקנות בניה במרווחים, יש לצמצם לגובה המותר ובלבד שלא יעלה על 1.50 מ' או לחילופין להוכיח כי גדרות אלו קיימים מזמן ההיתר המקורי. צובר גז :		

- יש להמציא אישור חברת הגז למיקום המוצע ולפתרון המוצע בכלל. ממ"ד : מוצע בבקשה : הממ"דים המוצעים הינם בשונה מנסח הבינוי מה שגורם לשינויים בפתחים , נספח הבינוי מחייב כולו וע"כ יש לפרסם הקלה על שינויים בפתחים. כמו"כ הממ"דים לא מחושבים כנדרש ויש לתקן את החישוב לכל ממ"ד כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה : יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור מתאריך 17/04/2023, נדרש להתאים את המוצע בבקשה לאישור שהתקבל. איכות הסביבה : התקבלה דחייה. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10965 תחילת תוקף : 14/04/2009	15/06/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב'1 מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 10965 תחילת תוקף 14/04/2009 (אזור מגורים ב'1). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 5.4.1 לעניין גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי מס' 1, מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב, שטח הבניה המירבי בתכנית זו, קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, תחשב כסטייה ניכרת". * המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב. יצוין כי מפלסי התכנית אינם תואמים לנספח הבינוי ויש להתאימם בדיוק לנספח הבינוי. הבינוי המוצע לא תואם לנספח הבינוי וישנם שינויים המהווים שינויים בפתחים שנדרשים בהקלה. מעבר לכך ישנם מרפסות המוצעות שלא בהתאם לנספח הבינוי ללא פרסום הקלה כלל כמצוין ע"ג ההרמוניקה וכמפורט להלן: פיתוח: מוצע פיתוח שטח הכולל גינון, ריצוף, אצירת אשפה, מיקום עבור גז, גדרות וגישה לחניון על קרקעי, הפיתוח לא תואם את נספח הבינוי, הגדרות אינם עומדים בתקנות בניה במרווחים. קומת מרתף מפלס 3.27 - : (מפלס +0.00 עפ"י נספח) מוצע ממ"ד (בשונה מחדר רגיל וע"כ מהווה שינוי בפתחים) ומעין "קולונדה" מחזית מזרחית, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומת קרקע מפלס +0.00 : (מפלס +3.27 עפ"י נספח) מוצעים 2 ממדי"ם (בשונה מחדר רגיל וע"כ מהווה שינוי		

בפתחים) ו-2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות על עמודים, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון, עפ"י המדיניות לא ניתן לאשר מרפסות הנתמכות על עמודים, אך העמודים קיימים בפועל ומדובר בחזית לא נצפית. קומה א' מפלס +3.12 : (מפלס +6.67 עפ"י נספח) מוצעים 2 ממדי"ם ומרפסת זיז מקורה, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומה ב' מפלס +6.24 : (מפלס +9.94 עפ"י נספח) מוצע ממ"ד אחד ו-2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומת גגות מפלס +9.24 : מוצע הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה תקני בגובה של 1.10 מ'. למרות שגובה הבניה אינו חורג מהמותר עפ"י טבלה מס' 5 הנספח לא מציג בתכנית את היציאה לגג, לעומת זאת בחתך כן מופיעה יציאה לגג, מכיוון שהבקשה בכל מקרה נדרשת בפרסום הקלה יש לכלול פרסום הקלה גם לעניין היציאה לגג. * יש לפרסם הקלה לבינוי בשונה מנספח בינוי מחייב לעניינים הבאים: - בינוי בשונה מנספח בינוי לעניין הפתחים המוצעים בבקשה. - בניית מרפסות בשונה מנספח בינוי מחייב. -הגבהת חדר מדרגות בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בשלב אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה עומד בתנאי זה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת.		

מוצע בבקשה : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה הקובעת, המוצע בבקשה חורג מהמותר עפ"י התב"ע לעניין מס' הקומות , ישנה סתירה בין התב"ע לבין הבינוי הקיים בפועל. עפ"י התב"ע מותרות 4 קומות מעל לכניסה כאשר קיימות 2 קומות בעבירה ועוד חצי קומה ומעליה מותרת תוספת קומה חדשה, בפועל קיימות 3 קומות ועוד חצי קומה כך שניתן להשלים את הקומה הזו בלבד עפ"י זכויות הבניה מהתב"ע ללא תוספת שום קומה נוספת למרות שישנה קומה המסומנת כ-3.27- בנספח הבינוי זו נחשבת קומת ה+0.00 וע"כ לא מהווה סטיה ניכרת לקומה מתחת לכניסה הקובעת אך ישנו פער בין מפלסי התכנית המוצעת לבין מפלסי התב"ע, בסטיה של כ-2 מטרים, על עורך הבקשה להבהיר עניין זה בפני המחלקה. מכיוון שהבקשה לא ערוכה באופן מסודר כרגע לא ניתן לאשר את מס' הקומות המוצעות. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד. מוצע בבקשה : 7 יח"ד חדשות חלקן במסגרת הכשרת עבירה וחלקן כתוספת חדשה , אינו חורג מהמותר עפ"י התב"ע, יש להגיש את הבקשה בצורה מסודרת כך שדירות שלא אושרו בהיתר מס' 1997/571.00 וכרגע מוצעות יהיו כחדשות , כנ"ל לגבי פיצול יח"ד. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע : 15.80 מ'. מוצע בבקשה : גובה קומה הינו 15.80 מ' מרצפה למפלס המעקה העליון בגג המבנה, התואם את נספח הבינוי לגובה הבניה. גובה המבנה אינו חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 1441.7 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 467.37 מ"ר.		

ש. עיקרי מוצע: 770.16 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. ש.שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 85.6 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: 27.70 מ"ר. ש. שירות מוצע: 57.81 מ"ר. שטחי הבניה אומנם לא חורגים מהמותר עפ"י הוראות התכנית אך לא מוצגים באופן נכון וע"כ נדרש בחישוב חדש ומסודר לכל הבניין. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. - עורך הבקשה מחשב מדרגות משותפות כשטח עיקרי וחלק כשטח שירות, מדרגות משותפות הינם שטח שירות ויש לחשבם כשטח שירות בלבד. מרפסות זיז: קומה א' מפלס +3.12: (מפלס +6.67 עפ"י נספח) מוצעת מרפסת זיז מקורה, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומה ב' מפלס +6.24: (מפלס +9.94 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע לא תואם נספח בינוי מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. - יש לפרסם הקלה לבניית מפסות בשונה מנספח הבינוי ולחשב את המרפסות כמצוין ע"ג ההרמוניקה.		

מרפסות : מוצעות מרפסות הנתמכות על עמודים שלא עפ"י נספח בינוי כמפורט להלן : קומת מרתף מפלס 3.27 - : (מפלס +0.00 עפ"י נספח) מוצעת מעין "קולונדה" מחזית מזרחית המשמשת כמרפסת מקורה, המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. קומת קרקע מפלס +0.00 : (מפלס +3.27 עפ"י נספח) מוצע 2 מרפסות ברובן מקורות הנתמכות בחלקן על עמודים , המוצע לא תואם נספח מחייב ולא פורסמה הקלה לנידון. גדרות : עורך הבקשה מציג פריסת גדרות לחלקה , גובה הגדרות חורג מ' 1.50 המותרים עפ"י תקנות בניה במרווחים, יש לצמצם לגובה המותר ובלבד שלא יעלה על 1.50 מ'. צובר גז : עורך הבקשה מראה מיקום בלוני גז אך השרטוט לא ברור, יש לשרטט באופן ברור ולהראות איך הפתרון המוצע משרת הבניין, כרגע נראה כי בלוני הגז ממוקמים במרחק לא סביר מהמבנה ומה גם כי יש לשמור מרחק מסוים בין חניות לבין מיקום הגז - יש להמציא אישור חברת הגז למיקום המוצע ולפתרון המוצע בכלל. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.27 - : מוצע ממ"ד בשטח של כ-9.00 מ"ר. קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעים 2 ממדי"ם עבור 2 יח"ד , כל ממ"ד בשטח של כ-14.00 מ"ר. קומה א' מפלס +3.12 : מוצעים 2 ממדי"ם עבור 2 יח"ד , כל ממ"ד בשטח של כ-14.00		

מ"ר כאשר ממ"ד אחד הינו ממ"ד כפול מיח"ד מהקומה מטה. קומה ב' מפלס +6.24 : מוצע ממ"ד אחד בשטח של כ-14.00 מ"ר. הממ"דים המוצעים הינם בשונה מנסח הבינוי מה שגורם לשינויים בפתחים , נספח הבינוי מחייב כולו וע"כ יש לפרסם הקלה על שינויים בפתחים. כמו"כ הממ"דים לא מחושבים כנדרש ויש לתקן את החישוב לכל ממ"ד כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. דרך : השטח הצבוע בצבע אדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [3] ששטחה 710 מ"ר. מחסנים : מוצע בבקשה : 2 מחסנים, המוצע לא תואם נספח בינוי אך מחושב בהתאם לנספח הבינוי כשטח עיקרי. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 17/05/2023 ע"י גילי שעיו. מוצעת פתרון חניה על קרקעי, הכניסה לחניון מחזית דרומית, הגישה לחניון היא עדרך הכביש. יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : תברואה : התקבל אישור מתאריך 17/04/2023, נדרש להתאים את המוצע בבקשה לאישור שהתקבל. דרכים : התקבל אישור מתאריך 22/05/2023. שפי"ע : התקבל אישור מתאריך 19/04/2023.		

איכות הסביבה : התקבלה דחייה. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש כמו"כ לא נדרש בהוראות התב"ע. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה רווי ליקויים ואי התאמות בין נספח הבינוי לבין המציאות וכן לבין המוצג בהרמוניקה. חישוב השטחים לא נעשה באופן נכון וע"כ יש לסדר את החישובים, למרות האמור לא נמצאה חריגה משטחי הבני המותרים ועפ"י טבלה מס' 5 ניכר כי ישנם את שטחי הבניה הנדרשים. מה גם כי ישנם תוספות מוצעות שלא עפ"י נספח בינוי [מחייב] ולא פורסמו הקלות כלל לבקשה. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	13/06/2022	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

	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 - 7788070110
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	אישור רישום תצ"ר
	13	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
	14	הריסת המסומן בצהוב וקבלת דוח פיקוח

המלצת האגף **לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים**

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

ההרמוניקה תוקנה במלואה.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1966/1036.04</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שבתאי דקלה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

עמק רפאים 57, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10143	תחילת תוקף	04/04/2008	38	אזור מגורים 1 מיוחד	722

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

ברחוב עמק רפאים 57, גוש : 30003, חלקה : 38.

מצב מוצע :

קומה 1- מפלס 1.97- :

מוצע הפיכת קומה המשמשת למחסנים עבור מגורים, תוספת מדרגות פנימיות והריסת מדרגות מאושרות, ויציאה לשטח מרוצף.

קומת קרקע מפלס +0.93 :

מוצע הריסת רצפה קיימת עבור תכנון מדרגות פנימיות והריסת מדרגות פנימיות עבור יצירת חלל כפול כמו"כ מוצעים שינויים פנימיים בתכנון הדירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 16/03/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי טענות המתנגדים הינם לפינוי בינוי ועבירות בניה ולקיחת זכויות, הבקשה המוצעת הינה מכח הנספח ועבירות בניה מסומנות להריסה כתנאי לקבלת היתר לעניין פינוי בינוי עפ"י המערכת לא נמצא שום הליך לפינוי בינוי לבניין.
22/01/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10143

תחילת תוקף : 04/04/2008 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 10143 תחילת תוקף 04/04/2008 (אזור מגורים 1 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח שותק- מחייב. קומה 1- מפלס 1.97- : מוצע הפיכת קומה המשמשת למחסנים עבור מגורים, תוספת מדרגות פנימיות והריסת מדרגות מאושרות, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומת קרקע מפלס 0.93+ : מוצע הריסת רצפה קיימת עבור תכנון מדרגות פנימיות והריסת מדרגות פנימיות עבור יצירת חלל כפול כמ"כ מוצעים שינויים פנימיים בתכנון הדירה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומה 1- מפלס 1.97- : מוצע יציאה לשטח מרוצף, המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי, לא ברור מדוע לא מוצע כל השטח המוצע עפ"י נספח הבינוי. שלביות ביצוע : סעיף 12 [ב,2] : "סגירת המרפסות לכיוון רחוב עמק רפאים תעשה בצורה אחידה..."		

לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וישנם חריגות קיימות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. מוצע בבקשה : שימוש בקומת המרתף החלקית בהתאמה לנספח הבינוי. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה ללא שינוי גובה הבניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 61 מ"ר. קיים : שטח קיים המשמש לשירות וכרגע מוצע לעיקרי. מוצע : 47.24 מ"ר + 7.93 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 55.17 מ"ר , למרות שהמוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים ע"ב לא מחשב את עובי הקירות כנדרש ומה גם כי לא ברור מדוע מחשב את ריצוף החצר כשטח עיקרי, מדובר על ריצוף חצר עם מעקה הנמוך מ-1.80 מ' מה גם כי אם מדובר בשטח עיקרי יש לחשבו כשטח עיקרי רגיל ולא שטח עיקרי למרפסות. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב את עובי הקירות כנדרש.		

ש. שירות : ללא תוספת שטחי שירות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י התב"ע התכנית החלקה בחלקה לא מחייבת לבדיקת חיזוק מבנים. כמו"כ לא נדרש עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : החלקה הנידונה נמצאת ברחובות המוגדרים לשימור והבקשה לא הופנה למחלקת השימור. יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 18/06/2023 ע"י אוז מעיין. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 21/03/2023 ע"י באייר ורה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח נספח הבינוי והוראות התכנית, ולא נמצאו שינויים מהנספח . התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון אך החלקה הנידונה הינה בתחום הרחובות לשימור והבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה בשלב זה. חישוב השטחים אינו מדויק ונדרש לתקן.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגדים הינם לשימוש בשטח המשותף , ביצוע עבירות בניה ללא היתר , הצבת פסולת מרובה בחצרות, הריסת גדרות, אי פרסום הבקשה להיתר כנדרש, מניעת קידום בקשות לתמ"א 38. ההתנגדויות מתווקות לארכיב אופטי. התייחסות האגף להתנגדויות : מדובר בבנייה תואמת נספח בינוי והוראות תכנית לרבות שימוש בחלל המרתף ושימור חלקי בחצר , באם ישנה התכנות להתחדשות עירונית יש להמציא הוכחות לכך. לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל תמונה מלאה כרגע התכנית מובאת לדחייה במתכונת וע"כ המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים. דברי הסבר : - בתאריך 31/10/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון". "המוצע בבקשה הינו מכח נספח הבינוי והוראות התכנית, ולא נמצאו שינויים מהנספח. התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון אך החלקה הנידונה הינה בתחום הרחובות לשימור והבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה בשלב זה. חישוב השטחים אינו מדויק ונדרש לתקן." התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן :		

תיקונים מתוך ההחלטה : * סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 55.17 מ"ר , למרות שהמוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים ע"ב לא מחשב את עובי הקירות כנדרש ומה גם כי לא ברור מדוע מחשב את ריצוף החצר כשטח עיקרי, מדובר על ריצוף חצר עם מעקה הנמוך מ- 1.80 מ' מה גם כי אם מדובר בשטח עיקרי יש לחשבו כשטח עיקרי רגיל ולא שטח עיקרי למרפסות. -חישוב שטח עיקרי הוסר והבינוי הקיים בפועל מסומן להריסה בצהוב. * יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב את עובי הקירות כנדרש. -בוצע תיקון לחישוב השטחים. * יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה. - התקבל אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגדים הינם לשימוש בשטח המשותף , ביצוע עבירות בניה ללא היתר , הצבת פסולת מרובה בחצרות, הריסת גדרות, אי פרסום הבקשה להיתר כנדרש, מניעת קידום בקשות לתמ"א 38. ההתנגדויות מתווקות לארכיב אופטי. התייחסות האגף להתנגדויות : מדובר בבנייה תואמת נספח בינוי והוראות תכנית לרבות שימוש בחלל המרתף ושימור חלקי בחצר , באם ישנה התכנות להתחדשות עירונית יש להמציא הוכחות לכך. לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל תמונה מלאה. - מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים היות והבקשה תואמת נספח בינוי ע"ב סימן להריסה את עבירות הבניה , הריסת הבינוי בעבירה הינו תנאי לקבלת היתר.		

המוצע בבקשה הינו מכח נספח הבינוי והוראות התכנית, ולא נמצאו שינויים מהנספח . התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון אך החלקה הנידונה הינה בתחום הרחובות לשימור והבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה בשלב זה. חישוב השטחים אינו מדויק ונדרש לתקן. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת : סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 55.17 מ"ר , למרות שהמוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים ע"כ לא מחשב את עובי הקירות כנדרש ומה גם כי לא ברור מדוע מחשב את ריצוף החצר כשטח עיקרי, מדובר על ריצוף חצר עם מעקה הנמוך מ-1.80 מ' מה גם כי אם מדובר בשטח עיקרי יש לחשבו כשטח עיקרי רגיל ולא שטח עיקרי למרפסות. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב את עובי הקירות כנדרש. אישור שימור : החלקה הנידונה נמצאת ברחובות המוגדרים לשימור והבקשה לא הופנה למחלקת השימור. יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגדים הינם לשימוש בשטח המשותף , ביצוע עבירות בניה ללא היתר , הצבת פסולת מרובה בחצרות, הריסת	31/10/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

גדרות, אי פרסום הבקשה להיתר כנדרש, מניעת קידום בקשות לתמ"א 38. ההתנגדויות מתווקות לארכיב אופטי. התייחסות האגף להתנגדויות : מדובר בבנייה תואמת נספח בינוי והוראות תכנית לרבות שימוש בחלל המרתף ושימור חלקי בחצר , באם ישנה התכנות להתחדשות עירונית יש להמציא הוכחות לכך. לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל תמונה מלאה כרגע התכנית מובאת לדחייה במתכונת וע"כ המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים.		
המוצע בבקשה הינו מכח נספח הבינוי והוראות התכנית, ולא נמצאו שינויים מהנספח . התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון אך החלקה הנידונה הינה בתחום הרחובות לשימור והבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה בשלב זה. חישוב השטחים אינו מדויק ונדרש לתקן. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת : סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 55.17 מ"ר , למרות שהמוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים ע"כ לא מחשב את עובי הקירות כנדרש ומה גם כי לא ברור מדוע מחשב את ריצוף החצר כשטח עיקרי, מדובר על ריצוף חצר עם מעקה הנמוך מ-1.80 מ' מה גם כי אם מדובר בשטח עיקרי יש לחשבו כשטח עיקרי רגיל ולא שטח עיקרי למרפסות. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב את עובי הקירות כנדרש. אישור שימור : החלקה הנידונה נמצאת ברחובות המוגדרים לשימור והבקשה לא הופנה למחלקת השימור. יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה.	12/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגדים הינם לשימוש בשטח המשותף , ביצוע עבירות בניה ללא היתר , הצבת פסולת מרובה בחצרות, הריסת גדרות, אי פרסום הבקשה להיתר כנדרש, מניעת קידום בקשות לתמ"א 38. ההתנגדויות מתויקות לארכיב אופטי. התייחסות האגף להתנגדויות : מדובר בבנייה תואמת נספח בינוי והוראות תכנית לרבות שימוש בחלל המרתף ושימור חלקי בחצר , באם ישנה התכנות להתחדשות עירונית יש להמציא הוכחות לכך. לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל תמונה מלאה כרגע התכנית מובאת לדחייה במתכונת וע"כ המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10143 תחילת תוקף : 04/04/2008 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 10143 תחילת תוקף 04/04/2008 (אזור מגורים 1 מיוחד) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	12/10/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה לא כוללת סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח שותק- מחייב. קומה 1- מפלס 1.97- : מוצע הפיכת קומה המשמשת למחסנים עבור מגורים, תוספת מדרגות פנימיות והריסת מדרגות מאושרות, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומת קרקע מפלס 0.93+ : מוצע הריסת רצפה קיימת עבור תכנון מדרגות פנימיות והריסת מדרגות פנימיות עבור יצירת חלל כפול כמו"כ מוצעים שינויים פנימיים בתכנון הדירה, המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. קומה 1- מפלס 1.97- : מוצע יציאה לשטח מרוצף, המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי, לא ברור מדוע לא מוצע כל השטח המוצע עפ"י נספח הבינוי. שלביות ביצוע : סעיף 12 [ב,2] : "סגירת המרפסות לכיוון רחוב עמק רפאים תעשה בצורה אחידה..." לא רלוונטי לבקשה הנידונה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/12/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וישנם חריגות קיימות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. מוצע בבקשה : שימוש בקומת המרתף החלקית בהתאמה לנספח הבינוי.		

מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה ללא שינוי גובה הבניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 61 מ"ר. קיים : שטח קיים המשמש לשירות וכרגע מוצע לעיקרי. מוצע : 47.24 מ"ר + 7.93 מ"ר עבור שטח עיקרי למרפסות. סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 55.17 מ"ר , למרות שהמוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים ע"ב לא מחשב את עובי הקירות כנדרש ומה גם כי לא ברור מדוע מחשב את ריצוף החצר כשטח עיקרי, מדובר על ריצוף חצר עם מעקה הנמוך מ-1.80 מ' מה גם כי אם מדובר בשטח עיקרי יש לחשבו כשטח עיקרי רגיל ולא שטח עיקרי למרפסות. יש לתקן את חישוב השטחים ולחשב את עובי הקירות כנדרש. ש. שירות : ללא תוספת שטחי שירות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנידונה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י התב"ע התכנית החלקה בחלקה לא מחייבת לבדיקת חיזוק מבנים.		

כמו"כ לא נדרש עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : החלקה הנידונה נמצאת ברחובות המוגדרים לשימור והבקשה לא הופנה למחלקת השימור. יש להמציא את אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 18/06/2023 ע"י אוז מעיין. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 21/03/2023 ע"י באייר ורה. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח נספח הבינוי והוראות התכנית, ולא נמצאו שינויים מהנספח . התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון אך החלקה הנידונה הינה בתחום הרחובות לשימור והבקשה לא הופנתה למחלקת השימור וע"כ לא ניתן לאשר את הבקשה בשלב זה. חישוב השטחים אינו מדויק ונדרש לתקן. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כמפורט להלן : עיקר דברי המתנגדים הינם לשימוש בשטח המשותף , ביצוע עבירות בניה ללא היתר , הצבת פסולת מרובה בחצרות, הריסת גדרות, אי פרסום הבקשה להיתר כנדרש, מניעת קידום בקשות לתמ"א 38. ההתנגדויות מתויקות לארכיב אופטי. התייחסות האגף להתנגדויות : מדובר בבנייה תואמת נספח בינוי והוראות תכנית לרבות שימוש בחלל המרתף ושימור חלקי בחצר , באם ישנה התכנות		

להתחדשות עירונית יש להמציא הוכחות לכך. לאחר שמיעת שני הצדדים תתקבל תמונה מלאה כרגע התכנית מובאת לדחייה במתכונת וע"כ המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים.		
-	08/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי טענות המתנגדים הינם לפינוי בינוי ועבירות בניה ולקיחת זכויות, הבקשה המוצעת הינה מכח הנספח ועבירות בניה מסומנות להריסה כתנאי לקבלת היתר לעניין פינוי בינוי עפ"י המערכת לא נמצא שום הליך לפינוי בינוי לבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1984/0071.06</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים + ממ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיבלי ע"פ צו ירושה שושנה
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	ין זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ריש לקיש 4 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים :

1984/71.00- תוספת 2 קומות מעל קומה קיימת.

1984/71.01- לא נמצאו מסמכים סרוקים.

1984/71.03-נעצר בשלב פתיחת תיק.

1984/71.04-הופק היתר בתחילת 01/2023.

1984/71.05- בתהליך הוצאת היתר למרפסות.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי ושינויים פנימיים בדירה.
קומה א' מפלס +4.00 :

חזית צפונית :

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי, תוספת מרפסת זיו מקורה ותוספת חדר שירות, המוצע חורג מקו הבניין הצידי.

חזית דרומית :

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת שטח עיקרי , מרפסת זיו מקורה חלקית וממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.
קומה ב' מפלס +7.00 :
חזית צפונית :

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת תוספת שטח עיקרי ותוספת מרפסת זיו לא מקורה, המוצע חורג מקו הבניין הצידי.

חזית דרומית :

מוצע הרחבת דירה קיימת הכוללת שטח עיקרי , מרפסת זיו לא מקורה וממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 140 ס"מ עבור בניית עמודת ממ"דים".

" הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 110 ס"מ העומדים במרווח של 2.7 מ בקיר ללא פתחים".

" הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 20 ס"מ העומדים במרווח של 10% בקיר עם פתחים".

" הקלה בקו בניין צידי עבור מרפסת זיו".

" הקלה בגין מרפסת זיו בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ המותרים "

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 16/05/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72.

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

מידע קודם

מתאריך		
לדחות במתכונת המוצעת : שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש (נדרש לחשב עפ"י החלק היחסי). מה גם כי לא הוטמע בהרמוניקה טופס ויתור זכויות ונראה כי נדרש לצמצם את השטחים המוצעים לעמידה במותר (ייבחן בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת). התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון, וכן נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות מחזית צפונית עפ"י המותר לחריגה מקו בניין צידי. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה 6% ככלולה בהקלות שפורסמו. נמצאו חריגות מקווי בניין אשר לא ניתן לאשר כפי שמוצעות ויש לצמצם כפי שפורט לעיל. עוד מוצעת מרפסת שירות שלא ניתן לאשרה לאחר שתתוקן כפי שנדרש להציג מרפסת שירות ויש להסירה מהבקשה או לחילופין להשאיר את הפתחים כפי שהם ולהמציא שטח עיקרי. קווי בניין : החריגות ייבחנו בסעיפים הרלוונטיים- ראה סעיפים מרפסת שירות, מרפסות זיז , ממ"ד. שטחי בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח יתרת זכויות למימוש, הקלה 6%, השלמת דירת גג 5% וויתור זכויות. ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 75% משטח החלקה. דהיינו $945 \text{ מ"ר} \times 75\% = 708.75$ מ"ר מותרים לבנייה. קיים : 685.83 מ"ר עפ"י היתר מס' 1984/71.00. לאחר היתר זה הופק היתר נוסף בשטח כולל של 8.99 מ"ר עבור שטחים עיקריים. ובנוסף ישנו תיק בקשה להיתר בהליך מתקדם עבור שטח עיקרי מוצע של 11.37 מ"ר.	19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כך שהשטח הנותר לניצול בחלקה הינו : 2.56 מ"ר. מוצע : 39.39 מ"ר. עפ"י דברי הסבר יתרת הזכויות מכח התב"ע הינו : 22.92 מ"ר, כאשר יש 7 תתי חלקות כך שלכל תת חלקה נותר 3.27 מ"ר למימוש, דבר זה אינו נכון ומדויק לאור החישוב שנעשה לעיל ולפי כך שיש לחלק את השטחים לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. למרות שחלק מהשטחים שאושרו הינם מכח הקלות כמותיות החישוב שבוצע לא מדויק ויש לחשב שנית עפ"י היתרים שאושרו ובהליך מתקדם בעירייה. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : ע"פ סעיף 8. א : "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לחניות ע"פ התקן." קיים : 9.42 מ"ר. מוצע : 43.09 מ"ר. הקלה 6% * התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 1989. חישוב : $945 \times 6\% = 56.70$ מ"ר. מספר תתי חלקות : 7 תתי חלקות אך יש לחלק את השטח המותר מכח הקלה כמותית עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. פירוט הזכויות עפ"י תתי חלקות : תת חלקה 3- לא מבוקש שטח עיקרי אך עפ"י דברי ע"ב הוא מוותר על זכויות עבור תת חלקה 5, לא נמצא התצהיר ע"ג ההרמוניקה ולא בצרופות אך היות ומדובר באותם בעלים סביר להניח כי אכן ניתן לממש את יתרת הזכויות הנ"ל עבור תת חלקה 5 בכפוף להגשה מתוקנת ובה כל הבניין יחושב ע"י הרובוט. תת חלקה 5- מבוקש 16.56 מ"ר, מתוכן 13.29 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית וויתור זכויות מתת חלקה 3. חישוב : יתרה עבור תת חלקה 5 : 8.10 מ"ר, השטח המבוקש הנוסף הינו מכח וויתור זכויות ל-6% הקלה הינו 5.19 מ"ר, כל החישוב הנ"ל ייבחן בשנית לאחר עדכון החישוב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.		

5% השלמת דירת גג : * התכנית החלה בחלקה היא המתאר ולכן ניתן לממש 5% השלמת דירת גג. חישוב : $5\% \times 945$ (שטח החלקה) = 47.25 מ"ר. 47.25/2 דירות בגג : 23.62 מ"ר עבור כל דירת גג. תת חלקה שבה מוצע השלמת דירת גג : 7. פירוט : מוצע עבור תת חלקה 7 : 22.83 מ"ר , מתוכם 3.27 מיתרת זכויות של התב"ע. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : יש לחשב עפ"י החלק היחסי לתת חלקה 7. סיכום לעניין שטחי בניה : מדובר בתכנית המתאר שלא כוללת נספח בינוי מפורט, לא ניתן להבין מחישוב השטחים המוצג בהרמוניקה כמה שטחים נוצלו בכל הבניין. על כן יש להציג תכנית מעודכנת הכוללת חישוב שטח של כל הקומות הקיימות בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר בכפוף ליתר הסעיפים. כמו"כ נדרש להציג בדברי הסבר פירוט של כל ההיתרים שאושרו בחלקה הנידונה. - עפ"י דברי הסבר חלק מהמוצע בבקשה הינו עפ"י ויתור זכויות, טופס הויתור לא מוטמע ע"ג ההרמוניקה ולא נמצא בצרופות, מכיוון שמדובר באותם בעלים לשתי תתי החלקות המדוברות לא נראה כי ישנה בעיה, אך נדרש בהגשת התצהיר חתום ע"י עורך דין. מה גם כי לא פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית, אך פורסמו חמש הקלות אחרות ובהן ברור מה הבינוי המבוקש וע"כ נראה כי ניתן להביא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה כמותית של 6% , בכל אופן נדרש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות עבור היטלים וכפי שהובהר לעיל לחשב את כל השטחים עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.00 :		

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה. כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב%10 או פחות ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין. קומה ב' מפלס +7.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיו מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה. כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב%10 או פחות ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות מחזית צפונית. מרפסת שירות : . למרפסת יהיה חלון גדול- נדרש להגדיל את החלון המוצע למרפסת שירות ואז יהווה בעיה לחריגה מקו בניין צידי כפי שיפורט בהמשך. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי , הקיר אומנם ללא פתחים אך במצב זה לא עונה להגדרות של מרפסת שירות היות ונדרש חלון גדול לאורך החדר כך שברגע שיתקנו את החלון יהיה מדובר בחריגה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים ואזי לא יעמוד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 10/09/2023. אישור חיזוק מבנים : יש להגיש תצהיר מעודכן. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. מתנגד 1- "היות והמרחק בין הבניינים הוא קטן מאוד, עם גדר משותפת. בקשת מיקום המרפסת של המבקשים עלולה למנוע ממני בנית מרפסת, אשר התחלתי בתהליך בקשה לאשור. זהו המקום היחידי שאני יכולה להוציא מרפסת או ממד, בניגוד למבקשי בקשה זו שקיימות להם 3 אופציות נוספות ואחרות למרפסת". מתנגד 2- " בס"ד נימוקי ההתנגדות 1.דירתנו חשוכה מאוד אין כיווני אויר עם שמש מרפסת מעלינו תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית(סלון פינת אוכל) 2.המרפסת המוצעת יושבת ממש מעל ראשנו כלומר החצר הפרטית שלנו שימנע מאיתנו פרטיות 3.למבקשי הבקשה ישנן שלש חלופות למרפסת בלי לפגוע במעט אור שקיים בביתנו ובפרטיותנו". מתנגדת 3- מתנגדת נוספת ששומרת את ההתנגדות ע"מ להשמיעה בפני הוועדה. תגובה המחלקה- לעניין מתנגד 1 נראה כי שינו מרחק סביר של כ-5.5 מ' בין הבניינים. לעניין מתנגד 2 המרפסת המוצעת מעל למשפחת כהן מוצעת במיקום שהכי תואם לתכנון הדירה ומוצע כמה שיותר בתחום קווי הבניין, כאשר באם יציעו מצד חזית מזרחית המוצע יהיה בחריגה ניכרת מקו הבניין וגם לא כל כך יתאים לתכנון הדירה ומה גם כי נראה שזה עדיין מעל לחצר של מספחת כהן, עוד יצוין כי החצר גדולה ולא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית לשימוש בחצר. לעניין האור יתברר יותר במעמד הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן מתנגדים מכיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית המתאר תחילת תוקף 16/07/1959 אזור מגורים 1. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה לא כוללת סעיף לסטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי מפורט. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה לא כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית צפונית : מוצע תוספת החורגת מקו בניין צידי בכ- 1.07 מ' בנקודה הכי עמוקה. כאשר עפ"י תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי ללא פתחים המשאיר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע בבקשה עומד בתנאי זה.		

שאר החריגות ייבחנו בסעיפים הרלוונטיים- ראה סעיפים מרפסת שירות, מרפסות זיז, ממ"ד. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : ללא תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבנייה. שטחי בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכח יתרת זכויות למימוש, הקלה 6%, השלמת דירת גג 5% וויתור זכויות. ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 75% משטח החלקה. דהיינו 945 מ"ר (שטח החלקה) x 75% מותרים לבנייה = 708.75 מ"ר מותרים לבנייה. קיים : 685.83 מ"ר עפ"י היתר מס' 1984/71.00. לאחר היתר זה הופק היתר נוסף בשטח כולל של 8.99 מ"ר עבור שטחים עיקריים. ובנוסף ישנו תיק בקשה להיתר בהליך מתקדם עבור שטח עיקרי מוצע של 11.37 מ"ר. כך שהשטח הנותר לניצול בחלקה הינו : 2.56 מ"ר. מוצע : 39.39 מ"ר. עפ"י דברי הסבר יתרת הזכויות מכח התב"ע הינו : 22.92 מ"ר, כאשר יש 7 תתי חלקות כך שלכל תת חלקה נותר 3.27 מ"ר למימוש, דבר זה אינו נכון ומדויק לאור החישוב שנעשה לעיל ולפי כך שיש לחלק את השטחים לפי החלק היחסי לכל תת חלקה. למרות שחלק מהשטחים שאושרו הינם מכח הקלות כמותיות		

החישוב שבוצע לא מדויק ויש לחשב שנית עפ"י היתרים שאושרו ובהליך מתקדם בעירייה. ש. שירות : מותר עפ"י תב"ע : ע"פ סעיף 8. א : "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים, ומרחב מוגן לחניות ע"פ התקן." קיים : 9.42 מ"ר. מוצע : 43.09 מ"ר. הקלה 6% * התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 1989. חישוב : $945 \times 6\%$ (שטח החלקה) = 56.70 מ"ר. מספר תתי חלקות : 7 תתי חלקות אך יש לחלק את השטח המותר מכח הקלה כמותית עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. פירוט הזכויות עפ"י תתי חלקות : תת חלקה 3- לא מבוקש שטח עיקרי אך עפ"י דברי ע"ב הוא מוותר על זכויות עבור תת חלקה 5, לא נמצא התצהיר ע"ג ההרמוניקה ולא בצרופות אך היות ומדובר באותם בעלים סביר להניח כי אכן ניתן לממש את יתרת הזכויות הנ"ל עבור תת חלקה 5 בכפוף להגשה מתוקנת ובה כל הבניין יחושב ע"י הרובוט. תת חלקה 5- מבוקש 16.56 מ"ר, מתוכן 13.29 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית וויתור זכויות מתת חלקה 3. חישוב : יתרה עבור תת חלקה 5 : 8.10 מ"ר, השטח המבוקש הנוסף הינו מכח ויתור זכויות ל-6% הקלה הינו 5.19 מ"ר, כל החישוב הנ"ל ייבחן בשנית לאחר עדכון החישוב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. 5% השלמת דירת גג : * התכנית החלה בחלקה היא המתאר ולכן ניתן לממש 5% השלמת דירת גג. חישוב : $945 \times 5\%$ (שטח החלקה) = 47.25 מ"ר.		

47.25/2 דירות בגג : 23.62 מ"ר עבור כל דירת גג. תת חלקה שבה מוצע השלמת דירת גג : 7. פירוט: מוצע עבור תת חלקה 7 : 22.83 מ"ר , מתוכם 3.27 מיתרת זכויות של התב"ע. סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : יש לחשב עפ"י החלק היחסי לתת חלקה 7. סיכום לעניין שטחי בניה : מדובר בתכנית המתאר שלא כוללת נספח בינוי מפורט, לא ניתן להבין מחישוב השטחים המוצג בהרמוניקה כמה שטחים נוצלו בכל הבניין. על כן יש להציג תכנית מעודכנת הכוללת חישוב שטח של כל הקומות הקיימות בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר בכפוף ליתר הסעיפים. כמו"כ נדרש להציג בדברי הסבר פירוט של כל ההיתרים שאושרו בחלקה הנידונה. - עפ"י דברי הסבר חלק מהמוצע בבקשה הינו עפ"י ויתור זכויות, טופס הויתור לא מוטמע ע"ג ההרמוניקה ולא נמצא בצרופות, מכיוון שמדובר באותם בעלים לשתי תתי החלקות המדוברות לא נראה כי ישנה בעיה, אך נדרש בהגשת התצהיר חתום ע"י עורך דין. מה גם כי לא פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית, אך פורסמו חמש הקלות אחרות ובהן ברור מה הבינוי המבוקש וע"כ נראה כי ניתן להביא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה כמותית של 6% , בכל אופן נדרש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות עבור היטלים וכפי שהובהר לעיל לחשב את כל השטחים עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה. כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב10% או פחות ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין.		

חזית דרומית : מוצע מרפסת זיז מקורה חלקית ברוחב 5.40 מ' עומק 1.40 מ' ובשטח של 7.61 מ"ר, המוצע הינו בתחום קווי בניין. קומה ב' מפלס +7.00 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ועומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה. כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב%10 או פחות ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין. חזית דרומית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה ברוחב 2.90 מ' עומק 1.40 מ' ובשטח של 4.10 מ"ר, המוצע הינו בתחום קווי הבניין. תכנית צל : *צמד מרפסות- המוצע בבקשה כולל צמד מרפסות. *מרפסת סוכה- המוצע נותן מענה עבור מפסות סוכה. * עיצוב אדריכלי- הבניין אינו סימטרי , המוצע משלים את מראה הבניין. הבניין הקיים מחולק למעין שני חלקים כאשר אין משמעות לתכנון עתידי של המרפסות ליתר הדירות, כאשר תוגש בקשה להיתר לאחת מהדירות הנותרות אז יידרש תכנית צל ליתר הדירות. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות מחזית צפונית. מרפסת שירות : *התכנית כפופה למתאר ומכוחה מבוקש שטחי שירות עבור מרפסת שירות כאשר יש לעמוד בתנאים הבאים : 1. עומק המרפסת 1.50 מ' ברוטו- עומק המרפסת הינו 1.30 מ'. 2. למרפסת יהיה חלון גדול- נדרש להגדיל את החלון המוצע למרפסת שירות ואז יהווה בעיה לחריגה מקו בניין צידי כפי שיפורט בהמשך. 3. עמידה בשטח המותר לפי פונקציות-יציאה למרפסת שירות מהסלון עד 7.5 מ"ר, עומד במותר שטח קיים ומוצע למרפסת זו הינו 6.98 מ"ר. 4. מותרת מרפסת שירות שגישתה היא מחדר רחצה, סלון או מטבח- עומד בתנאי זה.		

5. המרפסת הינה בתוך קונטור הבניין ולא בנויה כבליטה-עומד בתנאי זה. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, הקיר אומנם ללא פתחים אך במצב זה לא עונה להגדרות של מרפסת שירות היות ונדרש חלון גדול לאורך החדר כך שברגע שיתקנו את החלון יהיה מדובר בחריגה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים ואזי לא יעמוד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי. ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : קומה א' מפלס +4.00 : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית דרומית : מוצע עמודת ממדי"ם בשטח של 9.00 מ"ר +קירות בחריגה מקו בניין אחורי בעומק של כ- 1.30 מ' כאשר עפ"י מדיניות מהנדס עיר מותרת חריגה של 1.00 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, הקיר הפונה לגבול החלקה יהיה אטום. המוצע חורג במעט יותר מ-1.00 מ' אך נשמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה והקיר הפונה לגבול החלקה הינו אטום, התכנון המוצע הינו אופטימלי עבור הקומות מעל וע"כ התכנון המוצע עומד בהגדות של מדיניות מהנדס עיר ברובו וע"כ אין מניעה לאפשר תכנון זה. חצרות מוצגים בצבע לא ברור באם מוצע, אם אכן מוצעות+ גידור אזי יידרש בתימוכין קניינים דהיינו 2/3 חתימות שכנים. הריסות כתנאי לתחילת עבודות כאשר ע"פ ה-gis ישנן סככות ומבנים על הגג שיש לתת להן התייחסות ולסמן בצהוב להריסה. אישור הסדרי תנועה :		

לא רלוונטי בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 21/05/2023. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 10/07/2023. אישור שימור : התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 10/09/2023. אישור חיזוק מבנים : התב"ע אינה דורשת, עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. יש להגיש תצהיר מעודכן. תימוכין קניינים : בחלקה יש 7 תתי חלקות. 4 תתי חלקות שייכות למשפחת גיבלי- תתי חלקות מס' 2-5 , שהינם מבקשים עבור תת חלקה 3 + 5. תת חלקה 6 - הררי, חתם. תת חלקה 7 - מבקש ובעלים. תת חלקה 1 - מתנגד, ראה סעיף התנגדויות. סה"כ נמצא כי יש רוב קנייני דרוש, 6 חתימות. חוות דעת אדריכלית : שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש (נדרש לחשב עפ"י החלק היחסי). מה גם כי לא הוטמע בהרמוניקה טופס ויתור זכויות ונראה כי נדרש לצמצם את השטחים המוצעים לעמידה במותר (ייבחן בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת).		

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון, וכן נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות מחזית צפונית עפ"י המותר לחריגה מקו בניין צידי. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה 6% ככלולה בהקלות שפורסמו. נמצאו חריגות מקווי בניין אשר לא ניתן לאשר כפי שמוצעות ויש לצמצם כפי שפורט לעיל. עוד מוצעת מרפסת שירות שלא ניתן לאשרה לאחר שתתקן כפי שנדרש להציג מרפסת שירות ויש להסירה מהבקשה או לחילופין להשאיר את הפתחים כפי שהם ולהמציא שטח עיקרי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. מתנגד 1- "היות והמרחק בין הבניינים הוא קטן מאוד, עם גדר משותפת. בקשת מיקום המרפסת של המבקשים עלולה למנוע ממני בניית מרפסת, אשר התחלתי בתהליך בקשה לאשור. זהו המקום היחידי שאני יכולה להוציא מרפסת או ממד, בניגוד למבקשי בקשה זו שקיימות להם 3 אופציות נוספות ואחרות למרפסת". מתנגד 2- " בס"ד נימוקי ההתנגדות 1. דירתנו חשוכה מאוד אין כיווני אור עם שמש מרפסת מעלינו תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית(סלון פינת אוכל) 2. המרפסת המוצעת יושבת ממש מעל ראשנו כלומר החצר הפרטית שלנו שימנע מאיתנו פרטיות 3. למבקשי הבקשה ישנן שלש חלופות למרפסת בלי לפגוע במעט אור שקיים בביתנו ובפרטיותנו". מתנגדת 3- מתנגדת נוספת ששומרת את ההתנגדות ע"מ להשמיעה בפני הוועדה. תגובה המחלקה- לעניין מתנגד 1 נראה כי שינוי מרחק סביר של 5.5-6 מ' בין הבניינים. לעניין מתנגד 2 המרפסת המוצעת מעל למשפחת כהן מוצעת במיקום שהכי תואם לתכנון הדירה ומוצע כמה שיותר בתחום קווי הבניין, כאשר באם יציעו מצד חזית מזרחית המוצע יהיה בחריגה ניכרת מקו הבניין וגם לא כל כך יתאים לתכנון הדירה ומה גם כי נראה שזה עדיין מעל לחצר של מספחת כהן, עוד יצוין כי החצר גדולה ולא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית לשימוש בחצר. לעניין האור יתברר יותר במעמד הוועדה. - המלצת המחלקה היא לא לזמן מתנגדים מכיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.	

הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 140 ס"מ עבור בניית עמודת ממ"דים - הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 110 ס"מ העומדים במרווח של 2.7 מ בקיר ללא פתחים - הקלה בקו בניין צידי בחזית מזרחית בשיעור של 20 ס"מ העומדים במרווח של 10% בקיר עם פתחים - הקלה בקו בניין צידי עבור מרפסת זיז - הקלה בגין מרפסת זיז בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ המותרים -	30/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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:

שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש (נדרש לחשב עפ"י החלק היחסי).

מה גם כי לא הוטמע בהרמוניקה טופס ויתור זכויות ונראה כי נדרש לצמצם את השטחים המוצעים לעמידה במותר (ייבחן בשנית לאחר קבלת תכנית מתוקנת).

התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון, וכן נדרש לצמצם את המרפסות המוצעות מחזית צפונית עפ"י המותר לחריגה מקו בניין צידי.

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה 6% ככלולה בהקלות שפורסמו.

נמצאו חריגות מקווי בניין אשר לא ניתן לאשר כפי שמוצעות ויש לצמצם כפי שפורט לעיל.

עוד מוצעת מרפסת שירות שלא ניתן לאשרה לאחר שתתוקן כפי שנדרש להציג מרפסת שירות ויש להסירה מהבקשה או לחילופין להשאיר את הפתחים כפי שהם ולהמציא שטח עיקרי.

קווי בניין :

החריגות ייבחנו בסעיפים הרלוונטיים- ראה סעיפים מרפסת שירות, מרפסות זיז , ממ"ד.

שטחי בניה :

השטח המוצע בבקשה הינו מכח יתרת זכויות למימוש, הקלה 6%, השלמת דירת גג 5% וויתור זכויות.

ש. עיקרי :

מותר עפ"י תב"ע : 75% משטח החלקה.

דהיינו 945 מ"ר (שטח החלקה) x 75% מותרים לבנייה = 708.75 מ"ר מותרים לבנייה.

קיים : 685.83 מ"ר עפ"י היתר מס' 1984/71.00.

לאחר היתר זה הופק היתר נוסף בשטח כולל של 8.99 מ"ר עבור שטחים עיקריים.

ובנוסף ישנו תיק בקשה להיתר בהליך מתקדם עבור שטח עיקרי מוצע של 11.37 מ"ר.

כך שהשטח הנותר לניצול בחלקה הינו : 2.56 מ"ר.

מוצע : 39.39 מ"ר.

עפ"י דברי הסבר יתרת הזכויות מכח התב"ע הינו : 22.92 מ"ר, כאשר יש 7 תתי חלקות כך שלכל תת חלקה נותר 3.27 מ"ר למימוש, דבר זה אינו נכון ומדויק לאור החישוב שנעשה לעיל ולפי כך שיש לחלק את השטחים לפי החלק היחסי לכל תת חלקה.

למרות שחלק מהשטחים שאושרו הינם מכח הקלות כמותיות החישוב שבוצע לא מדויק ויש לחשב שנית עפ"י היתרים שאושרו ובהליך מתקדם בעירייה.

ש. שירות :

מותר עפ"י תב"ע : ע"פ סעיף 8. א : "...זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים,

ומרחב מוגן וחניות ע"פ התקן."

קיים : 9.42 מ"ר.

מוצע : 43.09 מ"ר.

הקלה 6%

* התב"ע החלה בחלקה הופקדה לפני שנת 1989.

חישוב : $6\% \times 945$ (שטח החלקה) = 56.70 מ"ר.

מספר תתי חלקות : 7 תתי חלקות אך יש לחלק את השטח המותר מכח הקלה כמותית עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

פירוט הזכויות עפ"י תתי חלקות :

תת חלקה 3- לא מבוקש שטח עיקרי אך עפ"י דברי ע"ב הוא מותר על זכויות עבור תת חלקה 5, לא נמצא התצהיר ע"ג ההרמוניקה ולא בצרופות אך היות ומדובר באותם בעלים סביר להניח כי אכן ניתן לממש את יתרת הזכויות הנ"ל עבור תת חלקה 5 בכפוף להגשה מתוקנת ובה כל הבניין יחושב ע"י הרובוט.

תת חלקה 5- מבוקש 16.56 מ"ר, מתוכן 13.29 מ"ר מכח 6% הקלה כמותית ויתור זכויות מתת חלקה 3.

חישוב : יתרה עבור תת חלקה 5 : 8.10 מ"ר, השטח המבוקש הנוסף הינו מכח ויתור זכויות ל-6% הקלה הינו 5.19 מ"ר, כל החישוב הנ"ל ייבחן בשנית לאחר עדכון החישוב עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

5% השלמת דירת גג :

* התכנית החלה בחלקה היא המתאר ולכן ניתן לממש 5% השלמת דירת גג.

חישוב : $5\% \times 945$ (שטח החלקה) = 47.25 מ"ר.

47.25/2 דירות בגג : 23.62 מ"ר עבור כל דירת גג.

תת חלקה שבה מוצע השלמת דירת גג : 7.

פירוט : מוצע עבור תת חלקה 7 : 22.83 מ"ר, מתוכם 3.27 מיתרת זכויות של התב"ע.

סה"כ שטח מוצע מכח 5% השלמת דירת גג : יש לחשב עפ"י החלק היחסי לתת חלקה 7.

סיכום לעניין שטחי בניה :

מדובר בתכנית המתאר שלא כוללת נספח בינוי מפורט, לא ניתן להבין מחישוב השטחים המוצג בהרמוניקה כמה שטחים נוצלו בכל הבניין.

על כן יש להציג תכנית מעודכנת הכוללת חישוב שטח של כל הקומות הקיימות בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר בכפוף ליתר הסעיפים.

כמו"כ נדרש להציג בדברי הסבר פירוט של כל ההיתרים שאושרו בחלקה הנידונה.

- עפ"י דברי הסבר חלק מהמוצע בבקשה הינו עפ"י ויתור זכויות, טופס הויתור לא מוטמע ע"ג

ההרמוניקה ולא נמצא בצרופות, מכיוון שמדובר באותם בעלים לשתי תתי החלקות המדוברות לא נראה כי ישנה בעיה, אך נדרש בהגשת התצהיר חתום ע"י עורך דין.

מה גם כי לא פורסמה הקלה עבור 6% הקלה כמותית, אך פורסמו חמש הקלות אחרות ובהן ברור מה הבינוי המבוקש וע"כ נראה כי ניתן להביא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככללות הקלה כמותית של 6%, בכל אופן נדרש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות עבור היטלים וכפי שהובהר לעיל לחשב את כל השטחים עפ"י החלק היחסי לכל תת חלקה.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +4.00 :

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה.

כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב-10% או פחות ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין.

קומה ב' מפלס +7.00 :

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.90 מ"ר ובעומק של 1.85 מ' המרפסת הינה בחריגה מקו בניין צידי בעומק של 0.93 מ' בנקודה הכי עמוקה.

כאשר עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין צידי עבור גזוזטרה החורג ב-10% או פחות ובלבד

שיישאר מרחק של 2.70 מגבול המגרש- המוצע חורג מהמותר עפ"י תקנות ויש לצמצם את המרפסת כך לא יעלה על 10% מהמרווח ובמקרה הנידון 0.40 מ' מקו הבניין.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות מחזית צפונית.

מרפסת שירות :

. למרפסת יהיה חלון גדול- נדרש להגדיל את החלון המוצע למרפסת שירות ואז יהווה בעיה לחריגה מקו בניין צידי כפי שיפורט בהמשך.

המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, הקיר אומנם ללא פתחים אך במצב זה לא עונה להגדרות של מרפסת שירות היות ונדרש חלון גדול לאורך החדר כך שברגע שיתקנו את החלון יהיה מדובר בחריגה מקו בניין צידי לקיר עם פתחים ואזי לא יעמוד בתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בניין צידי.

אישור שימור :

התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 10/09/2023.

אישור חיזוק מבנים :

יש להגיש תצהיר מעודכן.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מתנגד 1- "היות והמרחק בין הבניינים הוא קטן מאוד, עם גדר משותפת. בקשת מיקום המרפסת של המבקשים עלולה למנוע ממני בניית מרפסת, אשר התחלתי בתהליך בקשה לאשור. זהו המקום היחידי שאני יכולה להוציא מרפסת או ממד, בניגוד למבקשי בקשה זו שקיימות להם 3 אופציות נוספות ואחרות למרפסת".

מתנגד 2- " בס"ד נימוקי ההתנגדות 1. דירתנו חשוכה מאוד אין כיווני אויר עם שמש מרפסת מעלינו תחשיך את כל האזור הציבורי של הבית(סלון פינת אוכל) 2. המרפסת המוצעת יושבת ממש מעל ראשנו כלומר החצר הפרטית שלנו שימנע מאיתנו פרטיות 3. למבקשי הבקשה ישנן שלוש חלופות למרפסת בלי לפגוע במעט אור שקיים בביתנו ובפרטיותנו".

מתנגדת 3- מתנגדת נוספת ששומרת את ההתנגדות ע"מ להשמיעה בפני הוועדה.

תגובה המחלקה-

לעניין מתנגד 1 נראה כי שינוי מרחק סביר של כ-5.5 מ' בין הבניינים.

לעניין מתנגד 2 המרפסת המוצעת מעל למשפחת כהן מוצעת במיקום שהכי תואם לתכנון הדירה ומוצע כמה שיותר בתחום קווי הבניין, כאשר באם יציעו מצד חזית מזרחית המוצע יהיה בחריגה ניכרת מקו הבניין וגם לא כל כך יתאים לתכנון הדירה ומה גם כי נראה שזה עדיין מעל לחצר של מספחת כהן, עוד יצוין כי החצר גדולה ולא נראה כי ישנה פגיעה משמעותית לשימוש בחצר.

לעניין האור יתברר יותר במעמד הוועדה.

- המלצת המחלקה היא לא לזמן מתנגדים מכיוון שהבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

יש לתקן את הליקויים עפ"י הערות שניתנו בהרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0438.00</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיצר מיכל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

חזקיהו המלך 46 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	51	לא
30006	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2001	תחילת תוקף	26/02/1976			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30006ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי על עורך הבקשה להציג את ההיתרים הרלוונטיים.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב חזקיהו המלך 46 . גוש: 30006 חלקה: 109,51.

מדובר במבנה מגורים בן 4 קומות, בעל 2 כניסות וגג רעפים.

מצב מוצע :

מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בנוסף מוצע תוספת מרפסת זיז בחזית הצפונית.

מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בנוסף מוצע תוספת מרפסת זיז בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

מרפסת זיז בעומק 2' במקום 1.5 מ' המותרים.

הקלה מקוו בנין צידי עבור בניית מרפסת.

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה עד 1/8/89.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 14/11/2023.

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהדברים הבאים. להלן הפירוט : היתרים קודמים : ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי על עורך הבקשה להציג את ההיתרים הרלוונטיים.

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5644 שהוגש מיום 24/5/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע מרפסת החורגת מקווי בניין. עפ"י ההנחיות של תכנית המתאר, בתכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת לקווי בניין וקווי הבניין סומנו לפי תכנית 62 ניתן חריגה מקו בניין צידי של 1 מ'. כאשר מבקשים עומק מעל 1.0 מ' יש לפרסם הקלה לכך שתעמוד בתקנות סטייה ניכרת, במקרה שבפנינו במרפסת צידית חריגה מקו בנין עד 10% מהמרווח וכמו כן להשאיר מרחק של לפחות 2.70 מ' מגבול חלקה, היות ולא עומדים בכך אזי יש להצמד לעומק של 1.0 מ'. מרפסות בצמד- אין התייחסות בבקשה זו למרפסות בצמד. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לכלל דיירי הבניין לכן על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר על ע"ב להציג טבלה של ההיתרים שהופקו מול השטחים הנותר ולהוכיח כי נוצלו סך השטחים עפ"י אזור המגורים ובמקרה שנוצלו סך השטחים עפ"י האזור יש להציע מכוח הקלות כמותיות. - מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 6.61 מ"ר. קיים- 60.77 מ"ר – 67.24 מ"ר = 6.47 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 11.48 מ"ר . מוצע 6.61 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה. מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 7.62 מ"ר. קיים- 62.08 מ"ר – 67.24 מ"ר = 5.16 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 10.17 מ"ר		

מוצע 7.62 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה. מרפסות : מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור תוספת מרפסת זיו מקורה חלקית בחזית הצפונית בגודל כולל של 11.62 מ"ר. קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 4.25 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 11.62 מ"ר. מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 3.87 מ"ר מהמותר יש לצמצם. מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר תוספת מרפסת זיו לא מקורה בחזית הצפונית בגודל כולל של 8.42 מ"ר. קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 5.13 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 8.42 מ"ר. מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 1.55 מ"ר מהמותר יש לצמצם. תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- סומן במערכת כלא נדרש בתאריך 24/08/2023. חו"ד אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד מחלקת השימור- לא קיים תנאי מחלקת שימור לאחר הוועדה יש להוסיף תנאי מחלקת שימור. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות : צביקה ליבר ת"ז 041930033 ליבר שרון ת"ז 013938592 עמידרור טלי ת"ז 033413907 נימוק המתנגדים : השתלטות על שטח ציבורי, מתאים להתחדשות עירונית ולא בניין ממ"ד פרטני,		

בבקשה המוצעת לא מדובר בתוספת ממ"דים ושום נגיע בשטח משותף. מלמד מרב ת"ז 059836239 המתנגדת טוענת למס דברים : חוזק המבנה בזמן חפירה עלול לגרום לסדקים ונזקים במבנה, הבינוי על שטח ציבורי, בניית ממ"ד תעכב עד תבטל את האפשרות להתחדשות עירונית. לפי טענות המתנגדת נראה כי אינה מבינה את המוצע בבקשה מוצע, אין שום נגיע בקרקע, לגבי חיזוק המבנה יש אישור מהנדס הבקשה אשר אישר את המוצע ללא חיזוק. יש להביא את ההתנגדויות להכרעת הוועדה כיוון שאין שום קשר בין ההתנגדות לבין המוצע בבקשה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30006 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבאות : 2878 תוקף 21/2/1994, אזור מגורים 1 מיוחד (נבחן עפ"י תכנית זו) 2001 תוקף 26/02/1976, אזור מגורים 1 30006 תוקף 16/7/1959, אזור מגורים 1 תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ סעיף 8, א"ה בינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי עבור תוכנית זו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5644 שהוגש מיום 24/5/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר. מוצע מרפסת החורגת מקווי בניין. עפ"י ההנחיות של תכנית המתאר, בתכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת לקווי בניין וקווי הבניין סומנו לפי תכנית 62 ניתן חריגה מקו בניין צידי של 1 מ'. כאשר מבקשים עומק מעל 1.0 מ' יש לפרסם הקלה לכך שתעמוד בתקנות סטייה ניכרת, במקרה שבפנינו במרפסת צידית חריגה מקו בנין עד 10% מהמרווח וכמו כן להשאיר מרחק של לפחות 2.70 מ' מגבול חלקה, היות ולא עומדים בכך אזי יש להצמד לעומק של 1.0 מ'. מרפסות בצמד- אין התייחסות בבקשה זו למרפסות בצמד. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לכלל דיירי הבניין לכן על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום.		

מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)" המוצע לא מתייחס לתוספת קומות. גבהים לא רלוונטי לבקשה זו. מספר יחידות דיור לא מבוקש תוספת יח"ד. שטחי בניה תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר על ע"ב להציג טבלה של ההיתרים שהופקו מול השטחים הנותר ולהוכיח כי נוצלו סך השטחים עפ"י אזור המגורים ובמקרה שנוצלו סך השטחים עפ"י האזור יש להציע מכוח הקלות כמותיות. - מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 6.61 מ"ר. קיים- 60.77 מ"ר – 67.24 מ"ר = 6.47 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 11.48 מ"ר . מוצע 6.61 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה. מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 7.62 מ"ר. קיים- 62.08 מ"ר – 67.24 מ"ר = 5.16 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 10.17 מ"ר מוצע 7.62 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה. מרפסות :		

מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית הצפונית בגודל כולל של 11.62 מ"ר. קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 4.25 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 11.62 מ"ר. מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 3.87 מ"ר מהמותר יש לצמצם. מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית בגודל כולל של 8.42 מ"ר. קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 5.13 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 8.42 מ"ר. מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 1.55 מ"ר מהמותר יש לצמצם. תימוכין קניינים בשטח משותף אין שימוש בשטח משותף לכן לא נדרש החתמות שכנים. תנאים טרם דיון חו"ד איכות סביבה- סומן במערכת כלא נדרש בתאריך 24/08/2023. חו"ד אגף שפי"ע – התקבל אישור בתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל סבי. חו"ד מחלקת השימור- לא קיים תנאי מחלקת שימור לאחר הוועדה יש להוסיף תנאי מחלקת שימור. הוראות בניה ע"פ סעיף 9(ו) " לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. ע"פ סעיף 10 בניין אופייני- יש לעמוד בדרישות ולקבל את אישור מחלקת השימור למוצע ע"ג ההרמוניקה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות :		

		צביקה ליבר ת"ז 041930033 ליבר שרון ת"ז 013938592 עמידרור טלי ת"ז 033413907 נימוק המתנגדים : השתלטות על שטח ציבורי, מתאים להתחדשות עירונית ולא בניין ממ"ד פרטני, בבקשה המוצעת לא מדובר בתוספת ממ"דים ושום נגיע בשטח משותף. מלמד מרב ת"ז 059836239 המתנגדת טוענת למס דברים : חוזק המבנה בזמן חפירה עלול לגרום לסדקים ונזקים במבנה, הבינוי על שטח ציבורי, בניית ממ"ד תעכב עד תבטל את האפשרות להתחדשות עירונית. לפי טענות המתנגדת נראה כי אינה מבינה את המוצע בבקשה מוצע, אין שום נגיע בקרקע, לגבי חיזוק המבנה יש אישור מהנדס הבקשה אשר אישר את המוצע ללא חיזוק. יש להביא את ההתנגדויות להכרעת הוועדה כיוון שאין שום קשר בין ההתנגדות לבין המוצע בבקשה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a
11/09/2023	הכנת נוסח פרוסום	מרפסת זיז בעומק 2 מ' " " " " " " " " " " " " במקום 1.5 מ' " " " " " " " " " " " " הקלה מקוו בניין צידי עבור בניית מרפסת הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה עד ל 1.8.89

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מהדברים הבאים.

להלן הפירוט:

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתר בנייה לבניין המקורי על עורך הבקשה להציג את ההיתרים הרלוונטיים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5644 שהוגש מיום 24/5/2022 ע"י המחלקה למידע תיכנוני.

ע"פ תיק המידע הקו המסומן באדום הוא ע"פ תכנית המתאר.

מוצע מרפסת החורגת מקווי בניין.

עפ"י ההנחיות של תכנית המתאר, בתכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת לקווי בניין וקווי הבניין סומנו לפי תכנית 62 ניתן חריגה מקו בניין צידי של 1 מ'.

כאשר מבקשים עומק מעל 1.0 מ' יש לפרסם הקלה לכך שתעמוד בתקנות סטייה ניכרת, במקרה שבפנינו במרפסת צידית חריגה מקו בנין עד 10% מהמרווח וכמו כן להשאיר מרחק של לפחות 2.70 מ' מגבול חלקה, היות ולא עומדים בכך אזי יש להצמד לעומק של 1.0 מ'.

מרפסות בצמד- אין התייחסות בבקשה זו למרפסות בצמד.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לכלל דיירי הבניין לכן על עורך הבקשה להציג תכנית צל ברת יישום.

שטחי בניה

תב"ע 2878 אינה מתייחסת לעניין השטחים, ע"כ השטחים נלקחים מתכנית המתאר

על ע"ב להציג טבלה של ההיתרים שהופקו מול השטחים הנותר ולהוכיח כי נוצלו סך השטחים עפ"י אזור המגורים ובמקרה שנוצלו סך השטחים עפ"י האזור יש להציע מכוח הקלות כמותיות.

- מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 6.61 מ"ר.

קיים- 60.77 מ"ר – 67.24 מ"ר = 6.47 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 11.48 מ"ר .

מוצע 6.61 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה.

מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר סגירת מרפסות והפיכתם לשטח עיקרי בחזית צפונית ודרומית בסך של 7.62 מ"ר.

קיים- 62.08 מ"ר – 67.24 מ"ר = 5.16 מ"ר לנצל+ 5.01 מ"ר (6%) = 10.17 מ"ר

מוצע 7.62 מ"ר נראה כי עומד במניין השטחים אך לא הציג תכנית של הקיים בבקשה.

מרפסות :

מוצע במפלס +0.00 משפחת מאור תוספת מרפסת זיז מקורה חלקית בחזית הצפונית בגודל כולל של 11.62 מ"ר.

קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 4.25 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 11.62 מ"ר.

מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 3.87 מ"ר מהמותר יש לצמצם.

מוצע במפלס +3.00 משפחת שפיצר תוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית בגודל כולל של 8.42 מ"ר.

קיימים בדירה 2 מרפסות נוספות בחזית הצפונית והדרומית בסך של 5.13 מ"ר ובנוסף מוצעת מרפסת של 8.42 מ"ר.

מותר 12 מ"ר לכל דירה ולפי החישוב נראה כי המוצע חורג ב 1.55 מ"ר מהמותר יש לצמצם.

תנאים טרם דיון

חווי"ד איכות סביבה- סומן במערכת כלא נדרש בתאריך 24/08/2023.

חווי"ד אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 15/11/2023 ע"י כהנה ענבל סבי.

חווי"ד מחלקת השימור- לא קיים תנאי מחלקת שימור לאחר הוועדה יש להוסיף תנאי מחלקת שימור.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות :

צביקה ליבר ת"ז 041930033

ליבר שרון ת"ז 013938592

עמידרור טלי ת"ז 033413907

נימוק המתנגדים : השתלטות על שטח ציבורי, מתאים להתחדשות עירונית ולא בניין ממ"ד פרטני,

בבקשה המוצעת לא מדובר בתוספת ממ"דים ושום נגיע בשטח משותף.

מלמד מרב ת"ז 059836239

המתנגדת טוענת למס דברים : חוזק המבנה בזמן חפירה עלול לגרום לסדקים ונזקים במבנה, הבינוי על שטח ציבורי, בניית ממ"ד תעכב עד תבטל את האפשרות להתחדשות עירונית.

לפי טענות המתנגדת נראה כי אינה מבינה את המוצע בבקשה מוצע, אין שום נגיע בקרקע, לגבי חיזוק המבנה יש אישור מהנדס הבקשה אשר אישר את המוצע ללא חיזוק.

יש להביא את ההתנגדויות להכרעת הוועדה כיוון שאין שום קשר בין ההתנגדות לבין המוצע בבקשה.

הערות גרפיות :

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0101.01</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הולנדר יהודית
עורך הבקשה	הנך אביגיל
מתכנן השלד	מר אולשטיין גדליהו
מספר מתנגדים	12
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הרב עמיאל 3 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות הכולל 2 כניסות המשמש למגורים, ברח' עמיאל 3, קרית משה, גוש : 30153 חלקה : 30.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה חלקית מקו בניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"בניית מרפסת זיז שחלקה בולט מקו בנין"

"בניית מרפסת זיז עד 14 מ"ר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 11 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 30, 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 התקבלו 11 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית, פורסמו הקלות כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, התקבלו 11 התנגדויות לבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים : *פוגעים בדיירים שתחתם ושוללים את הזכות למרפסת סוכה, למשפחת הולנדר יש חלופות אחרות לסוכה. *הבניה נעשתה באופן חד צדדי ללא קבלת הסכמה מהשכנים, פוגעת בסוכה של שכנו, יש למבקשת סוכה חלופית.
13/06/2023	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה חלקית מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.64 מ' ובשטח של 4.51 מ"ר, החורגת בחלקה מקו בניין צידי בכ-50 ס"מ, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין ומרפסת בעומק של 2 מ' - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות - קיימת מרפסת נוספת בקומה לדייר השכן - אין מניעה לאשר. אישור גורמים : שימור - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית, פורסמו הקלות כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, התקבלו 11 התנגדויות לבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים : *פוגעים בדיירים שתחתם ושוללים את הזכות למרפסת סוכה, למשפחת הולנדר יש חלופות אחרות לסוכה. *הבניה נעשתה באופן חד צדדי ללא קבלת הסכמה מהשכנים, פוגעת בסוכה של שכנו, יש למבקשת סוכה חלופית.		
בנית מרפסת זיז שחלקה בולט מקו בנין. - בניית מרפסת זיז עד 14 מ"ר	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית, פורסמו הקלות כנדרש, קיים צמד מרפסות בחזית, התקבלו 11 התנגדויות לבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 11 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים :

*פוגעים בדיירים שתחתם ושוללים את הזכות למרפסת סוכה, למשפחת הולנדר יש חלופות אחרות לסוכה.

*הבניה נעשתה באופן חד צדדי ללא קבלת הסכמה מהשכנים, פוגעת בסוכה של שכנו, יש למבקשת סוכה חלופית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0470.02</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	תוספת ממ"דים והרחבת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קן אליעזר
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

העלוי 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מקלט המשמש למגורים, ברח' העלוי 8, קרית משה, גוש : 30157 חלקה : 26.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, יח"ד מס' 3 :

חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.

חזית דרומית - מוצע הכשרת שטח שרות לעיקרי וסגירת מרפסת קיימת בהיתר מקורי למרפסת שרות.

קומה א', מפלס +3.60, יח"ד מס' 6 :

חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.

חזית דרומית - מוצע הכשרת שטח שרות לעיקרי ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.65 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

"הקלה בגין תוספת החלק היחסי בתוספת 6% אחוזי בנייה בתוכנית שהופקדה עד לתאריך 1.8.89"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להשלים חתימות שכנים למוצע.
	נדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית צידית בהתאם למאושר בעמודת השכן.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. שטח בניה : עפ"י היתר 17/470 ישנה יתרת שטחים של 24 מ"ר עקב חישוב מיותר של חדר מדרגות - יש להציג את חישוב יתרת השטחים בהיתר המבוקש. ש.שרות : מוצעת סגירת מרפסת למרפסת שרות - יש להסיר את סגירת המרפסת מהבקשה. ריצוף חצר : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת הגבהת חצר וריצוף, בבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה לא הציג נכון את מפלס ה-+0.00 ביחס לקרקע - יש לתקן את מפלס ה-+0.00 בתוכנית, חזית וחתך. ממ"ד : מבדיקת הקיים בשטח, אושר ממ"ד לשכן בעמודה ליד בחזית צידית וע"מ לשמור על חזית אחידה נדרש להציע ממ"ד בחזית זו, כמו"כ תוספת ממ"ד בחזית האחורית הינה על חשבון מרפסת קיימת לשכן המתגורר בקומה א' - יש להציע ממ"ד בחזית צידית בהתאמה לממ"ד המאושר בעמודה ליד ולבצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36. תימוכין קניינים : מוצעת הגבהת חצר, ההגבהה המוצעת דורשת חתימות 2/3 מבעלי הכניסה, הומצאו 2/10 חתימות שכנים, חתימות עבור הממ"ד הוצגו כנדרש - יש להשלים עוד 5 חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר 62	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תיכנוני שהתקבל ביום 20.10.2021, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר לאזור מגורים 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע : 90.2%, שטח החלקה : 608 מ"ר, שטח מותר לבניה : 584.42 מ"ר, שטח זה מומש בהיתר מקורי, עפ"י היתר 17/470 ישנה יתרת שטחים של 24 מ"ר עקב חישוב מיותר של חדר מדרגות - יש להציג את חישוב יתרת השטחים בהיתר המבוקש. 6% - שטח המגרש הינו 608 מ"ר, 6% = 36.48 מ"ר. סה"כ שטח לניצול : 60.48 מ"ר, קיימים 10 יח"ד עפ"י נסח, סה"כ 6.04 מ"ר לכל יח"ד. מוצע : תוספת שטח בסך כולל של 6.66 מ"ר, 3.89 מ"ר ליח"ד מס' 3 ו-2.77 מ"ר ליח"ד מס' 6, פורסמה הקלה בגין 6% הקלה, המוצע במסגרת קווי הבניין והמרת מרפסת שרות קיימת לעיקרי. ש. שרות : מוצעת סגירת מרפסת זיז מאושרת בהיתר מקורי למרפסת שרות בקומת הקרקע בחזית דרומית ליח"ד מס' 3, המרפסת המוצעת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות ויש לה 3 קירות חיזוניים - יש להסיר את סגירת המרפסת מהבקשה. ריצוף חצר :		

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת הגבהת חצר וריצוף, ההגבהה הינה בגובה של 80 ס"מ, בבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה לא הציג נכון את מפלס ה-+0.00 ביחס לקרקע - יש לתקן את מפלס ה-+0.00 בתוכנית, חזית וחתך. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.60, חזית דרומית : מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, המרפסת בעומק של 1.65 מ' ובשטח של 7.91 מ"ר, בשטח מרפסת כולל של 11.31 מ"ר, פורסמה הקלה בגין עומק מרפסות העולה על 1.5 מ', ישנם מרפסות נוספות בחזית והמוצע יוצר חזית מרפסות מדורגת. ממ"ד : חזית מזרחית - מוצעת עמודת ממ"ד ל-2 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקו הבניין ולכל הפחות לא יקטן מ-1 מ' והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מבדיקת הקיים בשטח, אושר ממ"ד לשכן בעמודה ליד בחזית צידית וע"מ לשמור על חזית אחידה נדרש להציע ממ"ד בחזית זו, כמו"כ תוספת ממ"ד בחזית האחורית הינה על חשבון מרפסת קיימת לשכן המתגורר בקומה א' - יש להציע ממ"ד בחזית צידית בהתאמה לממ"ד המאושר בעמודה ליד ולבצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36. תימוכין קניינים : מוצעת הגבהת חצר, ההגבהה המוצעת דורשת חתימות 2/3 מבעלי הכניסה, הומצאו 2/10 חתימות שכנים, חתימות עבור הממ"ד הוצגו כנדרש - יש להשלים עוד 5 חתימות כנדרש. אישורי גורמים : סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר, פטור. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז, יש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע ולהשלים חתימות שכנים לחצר המוצעת - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין אחורי לשם בניית ממ"ד הקלה בגין מרפסת בעומק 1.65 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים הקלה בגין תוספת החלק היחסי בתוספת 6% אחוזי בנייה בתוכנית שהופקדה עד לתאריך 89.8.1	20/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, בינוי ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להשלים חתימות שכנים למוצע.

נדרש לשנות את מיקום הממ"ד לחזית צידית בהתאם למאושר בעמודת השכן.

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

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

שטח בניה :

עפ"י היתר 17/470 ישנה יתרת שטחים של 24 מ"ר עקב חישוב מיותר של חדר מדרגות - יש להציג את חישוב יתרת השטחים בהיתר המבוקש.

ש.שרות : מוצעת סגירת מרפסת למרפסת שרות - יש להסיר את סגירת המרפסת מהבקשה.

ריצוף חצר :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית - מוצעת הגבהת חצר וריצוף, בבדיקת התוכנית נראה כי עורך הבקשה לא הציג נכון את מפלס ה-+0.00 ביחס לקרקע - יש לתקן את מפלס ה-+0.00 בתוכנית, חזית וחתך.

ממ"ד :

מבדיקת הקיים בשטח, אושר ממ"ד לשכן בעמודה ליד בחזית צידית וע"מ לשמור על חזית אחידה נדרש להציע ממ"ד בחזית זו, כמו"כ תוספת ממ"ד בחזית האחורית הינה על חשבון מרפסת קיימת לשכן המתגורר בקומה א' - יש להציע ממ"ד בחזית צידית בהתאמה לממ"ד המאושר בעמודה ליד ולבצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 36.

תימוכין קניינים :

מוצעת הגבהת חצר, ההגבהה המוצעת דורשת חתימות 2/3 מבעלי הכניסה, הומצאו 2/10 חתימות שכנים, חתימות עבור הממ"ד הוצגו כנדרש - יש להשלים עוד 5 חתימות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

- יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0227.01</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור מכח תב"ע 76836
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הוכברג נפתלי
עורך הבקשה	גלר דינה
מתכנן השלד	ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

שמואל הנביא 15, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30088	302	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
76836	תחילת תוקף	15/02/2014	1	מגורים ד	790

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין קיים בן 6 קומות מעל 2 קומת חניה, ברח' שמואל הנביא 15, בית וגן, גוש : 30088, חלקה : 302.

מצב מוצע :

קומה 6, מפלס 16.80+, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג קיימת במסגרת קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בעבור בניה השונה מנספח בינוי"

"הקלה בעבור בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.05.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 302, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, ע"ב המציא מסמך שכל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום. שטח בניה : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227 : 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול : 182.98 מ"ר מוצע : תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים : *"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 76836 תחילת תוקף : 15/02/2014 ייעוד הקרקע : מגורים ד סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, מס' יח"ד וקווי הבניין. המוצע ההקשה אינו חורג לעניין זה. נספח בינוי : בתכנית 76836 חל נספח בינוי מנחה, מוצע בבקשה בניה בנוסף למותר עפ"י נספח, כל הבינוי המותר עפ"י הנספח נוצל בהיתר קודם 14/227, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 76836 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת :	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227 : 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנוותרות הינם שייכות ליזם. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד", פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: המוצע הינו בינוי במרפסת גג קיימת, לא נדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, ע"ב המציא מסמך שכל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי"		
הקלה בעבור בניה השונה מנספח בינוי. - הקלה בעבור בניה שלא בהינף אחד. -	29/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע תוספת בינוי על מרפסת גג מכח יתרת זכויות, ע"ב המציא מסמך שכל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום.

שטח בניה :

ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע: 2100 מ"ר, אושר בהיתר 14/227 : 1917.02 מ"ר, במסגרת היתר זה נוצלו כל זכויות הבניה המופיעות בנספח הבינוי, שטח נותר לניצול: 182.98 מ"ר מוצע: תוספת 41.43 מ"ר, עפ"י טענת ע"ב כל זכויות הבניה שייכות ליזם בהתאם להסכם חתום - עורך הבקשה המציא מסמך המוכיח כי קיים הסכם מול הדיירים שזכויות הבניה הנותרות הינם שייכות ליזם.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים :

*"אין חיבור תקין של מים וחשמל לבניין, אין צמחיה, אין גינות, התוספת אינה תואמת את אופי הבניה, סגירת המרפסת תעמיס על הבניין, נצרך מרפסות סוכה בשכונה, הסגירה יכולה להוות פיצול יח"ד, הבניה תפריע לנו, היזם עדין אינו סיים לתקן את כל הליקויים, הבניה הינה מעל המרפסת שלי"

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2011/0804.04</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"ד, מרפסת, מעלון וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוסף מנחם יששכר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הפסגה 38, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	110	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12474	תחילת תוקף	19/01/2011			
12474	תחילת תוקף	19/01/2011	1	מגורים ב	620

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים: בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המשמש למגורים ברחוב הפסגה 38, בית וגן, גוש: 30342 חלקה: 110.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.06-: מוצעת תוספת קומה, כהרחבה ליח"ד בקומת קרקע.

חזית צפונית מזרחית: מוצעות 2 חצרות אנגליות כיצירת הכנסת אויר לתוספת בחזית זו בעקבות הגבחת חצר קיימת.

חזית דרומית מזרחית : מוצע מעלון הכולל מבואת כניסה.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי והגבהת חצר קיימת.

חזית דרומית מזרחית : מוצע מעלון הכולל מבואת גישה, ממ"ד, הגדלת מרפסת זיז קיימת וסגירת המרפסת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת שטחים עבור נגישות"

"הקלה מקו בניין לתוספת ממ"ד"

"הקלה מקו בנין עבור נגישות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 110, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות עפ"י סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, 5% נגישות, מרפסת זיז וריצוף חצר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות 1 : יש להסיר את המרפסת המוצעת להחתים שכן נוסף למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00 : המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו בניין דבר המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חצר אנגלית : - יש לצמצם את עומק החצר המוצעת ל-1.50 מ'. תימוכין קניינים : - יש להשלים חתימה נוספת למעלית המוצעת בחזית דרומית. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12474 תחילת תוקף : 19/01/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ב *1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות. מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) נספח בינוי: בתב"ע 12474 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מחנה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד, גובה בניה ומס' קומות. מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ושינויים בפתחים, הנספח הינו מנחה לעניין זה. מוצע תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצע מעלון בשונה מנספח הבינוי בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) מוצע הגבהת חצר וחצר אנגלית בשונה מנספח הבינוי בחזית קדמית - (ראה סעיף חצר) מוצעת תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי וסגירתה בחזית צידית - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.04.2023 ע"י המ"ח למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 12474 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית מזרחית: מוצע מעלון בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קומת מרתף, מפלס 3.06-, חזית צפונית מזרחית: מוצע הגבהת חצר, כניסה נגישה מהרחוב לבית וחצר אנגלית בחריגה מקו בניין קדמי, ההגבהה הינה בגובה של 74 ס"מ, עפ"י הנחיות ניתן להציע הגבהה עד לגובה של 1 מ', ההגבה הינה עד לגובה הרחוב, ומתקבל יפה חזותי.		

שטח בניה : ש. עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 24.03 מ"ר, (עפ"י נספח) מוצע : 23.86 מ"ר. ש. עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : בסך כולל של 60.37 מ"ר (עפ"י נספח), מוצע : 57.35 מ"ר. ממ"ד : חזית דרומית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהא אטום. המוצע : בחריגה העולה על 2/3 מהמרווח, נותר כ-25 ס"מ בלבד בין המוצע לגבול חלקה, אך לא ניתן להציע מיקום שונה הנותן מענה לכלל העמודה, יצויין כי הממ"ד המוצע הינו ברוחב מינימלי של 2.5 מ' בכדי לקבל הרחקה מגבול החלקה ככל שניתן, כמו"כ התקבל אישור מנהל האגף למיקום הממ"ד המוצע. פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין והוצגה תוכנית צל כנדרש ללא התנגדויות. 5% נגישות : מעלית - מוצעת מעלית הכוללת מבואה בחזית דרומית מכח 5% נגישות, פורסמה הקלה בנדון, סה"כ שטח מותר לבניה : 31 מ"ר, קיימים 6 דיירים בחלקה, סה"כ 5.17 מ"ר לכל דייר. מוצע : 6.62 מ"ר מכח 5% נגישות, פורסמה הקלה בנדון. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית, מזרחית : מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת, המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו בניין דבר המהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חצר אנגלית : קומת מרתף, מפלס -3.06, חזית צפונית מזרחית : מוצעות 2		

חצרות אנגליות בעומק של 1.50 מ' ובגובה של 1.8 מ'. עפ"י תקנות : תותר חצר בעומק של 1.5 מ' וברוחב של 1.5 - יש לצמצם את עומק החצר המוצעת ל-1.50 מ'. מס' קומות : קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, מותר : 4 מעל הכניסה ו-1 מתחת מוצע : תוספת קומה למגורים, בהתאם לתב"ע ולנספח הבינוי. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 4.1.4 : "הבניה תבוצע בהינף אחד ועל הגג בנפרד", המוצע אינו הינף אחד, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע ההקשה ממ"ד ומעלית על שטח משותף, נדרש להמציא 2/3 חתימות שכנים, עורך הבקשה הגיש חתימה של הדייר מעל הממ"ד המוצע, המהווה 1/3 חתימות שכנים, 2/3 מעמודת הממ"ד - יש להשלים חתימה נוספת למעלית המוצעת בחזית דרומית. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - התקבל. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, 5% נגישות, מרפסת זיז וריצוף חצר, יש להסיר את המרפסת המוצעת ולהשלים חתימת שכן נוספת למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת בניה שלא בהינף אחד הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת שטחים עבור נגישות	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו בניין לתוספת ממ"ד		
הקלה מקו בניין בגין נגישות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	שפ"ע: תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 22,210 ₪ עבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי נופי – 3,695 ₪)	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד, 5% נגישות, מרפסת זיז וריצוף חצר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

יש להסיר את המרפסת המוצעת

להחתים שכן נוסף למוצע.

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

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

מרפסת זיז:

קומת קרקע, מפלס +0.00: המרפסת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי ומחוץ לקו בניין דבר המהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חצר אנגלית :

- יש לצמצם את עומק החצר המוצעת ל-1.50 מ'.

תימוכין קניינים :

- יש להשלים חתימה נוספת למעלית המוצעת בחזית דרומית.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/1025.05</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה באמצעות השלמת דירת גג + בניית פיר מעלית חיצוני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטל הנרי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

החידא 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	423	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
7516	תחילת תוקף	04/06/2005			
7516	תחילת תוקף	04/06/2005			
7516	תחילת תוקף	04/06/2005	126	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' החידא"א 7, בית וגן, גוש : 30166 חלקה : 423.

מצב מוצע :

קומה עליונה, מפלס +10.03, יח"ד מס' 9, חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי במסגרת 5% השלמת קומת גג.
חזית צפונית - מוצעת תוספת מעלית בחריגה מקו הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בנית מעלית חיצונית מוץ לקו בניין תוך שמירה על מרחק 1 מ' מגבול החלקה"

"תוספת בניה מחוץ לקו בניין מתב"ע 7516 בקונטור המבנה הקיים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 423, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצעת מעלית ובינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, אולם הבינוי מובא לדחייה ועל כן מתייתר פרסום נוסף לעניין הבינוי.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי מכוח 5% השלמת קומת גג ומעלית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה,
	להציע מעלית צמוד לבניין,
	להשלים אישור איכות הסביבה.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. נספח בינוי : בתוכנית 7516 חל נספח בינוי : הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת גג ומעלית, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמו הקלות בגין מעלית מחוץ לקווי הבנין ובניה בקונטור המבנה הקיים. קווי בניין : קומה עליונה, מפלס +10.03, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור שאינו עולה על 10%, המרווח האחורי הינו כ-13 מ', $10\% = 1.3$ מ', מוצעת חריגה של כ-2.1 מ' - לא ניתן לאשר יש להסיר את הבינוי מהבקשה. שטח בניה : 5% השלמת קומת גג : מוצע תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, השטח המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת, החריגה המוצעת מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מעלית : חזית צפונית : מוצעת מעלית לבניין בחריגה מקו בניין צידי הגישה למעלית באמצעות גשרון - יש להציע את המעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף ללא גשרון. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

7516 תחילת תוקף : 04/06/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתוכנית 7516 חל נספח בינוי : הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת גג ומעלית, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמו הקלות בגין מעלית מחוץ לקווי הבנין ובניה בקונטור המבנה הקיים - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה לצורך בניה בשונה מנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 30.05.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 7516 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה עליונה, מפלס +10.03, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור שאינו עולה על 10%, המרווח האחורי הינו כ-13 מ', $10\% = 1.3$ מ', מוצעת חריגה של כ-2.1 מ' - לא ניתן לאשר. חזית צפונית - מוצעת מעלית בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מעלית) שטח בניה : 5% השלמת קומת גג : מוצע תוספת בינוי מכח 5% השלמת		

קומת גג, השטח המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת, החריגה המוצעת מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מעלית : חזית צפונית : מוצעת מעלית לבניין בחריגה מקו בנין צידי. עפ"י תכנית 5022 : תותר תוספת מעלית במרווח האחורי או הצידי. המעלית המוצעת אינה צמודה לבניין הקיים אלא בריחוק של כ- 1.35 מ' והגישה אליה הינה באמצעות גשרון, אין עניין תכנוני לגשרון וניתן להציע את המעלית בצמוד לחדר מדרגות משותף קיים - יש להציע את המעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף ללא גשרון. שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בכל אגף בנפרד ובהינף אחד, והבניה בגג תבוצע בהינף אחד, המוצע אינו מכח התוכנית, ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים : מוצעת מעלית בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוחתמו 8/11 שכנים - כנדרש. אישורי גורמים : איכות סביבה - נדחה, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ומעלית, יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה, להציע מעלית צמוד לבניין ולהשלים אישור איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מעלית חיצונית מחוץ לקו בנין תוך שמירת מרחק של	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149

מטר מגבול חלקה		לחוק
תוספת בניה מחוץ לקו בנין מתב"ע 7516 בקונטור המבנה הקיים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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 - 7788070110	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצעת מעלית ובינוי, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, אולם הבינוי מובא לדחייה ועל כן מתייטר פרסום נוסף לעניין הבינוי.

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכוח 5% השלמת קומת גג ומעלית, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה,

להציע מעלית צמוד לבניין,

להשלים אישור איכות הסביבה.

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

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

נספח בינוי :

בתוכנית 7516 חל נספח בינוי : הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת מכח 5% השלמת גג ומעלית, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמו הקלות בגין מעלית מחוץ לקווי הבנין ובניה בקונטור המבנה הקיים.

קווי בניין :

קומה עליונה, מפלס +10.03, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור שאינו עולה על 10%, המרווח האחורי הינו כ-13 מ', 10% = 1.3 מ', מוצעת חריגה של כ-2.1 מ' - לא ניתן לאשר יש להסיר את הבינוי מהבקשה.

שטח בניה :

5% השלמת קומת גג : מוצע תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, השטח המוצע הינו הכשרת עבירת בניה קיימת, החריגה המוצעת מקווי הבניין מהווה סטיה ניכרת מתקנות ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מעלית :

חזית צפונית : מוצעת מעלית לבניין בחריגה מקו בניין צידי הגישה למעלית באמצעות גשרון - יש להציע את המעלית בצמוד לחדר המדרגות המשותף ללא גשרון.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1981/0596.07</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, ממד"ים מחסנים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר עדינה
עורך הבקשה	וינר חנה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רב צעיר 3, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' רב צעיר, גוש : 30153 חלקה : 94.

מצב מוצע :

חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע הגבהת חצר של כ-0.5 מ'.

קומה א', מפלס +3.57, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז למרפסת מאושרת בהיתר מקורי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"שינוי מנספח הבינוי"

"מרפסת זיז בעומק 2 מ' "

"תוספת שטח בניה בגין 6% הקלה משטח המגרש"

"חריגה בקווי בניין עבור בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 01.02.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 94, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, נדרש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון .
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
	אישור י גורמים :
	איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30153ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 01.10.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז והגבהת חצר מחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) חזית מזרחית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) ממ"ד :	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית - מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד, מבוקש 2/3 ממ"ד בעמודה, לעמודה הדרומית מאושר ממ"ד בהיתר 81/596.2, הממ"ד מוצע בחריגה העולה על 2/3 מהמרווח, עפ"י טענת עורך הבקשה מיקום הממ"ד הינו עפ"י דרישות מח' השימור, הקיר הפונה לחלקה הגובלת הינו אטום - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.57, חזית צפונית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז למרפסת מאושרת בהיתר מקורי, עומק המרפסת 1.50 מ' והשטח המוצע הינו 2.54 מ"ר, המרפסת המוצעת בחריגה מקו בניין קדמי, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר, ניתן לאשר חריגה של 1/3 מהמרווח, המרווח הקדמי הינו 6 מ', המוצע עומד במותר. קיים צמד מרפסות למוצע וקיימות מרפסות ליתר הדיירים בבניין, פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת - אין מניעה לאשר. הגבהת חצר : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית - מוצע הגבהת חצר של כ-0.5 מ' ומדרגות כניסה לחצר מהחצר המשותפת, המוצע עומד בהגדת הגבהת חצר והומצאו תימוכין קניינים למוצע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד וריצוף חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 4/6 חתימות שכנים למוצע כאשר בבקשה מוצע ממ"ד ל-2 מתוך 3 דיירי העמודה. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, שימור - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, נדרש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח הבינוי - מרפסת זיז בעומק 2 מ - תוספת שטח בניה בגין 6% הקלה משטח המגרש - חריגה בקווי בנין עבור בניית ממ"ד -	11/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסת זיז, המוצע עומד במותר, נדרש להשלים תנאים נדרשים טרם דיון .

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

תנאים מרחביים.

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

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1968/0952.10</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מחסנים, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבח אנאל
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב עוזיאל 52, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	324	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10174	תחילת תוקף	03/03/2006			
10174	תחילת תוקף	03/03/2006	45	אזור מגורים מיוחד	755
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 4 קומות וקומת גג המשמש למגורים ברח' עוזיאל 52, גוש : 30166 חלקה : 324.

מצב מוצע :

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי בקומות א' ו-ב' ומחסן משותף לכלל הדיירים בקומת קרקע ומרפסת גג בקומה ג'.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ב', יח"ד מס' 5.

חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה מהוראות ומנספח התוכנית משטחים ומקווי בניין בדבר תוספת ממ"ד"

"הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין בניית מרפסת זיז".

"הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי בקונטור-כדי להתאים למבנה הקיים"

"הקלה מנספח בינוי בגין מחסן כולל לכלל העמודה במקום מחסנים פרטניים לכל דייר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 324, 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	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים ולהשלים תנאים טרם דיון.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. מחסן : - יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי. אישו רי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים : "*חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". "*אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10174 תחילת תוקף : 03/03/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 10174 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניה ושטחי בניה. מוצע בבקשה תוספת הניה בהתאם לנספח הבינוי, מחסן משותף לכלל הדיירים במקום מחסנים פרטיים, ממ"ד בנוסף למאושר בנספח, ומרפסת זיז בחזית מערבית. פורסמה הקלה בגין הבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 10174 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת זיז בקומה ב' בחזית מערבית החורגות מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מוצע עפ"י תב"ע : 484.00 מ"ר, מוצע : 86.88 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצעת תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום.		

הממ"ד המוצע המהווה חריגה בשיעור המותר, 2.75 מ' מתוך 4.70 מ', החלון המוצע אינו פונה לחלקה הגובלת, פורסמה הקלה בנדון, הצגה תוכנית צל לממ"ד לעמודה ליד. מחסן : מוצע בבקשה מחסן משותף לכלל הדיירים במקום 4 מחסנים ל-4 דיירים כפי המופיע בנספח הבינוי, מדיניות המחלקה היא לא לאשר מחסן הגדול מ-20 מ"ר, כמו"כ התקבלה התנגדות למחסן המוצע - יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 5, בעומק של 1.46 מ' ובשטח של 11.97 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי של 1.46 מ', המהווה 40% כמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בנדון. המרפסת המוצעת הינה הזיזית היחידה בחזית, עפ"י הסבר עורך הבקשה לא ניתן להציע מרפסות נוספת היות ובקומה א' יש חצר ולקומה ג' מוצעת מרפסת גג במיקום זה, המרפסת המוצעת הינה בחזית אחורית, ולא נצפית כלל, כמו"כ ניתן להכיר במרפסת גג בקומה ג' כצמד למרפסת המוצעת. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי במסגרת קווי הבנין על הבינוי המוצע בקומות א' ו-ב' - אין מניעה לאשר. חצר - קומה א', מפלס +3.00, חזית מערבית - מוצע ריצוף חצר ליח"ד מס' 3 הומצאו חתימות שכנים למוצע. שלביות ביצוע : "הבניה בעמודות תבוצע מלמטה למעלה ללא בנייה על עמודים, הבניה בגג תבוצע בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ריצוף חצר ובינוי בשטח משותף, הומצאו 5/7 חתימות שכנים, כנדרש.		

אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי, יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים : *"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". *"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעביר את הסכמתי העקרונית" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות ומנספח התוכנית משטחים ומקווי בניין בדבר תוספת ממ"ד. הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין בניית מרפסת זיז. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי בקונטור- כדי להתאים למבנה הקיים. הקלה מנספח בינוי בגין מחסן כולל לכלל העמודה במקום מחסנים פרטניים לכל דייר.	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
	חובה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים

ולהשלים תנאים טרם דיון.

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

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

מחסן :

- יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי.

אישו רי גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי".

*"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1987/0424.03</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בחצר פרטית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל אלהרר ארז
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הקבלן 63 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות המשמש למגורים, ברח' הקבלן 63, הר נוף, גוש : 30333, חלקה : 11.

מצב מוצע :

קומה ב' תחתונה, מפלס 6.00- : חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי, ריצוף חצר ופרגולה.

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד, ריצוף חצר ופרגולה.

קומה א' תחתונה, מפלס 3.00- : חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"6% הקלה לתוספת שטח"

"הקלה מקווי בניין לבניית ממ"ד ומרפסות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
08/04/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3028 תחילת תוקף : 30/06/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד.

*966ג' תחילת תוקף 18.09.1980, אזור מגורים 2 מיוחד. *966ב', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים והגדלת אחוזי בניה המוצע בבקשה מהווה חריגה לעניין קווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13.01.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3028 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, הבינוי המוצע הינו בקיר עם פתחים, תוכנית 3028 הגדירה הקטנת מרווחים כסטייה ניכרת ולא ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין - יש לצמצם את הבינוי המוצע למסגרת קווי הבניין המותרים. קומה א' תחתונה, מפלס 3.00-, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 1600 מ"ר, אושר בהיתר 87/424 : 1546.77 מ"ר, אושר בהיתר 87/424.2 : 26 מ"ר, סה"כ: 1572.77 מ"ר, שטח נותר לניצול: 27.23 מ"ר, לחלק ל-15 דיירים שלא קיבלו: 1.82 מ"ר לכל דייר. 6% הקלה: שטח המגרש הינו 1223 מ"ר, $6\% = 73.38$ מ"ר, לחלק ל-16 דיירים: 4.59 מ"ר לכל דייר, פורסמה הקלה בנדון. 5% תוספת מעלית - בבנין קיים מעלית, לא ניתן לאשר זכויות אלו במסגרת הבקשה המוצעת. סה"כ: 6.41 מ"ר לכל דייר.		

מוצע בבקשה : תוספת שטח עיקרי בשיעור העולה על השטחים מותרים, 15 מ"ר ליח"ד בקומה ב' תחתונה ו-7.8 מ"ר ליח"ד בקומה א' תחתונה - יש לצמצם את הבינוי המוצע למותר. מרפסת זיז : קומה א' תחתונה, מפלס -3.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.95 מ' ובשטח של 7.41 מ"ר, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י הוראות תוכנית 3028 הקטנת מרווחים מהווה סטיה ניכרת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.95 מ' ובשטח של 7.04 מ"ר, במסגרת קווי הבניין, התוכנית כפופה למתאר, פורסמה הקלה בגין תוספת מרפסת. צמד מרפסות - יש להציע צמד מרפסות למוצע. תוכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל - יש להציג תוכנית צל למרפסות ולבצע משלוח הודעות כנדרש. ממ"ד : חזית צפונית 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. המוצע חורג בשיעור העולה על 2/3 ואף אינה מותר מרווח עד לגבול המגרש, כמו"כ מיקום הממ"ד הינו במיקום מרפסות בקומות העליונות - יש להציג ממ"ד במיקום המותר מרווח בין המוצע לגבול המגרש ולהביא חתימות שכנים מעמודת הממ"ד המוצע. ריצוף חצר : מוצע בבקשה ריצוף חצר בקומה ב' תחתונה, בחזית צפונית מזרחית וצפונית מערבית, הריצוף המוצע כולל פרגולה - יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד וריצוף חצר, הומצאו 11/16 חתימות שכנים - כנדרש.		

תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, ב.הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, ריצוף חצר ומרפסות, הומצאו תנאים טרם דיון, יש להסיר את הבינוי החורג מקו הבניין, לצמצם את סך השטחים המוצעים למותר, להציע ממ"ד במשאיר מרווח לגבול המגרש, להסיר מרפסת החורגת מקו הבניין ולהציע צמד מרפסות למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
1. 6% הקלה לתוספת שטח 2. הקלה מקוי בניין לבניית ממ"ד ומרפסות	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום
6% הקלה לתוספת שטח - חלוקת ההקלה לדיירי הבניין בשווה תוספת אחוזי בניה - 1.5% לכל קומה בגין תוספת מעלית	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור 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 :

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2000/0747.14</u>
מספר סידורי	<u>84</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבת שתי דירות גג מכח 5% השלמת גג+הקלה כמותית 6% עבור תוספת שטח עקרי ומרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בכרך סוניה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	א29	אזור מגורים 2	
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	43	שטח צבורי פתוח	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	273	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין הכולל 3 כניסות בעל 7 קומות המשמש למגורים ברח' שד' לוי אשכול 2, רמת אשכול, גוש : 30246, חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה ו', מפלס 14.50 + : מוצעת תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 23 ו-24 מכח 5% השלמת קומת גג ו-6% הקלה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה כמותית בדבר 6% המותרים - לתוספת שטח עיקרי"

"הקלה בקו קדמי לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג מכח 5% השלמת קומת גג ו-6% הקלה, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	חוות דעת תכנונית :
	- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.
	התנגדויות :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.
20/02/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *1442א' תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 2. *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 12.12.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442א' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עקרי : קומה ו', מפלס +14.50, מוצע : תוספת בינוי מכח 6% הקלה, ו- 5% השלמת קומת גג, פורסמה הקלה בגין 6% הקלה. חישוב 6% : שטח המגרש : 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר. חישוב 5% : שטח המגרש : 6610 מ"ר, 5% = 330.5 מ"ר, קיימים 6 דירות גג, סה"כ 55.1 מ"ר לכל יחיד. 6% + 5% : 60.60 מ"ר שטח עיקרי לכל יחיד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי ליחיד מס' 23 ו-24 בשטח של 60.44 מ"ר ליחיד מס' 24 ו-60.39 מ"ר ליחיד מס' 23, המוצע עומד במותר, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע - אין מניעה לאשר.		

מרפסת גג : קומה ו', מפלס +14.50 : חזית דרומית מערבית, יח"ד מס' 23 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 51.18 מ"ר במסגרת קווי הבניין. חזית מערבית, יח"ד מס' 24 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 37.96 מ"ר במסגרת קווי הבניין. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : המוצע הינו בניה על גג משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, קיימים 24 דיירים בכניסה א', נדרש 16/24 חתימות שכנים, הומצאו חתימות כנדרש - אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג מכח 5% השלמת קומת גג ו-6% הקלה, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.		
הקלה כמותית בדבר 6% המותרים. - לתוספת שטח עיקרי. הקלה בקו בנין קדמי לבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים. -	27/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	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 את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג מכח 5% השלמת קומת גג ו-6% הקלה, הומצאו חתימות שכנים כנדרש, התקבל אישור מנהל האגף לבינוי המוצע, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2003/0327.09</u>
מספר סידורי	<u>85</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, שינוי בקירות חזית במבנים קיימים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנכון אורלי
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

פארן 16, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	200	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א12729	תחילת תוקף	31/01/2012			
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים, ברח' פארן 16 בשכונת רמת אשכול, גוש : 30245 חלקה : 200.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"הקלה בדבר תוספת שטח שירות בגין תוספת ממ"ד"

"הקלה לבנייה מחוץ לקו בניין אחורי בגין תוספת ממ"ד ומרפסת זיז"

"הקלה לבניית מרפסת בעמק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 30.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 200, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים.

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להציג צמד מרפסות למוצע להציע ניתוק מהבית הקיים להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.57 מ"ר, המרפסת המוצעת כלואה בין 3 קירות ונחשבת כשטח עיקרי וכן לא מוצע צמד מרפסות לבקשה, בנוסף לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין - יש להציע מרפסת בהתאם למותר ולהציע צמד מרפסות למוצע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 הינם מתוך עמודת הממ"ד המבוקש, הומצאו 4/8 חתימות שכנים, 2/4 מתוך עמודת המבקש - יש להשלים חתימה נוספת לעמודת המבקש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים, להלן טענות המתנגדים : *יש הליך פינוי בינוי בבניין, המוצע יפגע בהליך זה. *אין תימוכין קניינים לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442 א' תחילת תוקף : 06/07/1971	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *12729א' תחילת תוקף 31.01.2012, אזור מגורים ב'. *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. התוכנית נבחנה עפ"י תכנית 1442א' היות ותוכנית 12729א' הינה נקודתית ליח"ד בקומת הקרקע בחזית מערבית. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 1442א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע ממ"ד ומרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז וממ"ד) שטח בניה: בבקשה הנ"ל מוצע ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף מרפסת זיז וממ"ד) ממ"ד: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהדנס עיר: החריגה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מק מגבול המגרש. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי בשיעור העולה על 3 מ' אך משאירה מרווח של כ-1.80 מ', מבדיקת נתוני השטח נראה כי אין בעיה תכנונית למוצע. מרפסת זיז:		

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.57 מ"ר, המרפסת המוצעת כלואה בין 3 קירות ונחשבת כשטח עיקרי וכן לא מוצע צמד מרפסות לבקשה, בנוסף לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין - יש להציע מרפסת בהתאם למותר ולהציע צמד מרפסות למוצע. אישור גורמים: שפי"ע - אושר, א.סביבה - אושר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 הינם מתוך עמודת הממ"ד המבוקש, הומצאו 4/8 חתימות שכנים, 2/4 מתוך עמודת המבקש - יש להשלים חתימה נוספת לעמודת המבקש. חוות דעת תכנונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וממ"ד, יש להציג צמד מרפסות למוצע, להציע ניתוק מהבית הקיים, להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים, להלן טענות המתנגדים: *יש הליך פינוי בינוי בבניין, המוצע יפגע בהליך זה. *אין תימוכין קניינים לבקשה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת		
הקלה בדבר תוספת שטח שירות בגין הוספת ממ"ד. - הקלה לבנייה מחוץ לקו בניין אחורי בגין תוספת ממ"ד ומרפסת זיז. - הקלה לבניית מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. -	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להציג צמד מרפסות למוצע

להציע ניתוק מהבית הקיים

להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע.

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

יודגש כי 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 :

קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 10.57 מ"ר, המרפסת המוצעת כלואה בין 3 קירות ונחשבת כשטח עיקרי וכן לא מוצע צמד מרפסות לבקשה, בנוסף לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין - יש להציע מרפסת בהתאם למותר ולהציע צמד מרפסות למוצע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה ממ"ד, נדרש $1/3$ חתימות שכנים כאשר $2/3$ הינם מתוך עמודת הממ"ד המבוקש, הומצאו $4/8$ חתימות שכנים, $2/4$ מתוך עמודת המבקש - יש להשלים חתימה נוספת לעמודת המבקש.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 10 דיירים, להלן טענות המתנגדים :

*יש הליך פינוי בינוי בבניין, המוצע יפגע בהליך זה.

*אין תימוכין קניינים לבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1997/0481.09</u>
מספר סידורי	<u>86</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת על עמודים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בר נתן אוזן אסתר ליליאן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

בוליביה 11, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	244	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4835	תחילת תוקף	25/04/1997	173	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' בוליביה 11 בשכונת קרית יובל, גוש : 30415 חלקה : 244.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 1.50-, חזית מערבית : מוצעים עמודים למרפסת המוצעת בקומה א'.

קומה א', מפלס 1.50+, יח"ד מס' 4, חזית מערבית : מוצעת מרפסת על עמודים לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה בבניית מרפסת בעומק של 3 מ' "

"הקלה בנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.2.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 244, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצעת מרפסת על עמודים, עפ"י מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש להציע מרפסת זיז ולצמצם את עומק המרפסת למותר.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי 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 :
	קומה א', מפלס +1.50, יח"ד מס' 4, חזית מערבית - יש להסיר את העמודים מהמרפסת המוצעת ולצמצם את עומק המרפסת ל-2 מ'.

חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4835 תחילת תוקף : 25/04/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד * 4835 א' תחילת תוקף 23.12.1998, אזור מגורים מיוחד. * מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 4835 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). מוצעת מרפסת במקום בינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 4835 ולא מצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת מרפסת ללא שטחי בניה, ל"ר.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מרפסת זיז : קומה א', מפלס 1.50+, יח"ד מס' 4, חזית מערבית : מוצעת מרפסת על עמודים לא מקורה בעומק של 3.53 מ' ובשטח של 10.91 מ"ר, עפ"י מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים, עורך הבקשה מציג שהעמודים קיימים עפ"י היתר 97/481.4 אך לא נבנה בפועל, היתר זה יצא בשנת 1999 ולכן אינו בתוקף. - יש להסיר את העמודים מהמרפסת המוצעת ולצמצם את עומק המרפסת ל-2 מ'. שלביות ביצוע : מוצע מרפסת זיז, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצעת מרפסת על עמודים, עפ"י מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש להציע מרפסת זיז ולצמצם את עומק המרפסת למותר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *מוצעת מרפסת על עמודים במקום המיועד לממ"ד לדירתי, אנו בעיצומו של הליך פינוי בינוי, ולא מובנת הגשת הבקשה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בבניית מרפסת בעומק של 3 מ' הקלה בנספח בינוי	05/11/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצעת מרפסת על עמודים, עפ"י מדיניות המחלקה לא ניתן לאשר מרפסת על עמודים ויש להציע מרפסת זיז ולצמצם את עומק המרפסת למותר.

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

יודגש כי 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:

קומה א', מפלס +1.50, יח"ד מס' 4, חזית מערבית - יש להסיר את העמודים מהמרפסת המוצעת ולצמצם את עומק המרפסת ל-2 מ'.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1999/0348.01</u>
מספר סידורי	<u>87</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירשמן שרה
עורך הבקשה	הירשמן צפורה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

מעגלי הרים לוי 117 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	138	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996	138	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' מעגלי הרים לוי 117 בשכונת סנהדריה, גוש : 30244 חלקה : 138.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות.

חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"הקלה מקו בניין בגין בניית מרפסת"

"הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח"

"הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר תוספת בנייה בנוסף למאושר בנספח"

"הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר בניית גזוזטרה לכוון החזית המערבית שהיא חזית קדמית שאינה קו רחוב / חזית צידית / חזית אחורית - בשונה או כתוספת מהמאושר בתב"ע"

"הקלה מהוראות תב"ע מס 1502 ד לסעיף מס 9, (ג) (3) בדבר שגמר הגג יהווה תוספת מרפסת לקומה מעל"

"הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטות גזוזטרה בחזית מערבית בעומק של 2.33 מ במקום 1.5 מ מותרים"

"הקלה לבניית גזוזטרה ו/או בליטה 40% מהמרווח הקדמי/האחורי של המגרש מעבר לקו בניין קדמי בגובה של 2.5 מ לפחות מעל פני הקרקע הסופיים"

"הקלה לבניית קיר עם פתחים עד 10% מעבר לקו בניין צידי/ האחורי לרבות בליטה או מרפסת המשאירה מינימום מרחק 2.70 מ מגבול המגרש הצידי / האחורי"

"בניית גזוזטרות בחריגה של עד 10% מקו בניין צידי ובהשארות מרחק של 2.7 מ לפחות מהגבול הצדדי של המגרש"

"הקלה בדבר ניווד שטחים מהמופיע מנספח הבינוי 14 של תב"ע 1502 ד"

"הקלה בדבר שתוספת הבנייה המבוקשת צמודה לגבול מגרש צידי בהתאם לנספח בינוי מאושר נספח 14 שבת.ב.ע 1502 ד"

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בנייה בקירות משותפים עם חלקות סמוכות 139,140 ללא הסכמת הבעלים"

הקלה מתקנות התכנון והבנייה בדבר בניית פרגולה ע"ג מרפסת זיז זאת עפ"י תקדים ועדת הערר מתיק בנין 80/50.5"

"הקלה בגין בניית מרפסת בעומק של עד 2 מ "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 138, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה לעניין זה, פורסמו הקלות רבות במסגרת הבקשה - מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שלביות ביצוע. מוצע תוספת בינוי, מרפסת מקורה ומרפסת זיז לא מקורה לבקשה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לוודא ששטח המרפסות המוצעות אינן עולה על 14 מ"ר, להציג צמד מרפסות למוצע, להציע תכנית צל כנדרש ולבצע משלוח הודעות ע"כ, להשלים אישור איכות הסביבה. שטח בניה : קומה א', מפלס +29.0, חזית דרומית : - יש להציע קומת מעטפת לבינוי המוצע בבקשה ולהסיר את הקיר המוצע למרפסת. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.90, חזית מערבית - יש לוודא ששה"כ שטח המרפסות המקורות המוצעות אינו עולה על 14 מ"ר. צמד מרפסות - יש להציע צמד מרפסות למוצע. תכנית צל - יש להציג תוכנית צל מתקבלת תכנונית למוצע ולקבל אישור ר"צ.	11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(א)(2) : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא פורסמה הקלה לעניין זה, פורסמו הקלות רבות במסגרת הבקשה - מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שלביות ביצוע. אישור גורמים : א. סביבה - חסר, יש להמציא אישור. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*הדירה שלי בקומת קרקע ובעלת שני כיווני אוויר בלבד הבניה תחסום באופן ברור מאוד את האור, האוויר והאורור מכל כיוון. משמעותו שמדירה חביבה ונעימה תיהפך למחסן חשוד וחנוק"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1502ד תחילת תוקף : 16/02/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית 1502'ד' קיים נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ומרפסת זיז בנוסף למותר עפ"י נספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ובנית מרפסת זיז. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +2.90 : חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות בחריגה מקו בניין של תכנית המתאר אך עפ"י נספח הבינוי של תכנית 1502'ד'. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה של כ-40 ס"מ מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : קומה א', מפלס +29.0, חזית דרומית : מוצעת תוספת בינוי בשטח של 13.78 מ"ר ומרפסת בהתאם לנספח הבינוי, אך המרפסת המוצעת הינה מרפסת שרות ולא מרפסת זיז כפי המוצע בנספח הבינוי וכן בבדיקת השרטוט נראה כי הבינוי המוצע הינו זיזי - יש להציע קומת מעטפת לבינוי המוצע בבקשה ולהסיר את הקיר המוצע למרפסת. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.90, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.40 מ' ובשטח של 14.01 מ"ר בחריגה של כ-40 ס"מ מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' וחריגה מקו בניין, סה"כ שטח מרפסות מוצעות בבקשה עולה על 14 מ"ר ליחיד - יש לוודא ששטח המרפסות המקורות המוצעות אינו עולה על 14 מ"ר. צמד מרפסות - המרפסת המוצעת הינה מרפסת בודדת בחזית, לא קיימים שטחי מרפסות עודפים בבקשה - יש להציע צמד מרפסות למוצע.		

תכנית צל - עורך הבקשה הציג תוכנית צל לדיירי הבניין כנדרש, אך התוכנית אינה יוצרת חזית מתקבלת - יש להציג תוכנית צל מתקבלת תכנונית למוצע ולקבל אישור ר"צ למוצע. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(א)(2): הבניה תבוצע בהינף אחד, לא פורסמה הקלה לעניין זה, פורסמו הקלות רבות במסגרת הבקשה - מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שלביות ביצוע. עפ"י סעיף 9(ג)(3): תותר בנית תוספת בשלבים ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדירה שמעל - פורסמה הקלה בנדון. אישור גורמים: שפ"ע - אושר, א. סביבה - חסר, יש להמציא אישור. תימוכין קניינים: מוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת בינוי, מרפסת מקורה ומרפסת זיז לא מקורה לבקשה, יש לוודא ששטח המרפסות המוצעות אינן עולה על 14 מ"ר, להציג צמד מרפסות למוצע, תכנית צל כנדרש ולבצע משלוח הודעות ע"כ ולהשלים אישור איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"הדירה שלי בקומת קרקע ובעלת שני כיווני אוויר בלבד הבניה תחסום באופן ברור מאוד את האור, האוויר והאוויר מכל כיוון. משמעותו שמדירה חביבה ונעימה תיהפך למחסן חשוד וחנק" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.	

הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח - הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר תוספת בנייה בנוסף למאושר בנספח. - הקלה מנספח בינוי מס 14 בתב"ע מס 1502 ד בדבר בניית גזוטרסה לכוון החזית המערבית שהיא חזית קדמית שאינה קו רחוב / חזית צידית / חזית אחורית - בשונה או כתוספת מהמאושר בתב"ע. - הקלה מהוראות תב"ע מס 1502 ד לסעיף מס 9, (ג) (3) בדבר שגמר הגג יהווה תוספת מרפסת לקומה מעל הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.5 מ. - הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת גזוטרסה בחזית מערבית בעומק של 2.33 מ במקום 1.5 מ מותרים. - הקלה לבניית גזוטרסה ו/או בליטה 40% מהמרווח הקדמי/האחורי של המגרש מעבר לקו בניין קדמי בגובה של 2.5 מ לפחות מעל פני הקרקע הסופיים. - הקלה לבניית קיר עם פתחים עד 10% מעבר לקו בניין צידי/ האחורי לרבות בליטה או מרפסת המשאירה מינימום מרחק 2.70 מ מגבול המגרש הצידי / האחורי. - בניית גזוטרסות בחריגה של עד 10% מקו בניין צידי ובהשארת מרחק של 2.7 מ לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. - הקלה בדבר ניווד שטחים מהמופיע מנספח הבינוי 14 של תב"ע 1502 ד. - הקלה בדבר שתוספת הבנייה המבוקשת צמודה לגבול מגרש צידי בהתאם לנספח בינוי מאושר נספח 14 שבת.ב.ע 1502 ד - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בנייה בקירות משותפים עם חלקות סמוכות 139,140 ללא הסכמת הבעלים. - הקלה מתקנות התכנון והבנייה בדבר בניית פרגולה ע"ג מרפסת זיז זאת עפ"י תקדים ועדת הערר מתיק בניין 80/50.5. -	26/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה לעניין זה, פורסמו הקלות רבות במסגרת הבקשה - מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שלביות ביצוע.

מוצע תוספת בינוי, מרפסת מקורה ומרפסת זיז לא מקורה לבקשה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לוודא ששטח המרפסות המוצעות אינן עולה על 14 מ"ר,

להציג צמד מרפסות למוצע,

להציע תכנית צל כנדרש ולבצע משלוח הודעות ע"כ,

להשלים אישור איכות הסביבה.

שטח בניה :

קומה א', מפלס +29.0, חזית דרומית : - יש להציע קומת מעטפת לבינוי המוצע בבקשה ולהסיר את הקיר המוצע למרפסת.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.90, חזית מערבית - יש לוודא שסה"כ שטח המרפסות המקורות המוצעות אינו עולה על 14 מ"ר.

צמד מרפסות - יש להציע צמד מרפסות למוצע.

תכנית צל - יש להציג תוכנית צל מתקבלת תכנונית למוצע ולקבל אישור ר"צ.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(א)(2) : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא פורסמה הקלה לעניין זה, פורסמו הקלות רבות במסגרת הבקשה - מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו לעניין שלביות ביצוע.

אישור גורמים :

א. סביבה - חסר, יש להמציא אישור.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"הדירה שלי בקומת קרקע ובעלת שני כיווני אוויר בלבד הבניה תחסום באופן ברור מאוד את האור, האוויר והאורור מכל כיוון. משמעותו שמדירה חביבה ונעימה תיהפך למחסן חשוד וחנוק"

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1990/0079.03</u>
מספר סידורי	<u>88</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לסר אברהם יוחנן דב
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שערי תורה 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	163	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1422	תחילת תוקף	20/02/1969			
8197	תחילת תוקף	30/01/2004			
א8197	תחילת תוקף	03/01/2012			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות הכולל 2 כניסות, ברח' שערי תורה 7, בית וגן, גוש : 30342, חלקה : 163.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן.

קומה א', מפלס 3.00+, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי עפ"י נספח בינוי וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח הבינוי בתכנית מס' 8197א' בדבר תוספת חדר ממ"ד ומחוץ לקוו הבניין"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת 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 עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :
	לא ניתן לאשר את המחסן המוצע,
	יש לצמצם את הממ"ד ל-9 מ"ר נטו,
	להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

ממ"ד : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, הממ"ד בגודל של 11.10 מ"ר נטו וכן לא מוצע חלון לממ"ד - יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר נטו ולהציע חלון למוצע. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן - לא ניתן לאשר, יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. שלביות ביצוע : "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה" - יש לפרסם הקלה או להציע מרפסת לדייר מעל. תימוכין קניינים : מוצע ממ"ד בשונה מנספח - יש להשלים חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : "*תוספת הממ"ד מונעת מעבר מינימלי שעדין נותר לכלי רכב למגרש, בהמשך גרה אישה נכה שחייבת אופציה של כניסת רכב" הממ"ד המוצע הינו המיקום היחידי האפשרי עפ"י נתוני השטח, עורך הבקשה נדרש לצמצם את אורך הממ"ד המוצע ובכך ישאר כ-1.40 מ' מעבר.		
חוות דעת תכנונית	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 8197א תחילת תוקף : 03/01/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג'. *8197 תחילת תוקף 30.1.24, אזור מגורים 1 מיוחד. *1042, תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' קומות. ישנה חריגה מקווי בניין לצורך ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי : בתכנית 8197א' חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין, גובה בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד ומחסן בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 8197א' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 2831.8 מ"ר, מוצע : 36.04 מ"ר, המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטח הבניה הם		

פועל יוצא של נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד המוצע חורג יותר מ-2/3 המותרים, כמו"כ הממ"ד בגודל של 11.10 מ"ר נטו וכן לא מוצע חלון לממ"ד - יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר נטו ולהציע חלון למוצע. מחסן : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן בנוסף למאוסר בנספח הבינוי, המחסן המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ושונה מנספח בינוי, המחסן עילי - לא ניתן לאשר, יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. שלביות ביצוע : "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה או להציע מרפסת לדייר מעל. תימוכין קניינים : מוצע ממ"ד ומחסן בשונה מנספח, לא ניתן לאשר את המחסן המוצע ולכן נדרש 1/3 חתימות שכנים לממ"ד כאשר 2/3 מתוכם מבעלי העמודה, הומצאו 3/20 חתימות - יש להשלים חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, לא ניתן לאשר את המחסן המוצע, יש לצמצם את הממ"ד ל-9 מ"ר נטו ולהשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע - יש לתקן את ההערות		

המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים : *"תוספת הממ"ד מונעת מעבר מינימלי שעדין נותר לכלי רכב למגרש, בהמשך גרה אישה נכה שחייבת אופציה של כניסת רכב" הממ"ד המוצע הינו המיקום היחידי האפשרי עפ"י נתוני השטח, עורך הבקשה נדרש לצמצם את אורך הממ"ד המוצע ובכך ישאר כ-1.40 מ' מעבר. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח הבינוי בתכנית מס 8197א בדבר תוספת חדר ממד ומחוץ לקוו הבניין	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :

לא ניתן לאשר את המחסן המוצע,

יש לצמצם את הממ"ד ל-9 מ"ר נטו,

להשלים חתימות שכנים לממ"ד המוצע.

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

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

ממ"ד :

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד, הממ"ד בגודל של 11.10 מ"ר נטו וכן לא מוצע חלון לממ"ד - יש לצמצם את הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר נטו ולהציע חלון למוצע.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצע תוספת מחסן - לא ניתן לאשר, יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

שלביות ביצוע :

"במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה" - יש לפרסם הקלה או להציע מרפסת לדייר מעל.

תימוכין קניינים :

מוצע ממ"ד בשונה מנספח - יש להשלים חתימות כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדים :

*"תוספת הממ"ד מונעת מעבר מינימלי שעדין נותר לכלי רכב למגרש, בהמשך גרה אישה נכה שחייבת אופציה של כניסת רכב"

הממ"ד המוצע הינו המיקום היחידי האפשרי עפ"י נתוני השטח, עורך הבקשה נדרש לצמצם את אורך הממ"ד המוצע ובכך ישאר כ-1.40 מ' מעבר.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1990/0585.09</u>
מספר סידורי	<u>89</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בניית מחסן, ממ"ד, תוספת חניה, שינויים בקירות חזית מבנים קיימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אורלין דוד אריה
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרקפת 19, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5660	תחילת תוקף	20/07/2000	3	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וחלל גג רעפים המשמש למגורים, ברח' הרקפת 19 בשכונת עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 6.00-, חזית מערבית : מוצע תוספת קומת שרות, מחסן, ממ"ד וחניה ליח"ד מס' 4.

קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.00-, חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי בחזית מערבית ושינוי פנימי בדירה.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע שימוש בפיר למגורים ושינוי פנימי בדירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה מקו בניין 30% עם פתחים בקומת קרקע תחתונה"

"תוספת מחסן 8% משטח הדירה"

"תוספת חניה"

"תוספת בניה בשונה מנספח בינוי"

"הקלה מקו בניין קדמי בדומה לבנוי הקיים בשטח"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 14.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות.
	מוצע בבקשה תוספת קומת שרות הכוללת חניה, אחסנה וממ"ד, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :
	מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין ולא ניתן לאשרה.
	יש להציג חישוב מפורט לשטחי הבניה המוצעים.

נדרש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח בהתאם לתיק מס' 12/340.1. יצויין כי המוצע כעת הוצע בעבר בתיק מס' 12/340.1, במסגרת הבקשה הקודמת נדרש מהמבקשים להמציא דו"ח פיקוח עקב התנגדות שהתקבלה, ממצאי דו"ח הפיקוח העלו כי קיימות עבירות בניה בשטח, הבקשה מובאת לדחייה ובמקביל נשלח בקשה לקבלת דו"ח פיקוח עדכני לקיים בשטח. קווי בניין : מוצעת חניה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי של 10% בקיר עם פתחים, החריגה המוצעת הינה כ-5 מ' ומהווה חריגה מעבר ל-10% המותרים - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה. שטח בניה : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר : 1680 מ"ר, קיים : 90 מ"ר, מוצע : 1.19 מ"ר, הכשרת פיר לעיקרי, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לוודא שאין חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים המותרים עפ"י תב"ע ולהוכיח שטחים למוצע. חניה - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה. מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. שלביות ביצוע : לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע. חוות דעת תכנונית : - יש הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5660	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי. מוצע שימוש בפיר קיים למגורים בשונה מנספח. פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.10.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מרתף, מפלס 6.00- : מוצע בינוי בחריגה חלקית מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה של 10% בקיר עם פתחים בכפוף לפרסום הקלה, מוצעת חריגה של כ-30 מ"ר המהווה פחות מ-10%, פורסמה הקלה בנדון. מוצעת חניה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי של 10% בקיר עם פתחים, החריגה המוצעת הינה כ-5 מ' ומהווה חריגה מעבר ל-10% המותרים - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה. קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.00- : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי של כ-30 ס"מ מהווה פחות מ-10%, פורסמה הקלה בנדון. שטח בניה : ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר : 1680 מ"ר, קיים : 90 מ"ר, מוצע : 1.19 מ"ר, הכשרת פיר לעיקרי, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לוודא שאין חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים המותרים עפ"י תב"ע		

ולהוכיח שטחים למוצע. ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר : 253 מ"ר, קיים : 52.80 מ"ר, מוצע : 3.71 מ"ר, בתוספת שאושרה בתיק מס' 90/585.4 אושר בינוי בקומה זו באורך של 8.30 מ', עפ"י תב"ע מותר תוספת בניה באורך של 8.60 מ', כעת מוצע בבקשה הארכת הקומה הקיימת ב-30 ס"מ, עומד במותר. ש. שרות מתחת הכניסה הקובעת : מותר : 42 מ"ר, קיים : -- מ"ר, מוצע : 56.75 מ"ר, להלן פרוט : ממ"ד - מוצע ממ"ד בקומת מפלס 6.00 - במקום ממ"ד מאושר בקומת 3.00-, הממ"ד אושר כשטח עיקרי ולכן לא נדרש לחשב את מיקום הממ"ד המבוטל כשטח מוצע בבקשה זו, שטח הממ"ד המוצע כעת הינו 9 מ"ר נטו. מחסן - מוצעת מבואת כניסה לממ"ד בקומת מרתף מפלס 6.00- כמחסן, התוכנית החלה בחלקה, 5660 כוללת בהוראותיה שטחים עיקריים ושטחי שרות, כמו"כ היא ביטלה שטחי מחסנים לטובת שטחי עיקרי ולא הגדירה שטחים חדשים לאחסנה, ולכן לא ניתן לאשר שטחי מחסנים בנוסף לשטחים המאושרים - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע התחתונה תיבנה בהינף אחד", מוצעת השלמה לקומת קרקע תחתונה קיימת, לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : מס' הקומות יהא 4 קומות וגג רעפים. מוצע בבקשה : תוספת קומה לשרות. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי בשטח משותף, הומצאו 100% חתימות שכנים למוצע. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, דרכים - חסר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת קומת שרות הכוללת חניה, אחסנה וממ"ד, הושלמו תנאים טרם דיון, יצויין כי המוצע כעת הוצע בעבר בתיק מס' 12/340.1, במסגרת הבקשה הקודמת נדרש מהמבקשים להמציא דו"ח פיקוח עקב התנגדות שהתקבלה, ממצאי דו"ח הפיקוח העלו כי קיימות עבירות בניה בשטח, הבקשה מובאת לדחייה ובמקביל נשלח בקשה לקבלת דו"ח פיקוח עדכני לקיים בשטח - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין 30% עם פתחים בקומת קרקע תחתונה - תוספת מחסן 8% משטח הדירה תוספת חניה - תוספת בניה בשונה מנספח בינוי - הקלה מקו בניין קדמי בדומה לבנוי הקיים בשטח -	21/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לדחות במתכונת המוצעת :

מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות.

מוצע בבקשה תוספת קומת שרות הכוללת חניה, אחסנה וממ"ד, הושלמו תנאים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו :

מוצעת חניה מקורה בחריגה מקו בניין ולא ניתן לאשרה.

יש להציג חישוב מפורט לשטחי הבניה המוצעים.

נדרש להמציא דו"ח פיקוח לקיים בשטח בהתאם לתיק מס' 12/340.1.

יצוין כי המוצע כעת הוצע בעבר בתיק מס' 12/340.1, במסגרת הבקשה הקודמת נדרש מהמבקשים להמציא דו"ח פיקוח עקב התנגדות שהתקבלה, ממצאי דו"ח הפיקוח העלו כי קיימות עבירות בניה בשטח, הבקשה מובאת לדחייה ובמקביל נשלח בקשה לקבלת דו"ח פיקוח עדכני לקיים בשטח.

קווי בניין :

מוצעת חניה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי של 10% בקיר עם פתחים, החריגה המוצעת הינה כ-5 מ' ומהווה חריגה מעבר ל-10% המותרים - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה.

שטח בניה :

ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר : 1680 מ"ר, קיים : 90 מ"ר, מוצע : 1.19 מ"ר, הכשרת פיר לעיקרי, המוצע הינו בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לוודא שאין חריגה משטחי הבניה המותרים - יש לחשב את כלל השטחים המותרים עפ"י תב"ע ולהוכיח שטחים למוצע.

חניה - יש להסיר את החניה המוצעת מהבקשה.

מחסן - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

שלביות ביצוע :

לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1991/0472.04</u>
מספר סידורי	<u>90</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת להכשרה ע"פ תב"ע, תוספת ממ"ד, מרפסות זיז וגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
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	164	לא
30099	165	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א8760	תחילת תוקף	15/09/2011	1	מגורים ג	439
א8760	תחילת תוקף	15/09/2011	10	דרך מאושרת	15

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 צפונית : מוצעות מרפסות סגורות בקומות קרקע ו-א' ליח"ד מס' 1 ו-3.

חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומת הקרקע ליח"ד מס' 1.

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	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	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 : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א8760 תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ג' סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין,	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע מרפסות וממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג) 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 ומרפסת זיז 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) 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.		
	26/12/2023	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	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	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
6	תשלום אגרת בניה	
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

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 :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0128.00</u>
מספר סידורי	<u>91</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פוקסברומר אסתר
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב עוזיאל 110 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	399	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988			
2436א	תחילת תוקף	19/06/1988	47	אזור מגורים 1..	676
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			
6685	תחילת תוקף	08/03/2001			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים המשמש למגורים, ברח' עוזיאל 110, בית וגן, גוש : 30341 חלקה : 399.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית - מוצע יסודות ממ"ד.

קומה א', מפלס +2.50 חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי.

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות החורגות מקו בנין קדמי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה מקו בנין מאושר בחזית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומרפסת "

" הקלה בדבר תוספת מרפסת זיזית בעומק 2.00 במקום 1.5 מ המותרים "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.05.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 110, 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 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות, המלצת האגף היא לאשר את הבקשה.
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2436 א' תחילת תוקף : 16/06/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. תכנית 6685 נתנה בינוי לקומת הגג בלבד, לכן הבקשה נבחנה	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

עפ"י תוכנית 2436א'. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים : חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז החורגת מקו בנין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 6685 - תכנית זו נתנה בינוי לקומת הגג בלבד - אושר בהיתר 77.44 מ"ר עפ"י תכנית זו. 2436א' - הגדלת אחוזי בניה ל-84.4% משטח ברוטו של 826 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 697.14 מ"ר. שטח מאושר : היתר מקורי - 619.95 מ"ר. 96/707.1 - אושר 17.13 מ"ר. 96/707.2 - אושר 77.44 מ"ר לבניה על הגג מכח תוכנית 6685. סה"כ שטח קיים - 637.08 מ"ר. 697.14 מ"ר(מותר לבניה עפ"י תכנית 2436א') - 637.08 מ"ר(מאושר) = 60.06 מ"ר (שטח נותר לניצול)		

סה"כ קיימים 12 יח"ד בחלקה, סה"כ 5 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה - תוספת שטח בשטח של 4.27 מ"ר, סה"כ 8.54 מ"ר ל-2 יח"ד - אין מניעה לאשר. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-3.5 מ', מוצעת תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין, המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך מיקום זה ממזער פגיעה בחניות קיימות ומאפשר פתרון חניה חלופי לחניות הקיימות במיקום זה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע, פורסמה הקלה בנידון - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות צמד מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של 8.99 מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר. קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי הבנין - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של 3 תתי חלקות בנסח, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית. סה"כ הומצאו 7/12 חתימות שכנים. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו- 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. עורך הבקשה הציג אישור מח' חניה לבינוי המוצע.		
על מנת לקיים פגישה עם ר"צ . -	30/11/2022	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 תוספת ממ"דים ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - הממ"דים המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין.	17/11/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה. קווי בניין : - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : קיים : בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה ולכן לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מרפסת זיז : - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן		

עיקרי טענות המתנגדים : *התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. *6685 תחילת תוקף 08.03.2001, אזור מגורים 2 מיוחד. *2436 א', תחילת תוקף 16.06.1998, אזור מגורים 1. *מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 03.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	10/11/2022	חוות דעת תכנונית

חזית מזרחית - מוצעים 2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעות מרפסות זיז החורגת מקו בנין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר, בבקשה לא מסומן כלל קו בנין גבול מגרש ע"ג התוכנית - יש לסמן קו בנין וגבול מגרש על התוכניות. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 75% ב-3 קומות, שטח המגרש 663 מ"ר, סה"כ 497.25 מ"ר. קיים : בבקשה לא חושבו השטחים הקיימים מכח תוכנית מתאר כפי שאושר בהיתר מקורי, חושבו שטחים קיימים בצורה לקויה. מוצע : תוספת שטח של 4.69 מ"ר ליח"ד מס' 2 ו-3, סה"כ 9.38 מ"ר. לא ניתן לבחון יתרת שטחי בניה - יש לחשב את כלל שטחי הבניה כפי שאושר מכח תכנית מתאר הכוללת חלוקה לעיקרי ושרות. ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית, יח"ד מס' 2 ו-3 - מוצע ממ"ד החורג מקו בנין קדמי, פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בנין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. הממ"ד המוצע אינו נותן מענה עתידי לדירה בקומה העליונה, כמו"כ לא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין וחריגה מעל 3 מ' ויותר מ-50% מהמרווח - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע ממ"ד בהתאם למדיניות מהנדס עיר. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2 ו-3, חזית מזרחית - מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 2.00 מ', ובשטח של 9.19		

מ"ר כל אחת החורגות מקו בנין קדמי. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר. קיימות מרפסות נוספות בחזית זו ויש מרפסות ליתר דיירי הבנין. המרפסות המוצעות יוצאות מחדר שרות, בבקשה מחושב שטח שרות זה כעיקרי מוצע אך לא הוכח יתרת שטחי בניה למוצע - יש להוכיח יתרת שטחים לעיקרי המוצע או להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. הומצאו חתימות של 4 בעלי זכות בנכס, המבקש הינו בעלים של 3 תתי חלקות בנסח, יצוין כי מתנגד אחד חתום על התוכנית. בהגשה המוצעת קיימות 10 יח"ד בבנין בעוד בנסח יש 12 תתי חלקות - יש להמציא תשריט בית משותף לצורך הבהרת הבעלויות. אישורי גורמים : איכות סביבה - התקבל אישור מח' איכות סביבה בתאריך 13.07.2022. שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 05.09.2022, הוגשה ערבות בנקאית על סך ₪ 5,000 בעבור פיצוי נופי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת 2 ממ"דים בקומה ראשונה החורגים מקו בנין קדמי, הממ"ד המוצעים אינם נותנים מענה לדירה בקומה העליונה, ולא הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, המרפסות המוצעות מהוות תוספת שטח עיקרי ולא הוכח יתרת שטחים עיקריים בבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :		

*התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם. לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא. *דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א *הבקשה מכערת את הבנין במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי. *הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה. מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו בניין מאושר בחזית מזרחית לצורך בניית ממ"ד ומרפסת - הקלה בדבר תוספת מרפסת זיזית בעומק 2.00 במקום 1.5 מ המותרים -	03/05/2022	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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות, המלצת האגף היא לאשר את הבקשה.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות זיז ו-2 ממ"דים החורגים מקו בנין קדמי, פורסמו הקלות בנידון, הושלמו תנאים לדיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית שובצה לדיון לתאריך 30.11.2022 והבקשה ירדה מסדר יום לבקשת המבקש, כעת התוכנית תוקנה כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*התוכנית לא לטובת כלל דיירי הבנין וללא אישורם.

לא הוגשו תימוכין קניינים כנדרש, ע"ב נדרש להמציא.

*דיירי הבנין מעוניינים בתמ"א 38, המבקש מתנגד להליך התמ"א

*הבקשה מכערת את הבנין

במסגרת תנאי להיתר תהא דרישה של אישור ר"צ לענין אדריכלי.

*הבניה המוצעת הינה על שטח כניסה לחניה.

מיקום הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדיירי הקומה העליונה לכן לא יאושר במתכונת שהוגשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2021/0510.00</u>
מספר סידורי	<u>92</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנית בנין חדש בן שתי קומות ליצירת יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אבו דיאב קאסם
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בטן אל הוא 0 , כפר השילוח - סילואן

גוש	חלקה	בשלמות
29986	55	לא
29986	54	לא
29986	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2783	תחילת תוקף	25/05/1987	262	אזור מגורים לשמור	
722504	תחילת תוקף	12/06/2020	1	מגורים ב	723
722504	תחילת תוקף	12/06/2020	2	מגורים ב	256
722504	תחילת תוקף	12/06/2020	3	שביל	33

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : מגרש ריק.

מצב מוצע :

מוצע בית פרטי בין 2 קומות.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע בית פרטי למגורים וממ"ד.

קומה א', מפלס +2.77 :

מוצעת קומה נוספת לבית, בחזית מערבית מוצעת מרפסת גג מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה :

"הקלה בשלכיות ביצוע"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

המוצע הינו בחלקות 53, 54, 55, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, בוצע הליך פרסומי כנדרש ללא קבלת התנגדויות, התוכנית תוקנה כראוי והושלמו תנאים טרם דיון.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", נדרשו תיקונים לתוכנית, נדרש פרסום בגין שלכיות ביצוע וכן לא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת עורך

הבקשה הציג תוכנית תוקנת, בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור שהתקבל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 722504 תחילת תוקף : 12/06/2020 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", נדרשו תיקונים לתוכנית, נדרש פרסום בגין שלביות ביצוע וכן לא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת עורך הבקשה הציג תוכנית תוקנת, בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות וקווי בנין. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 722504 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1. המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי, אך מוצע 2 קומות מתוך 4 המותרים.	07/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 292 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 167.10, מרפסות מקורות חושבו כעיקרי. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 68 מ"ר. ש. שרות מוצע : 11.95 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +2.77, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג מקורה וסגורה בחלונות בשטח של 7.44 מ"ר, המרפסת המוצעת מחושבת כשטח עיקרי. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : יח"ד אחת. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות. מוצע : 2 קומות. גובה : מותר עפ"י תב"ע : בגובה של +12.20, גובה אבסולוטי 694.24, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה : גובה גג עליון +6.93 מ', גובה אבסולוטי 689.04.		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : לא תותר בניה בשלבים (כל בנין בנפרד) מוצע בבקשה בינוי חלקי, 2 קומות מתוך 4 המותרים, פורסמה הקלה בגין שלביות ביצוע - אין מניעה לאשר. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 : (א) "גדרות על גבול המדרש הפונה לרשות הרבים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ", "קירות התמך שיוצעו כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג כך שלא יהיו קירות תמך בגובה העולה על 3 מטרים" מוצע בבקשה לא מופיע פריסת גדרות העומדת בנדרש. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.4 : "יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים", מוצג ע"ג התוכנית חישוב כנדרש. אישורי גורמים : אדריכל העיר - אושר, הסדרי תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור שהתקבל, דרכים - אושר, מח' המאור באגף השפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, בוצע הליך פרסומי כנדרש ללא קבלת התנגדויות, התוכנית תוקנה כראוי והושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשלביות ביצוע	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

	לחוק	
מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, נדרש לפרסם. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : לא חושבו שטחי הבניה כנדרש לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. שטח בניה : - יש לחשב שטח מרפסת מקורה כעיקרי מוצע. שלביות ביצוע : מוצע בבקשה בינוי חלקי, 2 קומות מתוך 4 המותרים - יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. הוראות בינוי : בבקשה לא מופיע פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות כנדרש ע"ג התוכנית. ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. צובר גז : - יש להמציא אישור חב' גז למיקום הצובר כתנאי להיתר. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 04.07.2022, יש לצרף תכנית ה.תנועה על ההרמוניקה - יש להמציא אישור זה.	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

איכות סביבה - התקבל דחיית מח' איכות סביבה בתאריך 04.07.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחיה בתאריך 05.07.2022 - יש להמציא אישור זה. שפ"ע - התקבל דחיה אוטומית בתאריך 05.07.2022, בגין חוסר במסמכים נדרשים - יש להמציא אישור זה. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, נדרש לפרסם. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו : לא חושבו שטחי הבניה כנדרש לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. שטח בניה : - יש לחשב שטח מרפסת מקורה כעיקרי מוצע. שלביות ביצוע : מוצע בבקשה בינוי חלקי, 2 קומות מתוך 4 המותרים - יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. הוראות בינוי : בבקשה לא מופיע פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות כנדרש ע"ג התוכנית.	01/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. צובר גז : - יש להמציא אישור חב' גז למיקום הצובר כתנאי להיתר. אישור י גורמים : הסדרי תנועה - התקבל דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 04.07.2022, יש לצרף תכנית ה.תנועה על ההרמוניקה - יש להמציא אישור זה. איכות סביבה - התקבל דחיית מח' איכות סביבה בתאריך 04.07.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחיה בתאריך 05.07.2022 - יש להמציא אישור זה. שפי"ע - התקבל דחיה אוטומית בתאריך 05.07.2022, בגין חוסר במסמכים נדרשים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 722504 תחילת תוקף : 12/06/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב' מספר נספח רלוונטי 1. התוכנית אינה כפופה לתוכנית המתאר.	28/11/2022	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' קומות וקווי בנין. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 722504 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1. המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי, אך מוצע 2 קומות מתוך 4 המותרים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 292 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : 159.66 מ"ר, שטח המרפסות המוצעות מחושבות כמרפסות ולא כעיקרי - יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי מרפסות מוצע. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 68 מ"ר. ש. שרות מוצע : 11.95 מ"ר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +2.77, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג מקורה בשטח של 7.44 מ"ר, המרפסת המוצעת מחושבת כשטח מרפסות - יש לחשב את המרפסת המוצעת כעיקרי מוצע. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 2 יח"ד. מוצע בבקשה : יח"ד אחת.		

מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות. מוצע : 2 קומות. גובה : מותר עפ"י תב"ע : בגובה של 12.20 +, גובה אבסולוטי 694.24, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני. מוצע בבקשה : גובה גג עליון 6.93 + מ', גובה אבסולוטי 689.04. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : לא תותר בניה בשלבים (כל בנין בנפרד) מוצע בבקשה בינוי חלקי, 2 קומות מתוך 4 המותרים - יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 : (א) "גדרות על גבול המדרש הפונה לרשות הרבים יהיו בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' ", "קירות התמך שיוצעו כלפי מגרשים מצרניים יוצעו בדירוג כך שלא יהיו קירות תמך בגובה העולה על 3 מטרים" בבקשה לא מופיע פריסת גדרות - יש להציג פריסת גדרות כנדרש ע"ג התוכנית. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.4 : "יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים" - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. צובר גז : עורך הבקשה מציע מיקום לתכנון צובר הגז- יש להמציא אישור חב' גז למיקום הצובר כתנאי להיתר.		

אישורי גורמים : אדריכל העיר - התקבל אישור בתאריך 02.05.2022, 1 יח"ד - מאושר. הסדרי תנועה - התקבל דחיית מח' הסדרי תנועה בתאריך 04.07.2022, יש לצרף תכנית ה.תנועה על ההרמוניקה - יש להמציא אישור זה. דרכים - התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 29.06.2022, בכפוף לאישור מח' ה.תנועה. איכות סביבה - התקבל דחיית מח' איכות סביבה בתאריך 04.07.2022, לא התקבלו מסמכים - יש להמציא אישור זה. תברואה - התקבל דחיה בתאריך 05.07.2022 - יש להמציא אישור זה. שפי"ע - התקבל דחיה אוטומית בתאריך 05.07.2022, בגין חוסר במסמכים נדרשים - יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, לא חושבו שטחי הבניה כנדרש, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	24/11/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6

7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	רישום התצ"ר
17	עפ"י תיק מידע, סעיף 25: היתר בניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל
18	הריסת הגדרות המסומנים בתוכנית

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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה הכשרת בית קיים, בוצע הליך פרסומי כנדרש ללא קבלת התנגדויות, התוכנית תוקנה כראוי והושלמו תנאים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 27.12.2022 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", נדרשו תיקונים לתוכנית, נדרש פרסום בגין שלביות ביצוע וכן לא הושלמו תנאים טרם דיון, כעת עורך הבקשה הציג תוכנית תוקנת, בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון.

אישור י גורמים :

הסדרי תנועה - אושר, יש להתאים את תוכנית ההגשה לאישור שהתקבל.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0184.00</u>
מספר סידורי	<u>93</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מורגנשטרן דניאל יהושע
עורך הבקשה	אדריכל פרבר שפרה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בית וגן 76 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4084	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' בית וגן 76, גוש : 30342 חלקה : 84.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.50, קומה ב' מפלס +5.50, קומה ג' מפלס +8.50, חזית מזרחית - מוצע ממ"ד החורג מקו בניין צידי.

קומה א', מפלס +2.50, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיו מקורה החורגת מקו בניין צידי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.06.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים: התוכנית המוצעת אושרה בוועדה בתאריך 30.08.2023, בוועדה זו הוחלט לשלוח את התיק למשלוח הודעות על תוכנית צל, כעת התיק מועלה שוב לוועדה לאישור. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, בתאריך 30.08.2023 התיק הועלה לדיון והוחלט לבצע "משלוח הודעות לפי סעיף 36" כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, תוכנית הצל המוצעת הוסרה באישור מנהל האגף היות ולא היוותה שיפור אדריכלי לבינוי הקיים.
03/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, בתאריך 30.08.2023 התיק הועלה לדיון והוחלט לבצע "משלוח הודעות לפי סעיף 36" כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, תוכנית הצל המוצעת הוסרה באישור מנהל האגף היות ולא היוותה שיפור אדריכלי לבינוי הקיים. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.07.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"ד החורג מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר. שטח בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז)		

ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, קומה ב' מפלס +5.50, קומה ג' מפלס +8.50, חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל כנדרש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. הממ"ד מוצע ל-3 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה ונותן מענה לכלל דיירי העמודה, הוצגה תוכנית צל כנדרש - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', ובשטח של 2.40 מ"ר החורגת מקו בנין צידי ב-1.00 מ'. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין צידי ב-1 מ', המרפסת מוצעת בחזית צידית ועומדת במותר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. המוצאו 3 חתימות המבקשים המהווים 42% מבעלי הזכות בנכס ו-100% מבעלי עמודת הממ"ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : התוכנית המוצעת אושרה בוועדה בתאריך 30.08.2023, בוועדה זו הוחלט לשלוח את התיק למשלוח הודעות על תוכנית צל, כעת התיק מועלה שוב לוועדה לאישור. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר, ומרפסת זיז, הושלמו חתימות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. עם זאת, מאחר שתכנית הצל לא פורסמה בשלב פתיחת התיק, יש לבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לביצוע משלוח הודעות	30/08/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 *מתאר 62.	22/08/2023	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.07.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"ד החורג מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר. שטח בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, קומה ב' מפלס +5.50, קומה ג' מפלס +8.50, חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנידון, הוצגה תוכנית צל כנדרש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. הממ"ד מוצע ל-3 דיירים מתוך 3 דיירי העמודה ונותן מענה לכלל דיירי העמודה, הוצגה תוכנית צל כנדרש - מאחר שתכנית הצל לא פורסמה בשלב פתיחת התיק, יש לבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת. מרפסת זיז :		

קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.00 מ', ובשטח של 2.40 מ"ר החורגת מקו בנין צידי ב-1.00 מ'. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין צידי ב-1 מ', המרפסת מוצעת בחזית צידית ועומדת במותר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. המוצאו 3 חתימות המבקשים המהווים 42% מבעלי הזכות בנכס ו-100% מבעלי עמודת הממ"ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר, הושלמו חתימות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר, ומרפסת זיז, הושלמו חתימות כנדרש והושלמו תנאים טרם דיון. עם זאת, מאחר שתכנית הצל לא פורסמה בשלב פתיחת התיק, יש לבצע משלוח הודעות לתכנית המתוקנת.	22/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - עמודת הממ"דים המוצעת אינה נותנת מענה לכלל דיירי העמודה. - המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין מעבר למותר. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס עיר. - נדרש להציג תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מרפסת זיז : - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .	16/11/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת :	09/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - עמודת הממ"דים המוצעת אינה נותנת מענה לכלל דיירי העמודה. - המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין מעבר למותר. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה ובהתאם למדיניות מהנדס עיר. - נדרש להציג תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. מרפסת זיז : - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.	09/11/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 08.07.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"ד החורג מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מוצעת מרפסת זיז החורגת מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 בהתאם לתוכנית מתאר. שטח בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה, מוצע שטח ממ"ד ומרפסת זיז - (ראה סעיף ממ"ד ומרפסת זיז) ממ"ד : קומה א', מפלס +2.50, קומה ב' מפלס +5.50, קומה ג' מפלס +8.50, חזית מזרחית - מוצע עמודת ממ"דים החורגת מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. הממ"ד מוצע ל-3 דיירים מתוך 4 דיירי העמודה ואינו יכול לתת מענה עתידי לדייר בקומה העליונה, כמו"כ הממ"ד המוצע הינו בחריגה של יותר מ-2/3 המותרים עפ"י מדיניות מהנדס עיר, ולא הוגשה תוכנית צל ליתר דיירי הבנין - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לכלל דיירי העמודה. - להציע תוכנית צל ליתר דיירי הבנין. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.50, יח"ד מס' 2, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.35 מ', ובשטח של 3.24 מ"ר החורגת מקו בנין צידי ב-1.35 מ'. עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין צידי ב-1 מ', המוצע מהווה חריגה מעבר למותר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים :		

מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד, נדרש חתימה של 1/3 חתימות מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד המוצע. המוצא 3 חתימות המבקשים המהווים 42% מבעלי הזכות בנכס ו-75% מבעלי עמודת הממ"ד. אישורי גורמים : איכות סביבה - התקבל אישור מח' איכות סביבה בתאריך 10.07.2022. שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 11.08.2022, קיים גזע מת של עץ דקל, אין צורך בפיצוי נופי. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים שאינה נותנת מענה לכלל דיירי העמודה ואינה עומדת במדיניות המהנדס עיר, כמו"כ המרפסת המוצעת חורגת מעבר למותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד - -	17/05/2022	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

התוכנית המוצעת אושרה בוועדה בתאריך 30.08.2023, בוועדה זו הוחלט לשלוח את התיק למשלוח הודעות על תוכנית צל, כעת התיק מועלה שוב לוועדה לאישור.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 16.11.2022 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והממ"ד לא נתן מענה לכלל דיירי העמודה ולא הוצגה תוכנית צל, בתאריך 30.08.2023 התיק הועלה לדיון והוחלט לבצע "משלוח הודעות לפי סעיף 36" כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש, תוכנית הצל המוצעת הוסרה באישור מנהל האגף היות ולא היוותה שיפור אדריכלי לבינוי הקיים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0604.00</u>
מספר סידורי	<u>94</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה עפ"י תב"ע 439232
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וויס שמעון
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמואל הנביא 84 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
439232	תחילת תוקף	17/08/2019			

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 לבניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לניוד שטחים עודפים לקומת הגג".

"הקלה לתוספת קומה עבור הרחבת יח"ד מכח שטחים עודפים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 21.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
31/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות וזיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש.
18/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 439232 תחילת תוקף : 17/08/2019 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ד'. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קווי בניין, שלביות ביצוע וניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 439232 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, המוצע תואם במלואו לנספח הבינוי למעט מעקה דמי המוצע בקומה ב' במקום מרפסת זיז וקומה ה' מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.04.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 439232 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת : 560.5 מ"ר.		

מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : 104.27 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת : בסך כולל של 330.54 מ"ר, קיים : 229.89 מ"ר, סה"כ 560.43 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מתחת כניסה הקובעת : 60.57 מ"ר, קיים : 43.58 מ"ר, סה"כ : 104.15 מ"ר. ש.שרות : מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת : 145.34 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת : 34.92 מ"ר. מוצע מעל הכניסה הקובעת : 113.11 מ"ר, קיים : 31.27 מ"ר, סה"כ : 144.38 מ"ר. מוצע מתחת הכניסה הקובעת : 13.93 מ"ר, קיים : 20.75 מ"ר, סה"כ : 34.68 מ"ר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת קיים : 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת 3 קומות, סה"כ 7 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אין סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות. גבהים : מותר עפ"י תב"ע : 19.55 + מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת לגובה של 19.55 + מ' מעל הכניסה הקובעת. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 12 יח"ד, קיים : 6 יח"ד, 2 חנויות, מוצע : 4 יח"ד, סה"כ : 12 תתי חלקות. מרפסת זיז : חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות כמבואת		

כניסה לדירות מהמעלית המוצעת, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.65, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 1.4 מ' ובשטח של 4.88 מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בעומק של 2.03 מ' ובשטח של 3.90 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.95 - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.4 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.19 מ' ובשטח של 2.42 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019, המרפסות המקורות חושבו כעיקרי מרפסות. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.65, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ה', מפלס +16.25, חזית צפונית ודרומית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות במסגרת קווי הבניין ובשונה מנספח בינוי מנחה, פורסמה הקלה בנדון. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש - אין מניעה לאשר.		

תימכוכין קניינים : מוצעת תוספת קומה על הגג בשונה מנספח, הגג מוצמד לתת חלקה מס' 3 שהינו מבקש בבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, מובא לדחיה בעקבות חישוב חסר של שטחי הבניה המוצעים והקיימים. שטח בניה : ש. עיקרי : מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה בתב"ע. ש.שרות : שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת. מרפסת זיז : התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית ת.א תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, מובא לדחיה בעקבות חישוב חסר של שטחי הבניה המוצעים והקיימים. שטח בניה : ש. עיקרי : מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה בתב"ע. ש.שרות : שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת. מרפסת זיז : התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 439232 תחילת תוקף : 17/08/2019	03/01/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ד סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: קווי בניין, שלביות ביצוע וניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת ומתחת. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 439232 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, המוצע תואם במלואו לנספח הבינוי למעט מעקה דמי המוצע בקומה ב' במקום מרפסת זיז וקומה ה' מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24.04.2020 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 439232 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי: מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 560.5 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 104.27 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת: בסך כולל של 332.72 מ"ר, קיים: 224.07 מ"ר, סה"כ 556.79 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מתחת כניסה הקובעת: 58.60 מ"ר, מוצע: 44.62 מ"ר, סה"כ: 103.42 מ"ר. מוצעת קומה נוספת מכח שטחי בניה עודפים - בבקשה לא מחושבת דירה קיימת בקומה שניה בשטח הבניה הקיימים וכן יש לחשב את עובי הקיר כנדרש בכל הקומות, לאחר מכן ניתן יהיה לבחון אם קיים יתרת שטחי בניה לתוספת בניה בתב"ע. ש.שרות: מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת: 145.34 מ"ר.		

מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 34.92 מ"ר. מוצע מעל הכניסה הקובעת: 78.08 מ"ר, קיים: 20.24 מ"ר, סה"כ: 98.32 מ"ר. מוצע מתחת הכניסה הקובעת: 13.36 מ"ר קיים: 21.56 מ"ר, סה"כ: 34.92 מ"ר. שטחי הבניה לא מחושבים כנדרש בתוכניות - יש לחשב את ככל השטחים הנדרשים בתוכנית המוצעת. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 6 קומות כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 3 קומות, סה"כ 7 קומות כאשר 6 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה, אין סטיה ניכרת לעניין מס' הקומות. גבהים: מותר עפ"י תב"ע: +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת לגובה של +19.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 12 יח"ד, קיים: 6 יח"ד, 2 חנויות, מוצע: 4 יח"ד, סה"כ: 12 תתי חלקות. מרפסת זיז: חזית מערבית - מוצעת עמודת מרפסת זיז מקורות כמבואת כניסה לדירות מהמעלית המוצעת, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.65, חזית דרומית - מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת לעומק כולל של 1.4 מ' ובשטח של 4.88 מ"ר, המוצע הינו במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא		

מקורה במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי בעומק של 2.03 מ' ובשטח של 3.90 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.95 - חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.4 מ' ובשטח של 4.87 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.19 מ' ובשטח של 2.42 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. התב"ע הינה מחוזית ואושרה בשנת 2019 - יש לחשב מרפסות מקורות כעיקרי מוצע. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.65, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה חלקית במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה ה', מפלס +16.25, חזית צפונית ודרומית - מוצעות מרפסות גג לא מקורות במסגרת קווי הבניין ובשונה מנספח בינוי מנחה, פורסמה הקלה בנדון. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל חלקה" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, איכות סביבה - אושר, ה. תנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיז בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אך שטחי הבניה בבקשה לא חושבו כנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תימכוכין קניינים : מוצעת תוספת קומה על הגג בשונה מנספח, הגג מוצמד לתת חלקה מס' 3 שהינו מבקש בבקשה.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי - הקלה לניוד שטחים עודפים לקומת הגג - הקלה לתוספת קומה עבור הרחבת יח"ד מכוח שטחים עודפים -	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הסרת השילוט מחזיתות הבניין	12
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הריסת עבירות בניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין (חוטי חשמל, תקשורת וצנרת) של מגישי הבקשה להיתר	13
	עפ"י סעיף 4.1(ו): הטמעת מודל בפרויקט מודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם	14
	אישור שפ"ע	15
	יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות זיי בהתאם לנספח הבינוי, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, עורך הבקשה הציג תוכנית מתוקנת כנדרש.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 16.01.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות חישוב לקוי של שטחי הבניה, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת המחשבת את שטחי הבניה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0433.00</u>
מספר סידורי	<u>95</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנייה בחלל הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שונבק בר איילין מרגרט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גבעת חנניה - אבו תור 7 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30019	20	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2111	תחילת תוקף	30/03/1978	165	אזור מגורים 1..	580

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות וחלל רעפים מעל קומת מקלט ומחסנים המשמש למגורים, ברח' עובד 7, גבעת חנניה, גוש : 30019 חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומת גג, מפלס +9.84 : מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים, המוצע כולל יצירת חלונות חדשים ברעפים ותוספת יחיד בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה 6% משטח החלקה"

"במספר קומות במקום 3 מוצע 4"

" בגין תוספת קומה 2.5% "

"חריגה מקו בניין בהתאם לקונטור הבניין

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר.
	לצמצם חריגה מקו בניין ולהסיר את היח"ד המוצעת בחלל רעפים בחזית הצפונית.
	אישור מח' השימור.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי 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 מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ - יש להסיר את השטחים המוצעים, לבטל את השימוש בחלל רעפים בחזית הצפונית. שטח בניה : סה"כ שטח לניצול: 38.96 מ"ר, מוצע: 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים. מס' יח"ד : היח"ד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היח"ד המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2111 תחילת תוקף : 30/03/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 *מתאר 62, מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע תיכנוני שהתקבל ביום 12.07.2023, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2111 לאזור מגורים 1 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, עפ"י תקנות תותר חריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 10% ללא פתחים, המרווח האחורי הינו 5 מ', ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ - יש להסיר את השטחים המוצעים בחזית הצפונית. שטח בניה : ש. עיקרי מותר לתוספת עפ"י תב"ע : 75%, שטח החלקה : 576 מ"ר, שטח מותר לבניה : 432 מ"ר, בהיתר מקורי אושר 475.61 מ"ר, נוצלו כל אחוזי הבניה בחלקה. 6% - שטח המגרש הינו 576 מ"ר, $6\% = 24.56$ מ"ר, עורך הבקשה הציג ויתורי זכויות מכל 4 בעלי הזכות בנכס ולכן מנצל את כל 6% הקלה. 2.5% - שטח המגרש 576 מ"ר, $2.5\% = 14.40$ מ"ר. 1% מגרש פינתי - המגרש אינו עומד בהגדרת מגרש פינתי ולכן לא ניתן לאשר שטחים אלו. סה"כ שטח לניצול : 38.96 מ"ר, מוצע : 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 3 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע : תוספת קומה, שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת הגג הקיים, פורסמה הקלה בנדון. מס' יח"ד : עפ"י תב"ע : אין הגבלה במס' יח"ד.		

עפ"י מדיניות : נדרש 33 מ"ר ליחיד החדשה, ו-66% חתימות שכנים. היחיד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היחיד המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע שימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים. אישורי גורמים : סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, יש לצמצם את השטחים המוצעים למותר, לצמצם חריגה מקו בניין, להסיר את יחיד המוצעת בחלל רעפים הצפוני ולהמציא אישור מח' השימור - יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6 % משטח החלקה במספר קומות במקום 3 מוצע 4 בגין תוספת קומה 2.5% חריגה מקו בניין בהתאם לקונטור הבניין	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

נדרש לצמצם את שטחי הבניה למותר.

לצמצם חריגה מקו בניין ולהסיר את היחיד המוצעת בחלל רעפים בחזית הצפונית.

אישור מח' השימור.

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

יודגש כי 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 מערבית - מוצע שימוש בחלל רעפים בחריגה מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין, ניתן להציע חריגה בשיעור של 0.5 מ' - יש להסיר את השטחים המוצעים, לבטל את השימוש בחלל רעפים בחזית הצפונית.

שטח בניה :

סה"כ שטח לניצול : 38.96 מ"ר, מוצע : 54.31 מ"ר - יש לצמצם את שטחי הבניה ל-38.96 מ"ר המותרים.

מס' יחיד :

היחיד המוצעת הינה בחזית הצפונית של המגרש וחורגת מקו בניין, לא ניתן לאשר שימוש בחלל רעפים הצפוני ולכן - נדרש להסיר את היחיד המוצעת מהבקשה.

אישור י גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

- יש להתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0511.00</u>
מספר סידורי	<u>96</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג תואמת תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

ארץ חפץ 53, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30100	70	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13382	תחילת תוקף	25/11/2011	1	מגורים ג	2353

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות וקומת גג הכולל 7 כניסות ברח' ארץ חפץ 53, גוש : 30100, חלקה : 70.

מצב מוצע :

קומת גג, מפלס +14.00 : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 48.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה הבאה :

"בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 70, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : מוצע תוספת בינוי, תוספת קומות, יח"ד, ומרפסות בהתאם לתב"ע נקודתית, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : החיזוקים המוצעים חורגים מקו בניין בשיעור העולה על המותר עפ"י תקנות, נדרש לצמצם. להציג חתימות שכנים כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : מוצע חיזוקים לבניין בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 0.75 מ', החריגה המוצעת עולה על המותר - יש להציע חריגה של עד 0.75 מ'. תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה חיזוקים בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לבקשה - יש להציג חתימות שכנים כנדרש למוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13382 תחילת תוקף : 25/11/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ג *13382 תחילת תוקף 25.11.2011, מגורים ג'. *3319 תחילת תוקף 05.08.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 13382 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה בינוי בהתאם לנספח הבינוי וחיזוקים בנוסף למאושר בנספח הבינוי, החיזוקים המוצעים הינם מכח תקנות בניה במרווחים ואינם נדרשים בהקלה.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.04.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13382 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצע חיזוקים לבניין בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 0.75 מ', החריגה המוצעת עולה על המותר - יש להציע חריגה של עד 0.75 מ'. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 5577.8 מ"ר, מוצע : 46.97 מ"ר, המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : "תוספת בקומות העליונות תיבנה בצמדים", פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר : בניה על לגובה של 17.60+, מוצע : תוספת על הגג בגובה 17.60+ - כמותר. מס' קומות : מותר : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע : תוספת קומה, סה"כ 6 קומות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה חיזוקים בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לבקשה, לא הומצאו חתימות שכנים כלל - יש להציג חתימות שכנים כנדרש למוצע. תנאים טרם דיון :		

איכות סביבה - ל"ר, שפי"ע - אושר, בקרה הנדסית - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע תוספת בינוי, תוספת קומות, יח"ד, ומרפסות בהתאם לתב"ע נקודתית, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, יש לצמצם את החיזוקים המוצעים למותר עפ"י תקנות ולהציג חתימות שכנים כנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות.		
בנייה שלא בהינף אחד.	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 תוספת בינוי, תוספת קומות, יח"ד, ומרפסות בהתאם לתב"ע נקודתית, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

החיזוקים המוצעים חורגים מקו בניין בשיעור העולה על המותר עפ"י תקנות, נדרש לצמצם.

להציג חתימות שכנים כנדרש.

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

יודגש כי 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 :

מוצע חיזוקים לבניין בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה של 0.75 מ', החריגה המוצעת עולה על המותר - יש להציע חריגה של עד 0.75 מ'.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה חיזוקים בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים לבקשה - יש להציג חתימות שכנים כנדרש למוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0070.01</u>
מספר סידורי	<u>97</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירת מגורים והרחבת מרפסת גג לשכן מעל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייץ יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

יוסף חכמי 16, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
797522	תחילת תוקף	20/08/2022	1	מגורים ב	7362

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מדורג בן 5 קומות המשמש למגורים, ברח' יוסף חכמי 16, בית וגן, גוש : 30195, חלקה : 207.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת תוספת בינוי בחזית מזרחית.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי מוצע בקומת קרקע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בבניה שלא בהינף אחד"

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 207, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים : לאשר בתנאים חלק מהבקשה : מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת גג, פורסמו הקלות כנדרש, התקבלה התנגדות אחת עיקר טענות המתנגדים הן פגיעה בעיסוקים ולכן הבקשה מובאת להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגדים. לא ניתן לאשר : נספח בינוי : עפ"י הנחיות המחלקה ניתן להציע ניווד מצד המבנה לגג ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר את השטח המוצע מניוד השטחים. ניתן לאשר : ניתן לאשר את הבינוי המוצע עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בדירת המתנגד קיים מרפאת אורתודנטיה, הבניה תרגום לרעש, לכלוך, בלגן ויצירת פגיעה בפרנסת המתנגד היות ולא יוכלו לבצע טיפולים. הבניה תגרום לבניות נוספות ללא היתר בבנין. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 797522 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות וקווי בניין. אין חריגה במוצע לעניין זה. נספח בינוי : בתכנית 797522 חל נספח בינוי מנחה, מחייב מס' קומות וקווי בניין.	15/02/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע בינוי השונה בחלקו מנספח הבינוי, עורך הבקשה מציע ניווד שטח עיקרי כהמשך לבינוי המוצע בחזית מזרחית בעקבות מחסן קיים כיום במיקום המוצע של הבינוי עפ"י תב"ע, פורסמה הקלה בנדון, עפ"י הנחיות המחלקה ניתן להציע ניווד מצד המבנה לגג ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר את השטח המוצע מניוד השטחים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 797522 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 2062.74 מ"ר, מוצע : 47.40 מ"ר, המוצע תואם ברובו את נספח הבינוי, מוצע ניווד שטח, השטח המוצע בניוד קטן מהמאושר ועומד בשטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד למעט הגג" - המוצע אינו בהינף אחד, פוסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מסלס +3.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומת קרקע בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בינוי על מרפסת גג קיימת, ל"ר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, נבנה לאחר 1980..		

חוות דעת תכנונית : מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת גג, פורסמו הקלות כנדרש, התקבלה התנגדות אחת עיקר טענות המתנגדים הן פגיעה בעיסוקים ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : בדירת המתנגד קיים מרפאת אורתודנטיה, הבניה תרגום לרעש, לכלוך, בלגן ויצירת פגיעה בפרנסת המתנגד היות ולא יוכלו לבצע טיפולים. הבניה תגרום לבניות נוספות ללא היתר בבנין. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
הקלה בבניה שלא בהנף אחד הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.	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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

מוצע תוספת בינוי עפ"י תב"ע ומרפסת גג, פורסמו הקלות כנדרש, התקבלה התנגדות אחת עיקר טענות המתנגדים הן פגיעה בעיסוקים ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

לא ניתן לאשר :

נספח בינוי :

עפ"י הנחיות המחלקה ניתן להציע ניוד מצד המבנה לגג ולכן לא ניתן לאשר - יש להסיר את השטח המוצע מניוד השטחים.

ניתן לאשר :

ניתן לאשר את הבינוי המוצע עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

בדירת המתנגד קיים מרפאת אורתודנטיה, הבניה תרגום לרעש, לכלוך, בלגן ויצירת פגיעה בפרנסת המתנגד היות ולא יוכלו לבצע טיפולים.

הבניה תגרום לבניות נוספות ללא היתר בבנין.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0203.00</u>
מספר סידורי	<u>98</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים והשלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זרביב נחמה שירה
עורך הבקשה	רבינוביץ רחל לאה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

שטרן אברהם 19, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	226	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים: בנין בן 5 קומות הכולל 4 כניסות, המשמש למגורים ברחוב שטרן 19, קרית יובל, גוש: 30415 חלקה: 226.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +6.87, חזית צפונית מערבית: מוצעת תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

קומת גג, מפלס +11.00: מוצע תוספת בינוי על גג קיים וגג הבינוי המוצע בקומה ג'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"5% השלמת גג"

"6% הקלה"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 12.12.23, ע"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 226, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	לא ניתן לאשר את הבינוי הזיזי המוצע,
	יש להציע מרפסת זיז במדויק לנספח ולקבל אישור ר"צ למוצע.
	הבינוי המוצע בקומה חמישית מהקרקע, עורך הבקשה ומהנדס הינם הנדסאים - כתנאי להמשך טיפול בתיק יש להחליף ע"ב לאדריכל ומהנדס.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
	נספח בינוי :

בתב"ע 1648ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע: בסך כולל של 56.47 מ"ר, המוצע חורג מהשטח המותר עפ"י תב"ע - לא ניתן לאשר. הבינוי המוצע בקומה ג' הינו בינוי זיזי, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע מהבקשה. הבינוי המוצע על הגג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה. מס' קומות : קיים : 5 קומות, מוצע: תוספת קומה למגורים, לא פורסמה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר, יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +6.87, חזית צפונית מערבית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולקבל אישור ר"צ למוצע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9.6: "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

1684ג' תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 1648ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב). מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 22.11.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1648ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י נספח : 14.06 מ"ר לכל יח"ד בקומה קיימת ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 56.47 מ"ר, המוצע חורג מהשטח המותר עפ"י תב"ע - לא ניתן לאשר. הבינוי המוצע בקומה ג' הינו בינוי זיזי, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע מהבקשה. הבינוי המוצע על הגג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.		

מס' קומות : קיים : 5 קומות, מוצע : תוספת קומה למגורים, לא פורסמה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר. גובה בניה : מוצע בבקשה - תוספת בינוי על הגג על לגובה של 14.75 + מ'. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +6.87, חזית צפונית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 3.00 מ' ובשטח של 15.06 מ"ר, עפ"י נוהל המחלקה ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית במידה והיא תואמת במדויק לנספח הבינוי - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולקבל אישור ר"צ למוצע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9.6 : "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד. תימוכין קניינים : הומצאו 18/58 חתימות שכנים. אישורי גורמים : שפ"ע - התקבל, איכות סביבה - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע, יש להציע מרפסת זיז במדויק לנספח ולקבל אישור ר"צ למוצע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הבינוי המוצע בקומה חמישית מהקרקע, עורך הבקשה ומהנדס הינם הנדסאים - כתנאי להמשך טיפול בתיק יש להחליף ע"ב לאדריכל ומהנדס.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
5% השלמת גג 6% הקלה .	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 לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

לא ניתן לאשר את הבינוי הזיזי המוצע,

יש להציע מרפסת זיז במדויק לנספח ולקבל אישור ר"צ למוצע.

הבינוי המוצע בקומה חמישית מהקרקע, עורך הבקשה ומהנדס הינם הנדסאים - כתנאי להמשך טיפול בתיק יש להחליף ע"ב לאדריכל ומהנדס.

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

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

נספח בינוי :

בתב"ע 1648 ג' חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב).

מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח הבינוי, לא פורסה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר.

שטח בניה :

ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 56.47 מ"ר, המוצע חורג מהשטח המותר עפ"י תב"ע - לא ניתן לאשר.

הבינוי המוצע בקומה ג' הינו בינוי זיזי, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר בינוי זיזי - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע מהבקשה.

הבינוי המוצע על הגג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

מס' קומות :

קיים : 5 קומות, מוצע : תוספת קומה למגורים, לא פורסמה הקלה בנדון - לא ניתן לאשר, יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה ג', מפלס +6.87, חזית צפונית מערבית - יש להתאים את המרפסת המוצעת לנספח הבינוי ולקבל אישור ר"צ למוצע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9.6 : "הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין ובניין", המוצע אינו בהינף אחד - יש לפרסם הקלה בגין בינוי שאינו בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0310.00</u>
מספר סידורי	<u>99</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	16

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 זיו.

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	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	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. 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".		
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.	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

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, 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 זיו מעבר לקוי בניין צידי העומד בתקנות בנה במרווחים. הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו 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 הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	8

	9	אישור פיקוד העורף הג"א
	10	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
	11	שפ"ע

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

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.

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".

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/0051.06</u>
מספר סידורי	<u>100</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות וממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסולין אלחנן
עורך הבקשה	אדריכל פרוש רבקה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

האדמור מרוזין 29, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30271	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ב0966	תחילת תוקף	14/07/1977			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			
878975	תחילת תוקף	25/04/2022			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספות בניה לעמודה בחזית צפונית מערבית

למבנה ניתן היתר בניה מקורי בבקשה 1980/51 משנת 1981.

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

שינוי מנספח הבינוי -

בנייה שלא בהינף אחד -

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 25.1.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 15.1.2024

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל היות והמבנה הוקם לאחר 1980 ואין צורך באישור זה

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
26/02/2024	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות אשר פורסמו ומיותרות וזאת כי ההקלה אשר פורסמה בדבר "בנייה שלא בהינף אחד"מתייגרת היות ועומדים בשלבויות הביצוע וכן אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטיה ניכרת ויש להציג חזית לגדרות החדשים על מנת לבחון עמידה בהוראות התב"ע לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית בדבר , גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעל על 1.2 מטר . חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 878975 הקובעת אזור מגורים ג תחילת תוקף 4.1.2022 סעיף הקלות / סטיה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2(ג) להוראות התכנית יש סטיה ניכרת לעניין מספר קומות, קוי בנין, מספר יחידות דיור ושלבות הביצוע – עומדים בסעיף הנ"ל נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי תואם נספח לעמודה הצפון מערבית . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה מבוקשות בתחום קוי הבנין כנדרש .

בינוי קומת מחסנים 6.40- : מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית לדירה מספר 3 – תואם תב"ע ניתן לאשר . מבקשים שינוי בפיתוח שטח – תואם נספח ניתן לאשר אך יש להציג חזית לגדרות החדשים על מנת לבחון עמידה בהוראות התב"ע לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית בדבר , גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעל על 1.2 מטר . קומה 1 – דירה 1 , קומה 2 – דירה 3 , קומה 3 – דירה 8 , קומה 4 – דירה 12 . עבור כל דירה מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית - תואם תב"ע ניתן לאשר . פורסמה הקלה בדבר " שינוי מנספח הבינוי " וזאת עבור שינוי בפתחים – ניתן לאשר מבקשים פתחים זהים לכל העמודה שטח בניה : מבקשים בינוי תואם תב"ע הכולל שטח עיקרי בהיקף של 320.64 מ"ר כנדרש ושטח שרות בהיקף של 51.52 מ"ר כנדרש ושטח מרפסות בהיקף של 46.29 מ"ר כנדרש – תואם תב"ע ניתן לאשר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות אשר פורסמו ומיותרות וזאת כי ההקלה אשר פורסמה בדבר "בנייה שלא בהינף אחד " מתייגרת היות ועומדים בשלבויות הביצוע וכן אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטיה ניכרת ויש להציג חזית לגדרות החדשים על מנת לבחון עמידה בהוראות התב"ע לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית בדבר , גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעל על 1.2 מטר . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(י) להוראות התוכנית היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר בצורך בחיזוק המבנה – לא התקבל היות והמבנה הוקם לאחר 1980 ואין צורך באישור זה . שלבויות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית יש 2 שלבים כמפורט להלן : בניה בעמודות בהינף אחד – ביצוע בהינף אחד לכל עמודה לא תותר בניה בשלבים 2. בניה בגג בהינף אחד – ביצוע בהינף אחד להרחבת שתי יחידות הדיור לא תותר בניה בשלבים . בבקשה הנוכחית מבקשים בניה לעמודה הצפון מערבית בהינף אחד כנדרש פורסמה הקלה בדבר "בנייה שלא בהינף אחד "אשר מתייגרת וזאת כי עומדים בשלבויות הביצוע וכן אי עמידה		

בשלביות הביצוע מהווה סטיה ניכרת . התנגדויות : לא התקבלו		
שינוי מנספח הבינוי - בנייה שלא בהינף אחד -	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- a הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת החערות המצוינות על גבי תכנית כולל ביטול ההקלות אשר פורסמו ומיותרות וזאת כי ההקלה אשר פורסמה בדבר "בנייה שלא בהינף אחד" מתייגרת היות ועומדים בשלבי הביצוע וכן אי עמידה בשלבי הביצוע מהווה סטיה ניכרת ויש להציג חזית לגדרות החדשים על מנת לבחון עמידה בהוראות התב"ע לפי סעיף 4.1.2 (ד) להוראות התוכנית בדבר , גובה גדרות הפונות לשטח הציבורי לא יעל על 1.2 מטר .

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0268.00</u>
מספר סידורי	<u>101</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, לפי תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלם מרדכי
עורך הבקשה	אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

יוסף חכמי 16 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30195	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2022ב	תחילת תוקף	11/12/1983			
2022ב	תחילת תוקף	11/12/1983	32א	אזור מגורים 5 מיוחד	7692
3263א	תחילת תוקף	21/05/1989			
3263א	תחילת תוקף	21/05/1989	12	אזור מגורים 5 מיוחד	
797522	תחילת תוקף	20/08/2022			
797522	תחילת תוקף	20/08/2022	1	מגורים ב	7362
9758	נגנזה	20/09/2010	207	אזור מגורים מיוחד	2624

תאור הבקשה

במבנה קיים בבית וגן מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת עפ"י תב"ע מאושרת.

מוצעת חפירת קומת מרתף, ובה תוספת טח עיקרי עבור הדירה מעל, כולל מדרגות פנימיות.

בקומה הקיימת מוצעות תוספות בצפון ובדרום הדירה וכן ריצוף חצר.

מידע קודם

	מתאריך	
מאחר ולא אושרה ע"י מחלקת שפ"ע. וכן- לא התקבל אישור חיזוק מבנים לפי ת"י 413 חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המוצע- תואם תב"ע. יש לבטל את החצר האנגלית והפתח לעברה שאינם תואמים תב"ע כפי שהובהר לעיל. כמו"כ נדרש להוסיף לבקשה את החלק שמותר בתב"ע ולא הוצע בבקשה בכדי שלפחות בדירה יהיה הינף אחד. תיקון תכנית a. לאחר התיקונים ניתן יהיה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם.	07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 797522 תחילת תוקף : 20/08/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 2022 ב', 3263 א התכנית כפופה לתכנית מתאר, משנה אותה רק לעניין ההוראות המופיעות בתכנית זו. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר קומות קווי בניין	31/01/2024	חוות דעת תכנונית

אין חריגה בסטיה נכרת בבקשה נספח בינוי הבינוי מוצע עפ"י נספח בינוי מאושר. מוצעת חצר אנגלית וכן פתח מהדירה לחצר האנגלית. בחתך נראה כי הדירה כלל לא מתאווורת ע"י החצר האנגלית המוצעת וזה מאחר שחצר זו מוצעת מתחת לריצוף חצר בקומת הקרקע ולא מוצעת סבכה, וכן נראה כי ריצוף החצר מוצע באוויר כיוון שהחצר האנגלית מוצעת ללא סבכה אלא עם מעקה נמוך, וכך הריצוף/ המרפסת מעל אינם עומדים בתקנות גובה מינימלי מעל הקרקע. יש לבטל את החצר האנגלית המוצעת וכן את הפתח המוצע לעבר חצר זו מהדירה. בתב"ע דאגו לפתרון אוורור מספק, ואין סיבה נראית לעין לפיה צריך אוורור נוסף. קווי בניין אין חריגה מספר קומות מוצעת קומת מרתף מעבר לקומות הקיימות- תואמת תב"ע גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה שטחים עיקריים :		
מוצע שטח עיקרי בסך : 121.42 מ"ר. תואם תב"ע – אין מניעה לאשר.		
שטחי שרות : לא רלוונטי		
ממדים לא מוצע ממ"ד		
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 יש לבטל את החצר האנגלית כפי שהובהר לעיל תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- תואם תב"ע חיזוק מבנים : בתב"ע נדרש לבדוק את הצורך בחיזוק המבנה לפני מתן ההיתר. לא הוגש אישור זה- נדרש להגיש טרם דיון תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך : 10.01.2024 התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע ע"י המערכת מתאריך 28.11.2023 בגין חוסר במסמכים. שלביות ביצוע נדרשת בניה בהינף אחד. פורסמה הקלה לשלביות ביצוע. אין מניעה לאשר מבחינה אדריכלית מאחר ומדובר בקומת המרתף ובקומת הקרקע. אולם נדרש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע עבור הדירה או לחילופין אף בתור מעטפת, שלפחות הדירה עצמה תהיה בהינף אחד. מדובר בשטח המהווה כיום מרפסת/ חצר במזרח הדירה. התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות, להלן תמציתן : 2 ההתנגדויות הן בעצם התנגדות אחת- אחת של השכנים עצמם ואחת של בא כוחם. זוג שכנים משפחת זמור אשר הגישו את התנגדותם באמצעות ב"כ עו"ד אלבו, להלן נימוקיהם : הם טוענים כי נפל פגם בהליך הפרסום וכי הם לא קיבלו את ההודעה, וכן כאשר קיבלו מהשכנים, ניסו לחפש את הבקשה באתר ולא מצאו אותה שם, ולכן אינם יודעים מה מוצע בדיוק. הם טוענים כי זוג המתנגדים הינם רופאי שיניים בביתם בחלקה, וכי הבניה תפגע ביציבות הבניין וביציבות המרפאה ותפגע באפשרותם לעסוק בתחום. הבקשה עוסקת בסטיה נכרת כאשר מבוקשת הקלה לבניה שלא בהינף אחד, כאשר צוין במפורש בתכנית כי נדרש לבנות בהינף אחד. טענה כי הבקשה אינה לוקחת בחשבון שיקולים תכנוניים חיוניים :		

המתנגד טוען כי הגישה לדירות נעשית ממעבר צר ומדורג שאינו מתאים לנגישות של כסאות גלגלים או עגלות ולכן מבקש שהשכן יטפל בנגישות לבניין. המתנגד טוען כי המבקש יהפוך את המדרחוב הצר בין רחוב יוסף חכמי לבין רחוב דובדבני לאתר בניה ויסקן את הדיירים, ומציע כי לא תתאפשר לו גישה למדרחוב וכן שהפסולת תועבר לרחוב דובדבני וכן שתוגש ערבות בנקאית לשיפוי. המתנגד טוען כי החצר האנגלית המוצעת הינה הכנה לכניסה נפרדת ובכך הכנה לפיצול הדירה ליח"ד נוספת. תגובת המחלקה : הליך הפרסום בוצע כהלכה ע"י חברת הפרסום. ואם לא בוצע פרסום כיצד ידעו להגיש התנגדות? בבדיקה שערכתי במערכת לא נמצאה בקשה לשימוש חורג מדירה למרפאת שיניים בבניין כך שלא ברור כיצד נפתחה מרפאת שיניים בדירה ללא רישוי עסק וכיצד מתכוון בעל המרפאה שהוועדה תגן על עבירת בניה למול בקשה לגיטימית של בניה תואמת תב"ע ? בהוראות התכנית נאמר כי שלביות הביצוע יהא בהינף אחד אולם לא נכרך האמור בסעיף סטיה נכרת. ועל כן, אולי המתנגדים אינם בקיאים בהלכות סטיה נכרת עפ"י החוק, אולם סעיף בתב"ע שאינו נכרך בסעיף סטיה נכרת ועולה בקנה אחד עם הוראות החוק לגבי סטיה נכרת- אינו מהווה סטיה נכרת, ונכון להיום ניתן לבקש הקלה בגינו. ע"ב כאמור פרסם הקלה ושיקול דעת הוועדה האם לאשר את ההקלה . המלצתנו היא שניתן לאשר מאחר ומדובר בקומת המרתף וקומת הקרקע של הבניין וזה אינו פוגע בתכנון ובנראות האדריכלית של הבניין. מדובר בבקשה התואמת תב"ע כאשר בתב"ע עצמה לא ועלו כל הדרישות התכנוניות החיוניות שמעלה המתנגד, ולא ברור מדוע הוא בטוח שעל המבקש לשאת בעלויות ובכל שאר הפרמטרים של תכנון נגיש לכל דיירי הבניין? מדוע שהמתנגד עצמו לא יעשה זאת? כמו"כ הליך הבניה הינו הליך המתקיים ברוב רובם של היתרי הבניה המבוקשים ולוועדה יש את הכלים אותם היא נוקטת בכדי לאפשר בינוי באופן סביר. החצר האנגלית לא מאושרת מהטעמים שפורטו לעיל, מעניין כי המתנגד שמרפאתו ככל הנראה בעבירת בניה- קובל על ספק של עבירת בניה שתבוצע ע"י שכנו, וכן מוזר שהמתנגד יודע בדיוק את המוצע בתכנית כולל את החצר האנגלית ומיקומה למרות		

שבטענטו הראשונה הוא מעלה שלא קיבל את הפרסום, וכן לא מצא את הבקשה באתר. מאחר וההתנגדויות אינן נוגעות לתכנון שאושר בתב"ע- המבקשים והמתנגדים יזומנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המוצע- תואם תב"ע. יש לבטל את החצר האנגלית והפתח לעברה שאינם תואמים תב"ע כפי שהובהר לעיל. כמו"כ נדרש להוסיף לבקשה את החלק שמותר בתב"ע ולא הוצע בבקשה בכדי שלפחות בדירה יהיה הינף אחד.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לשינוי בפתחים ותוספת חצר אנגלית בשונה מנספח הבינוי	26/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

מאחר ולא אושרה ע"י מחלקת שפ"ע.

וכן- לא התקבל אישור חיזוק מבנים לפי ת"י 413

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את המוצע- תואם תב"ע.

יש לבטל את החצר האנגלית והפתח לעברה שאינם תואמים תב"ע כפי שהובהר לעיל.

כמו"כ נדרש להוסיף לבקשה את החלק שמותר בתב"ע ולא הוצע בבקשה בכדי שלפחות בדירה יהיה הינף אחד.

תיקון תכנית a.

לאחר התיקונים ניתן יהיה לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1993/0550.03</u>
מספר סידורי	<u>102</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דויד נאווה מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	85

כתובת האתר

קדיש לוז 12 , רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1923	אזור מגורים 2	
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			
1269	תחילת תוקף	14/02/1974	10א	דרך חדשה או הרחבה	
1269	תחילת תוקף	14/02/1974	43	אזור מגורים 2	15295
1269	תחילת תוקף	14/02/1974	90	שטח חניה פרטי	
1269ג	תחילת תוקף	29/10/1978			
1269ג	תחילת תוקף	29/10/1978			
1269ג	תחילת תוקף	29/10/1978	20	דרך חדשה או הרחבה	
1269ג	תחילת תוקף	29/10/1978	90	שטח חניה פרטי	
3920	תחילת תוקף	17/06/1990			
3920	תחילת תוקף	17/06/1990	2	אזור מגורים 2	881

תאור הבקשה

במבנה קיים בן 3 כניסות ו-7 קומות מעל קומת מרתף, מוצעת מרפסת זיו לדירה קיימת.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
11/02/2024	חוות דעת תכנונית
	מוצעת מרפסת זיו לדירה קיימת. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת, בחזית זו קיימות מרפסות רבות זהות למרפסת זו המשלימה את החזית. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1269ג תחילת תוקף : 29/10/1978 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחי בינוי תכניות כפופות : 1042, 1269, 3920 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה נכרת נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי קווי בניין

קווי הבניין סומנו כקו כתום בלבד בתיק המידע. קווי הבניין הינם קונטור הבניין. המרפסת מוצעת מעבר לקווי הבניין עד 2.00 מ'. המרפסת מוצעת בחזית קדמית בה מותר מרפסת עד 2.00 מ' / 40% מהמרווח. רוחב המרווח הינו : במיקום הרחב- 8.58 מ', ובמיקום הצר- 8.00 מ'. מוצעת מרפסת בעומק 1.40 מ' במיקום הרחב ו-2.00 מ' במיקום הצר. העומק מהווה- 25% מהמרווח במיקום הצר ביותר כך שהעומק יכול להיות 2.00 מ'- עומד במותר. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי		

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

מרפסות מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת במבנה קיים, בחזית מערבית. בחזית זו קיימות מרפסות רבות זהות כך שלא מדובר במרפסת בודדת בחזית, והמרפסת המוצעת משלימה את החזית הקיימת. שטח המרפסת המוצעת : 9.25 מ"ר. בדירה קיימת רק מרפסת שרות נוספת וללא מרפסות זיז נוספות כך שלא עולה על השטח המותר לדירה. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש תנאים טרם דיון לא נדרשו התנגדויות לא הוגשו		

חוות דעת אדריכלית		
מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת- אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת.		
הקלה למרפסת מעבר לקו בנין בחזית מערבית עבור בניית מרפסת בעומק של עד 2 מ"מ	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת.

אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת, בחזית זו קיימות מרפסות רבות זהות למרפסת זו המשלימה את החזית.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1994/0655.09</u>
מספר סידורי	<u>103</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בת חיים כוכבה
עורך הבקשה	חסידים בנימין
מתכנן השלד	חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

איסלנד 7 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30436ג	תחילת תוקף	16/07/1959	10	אזור מגורים 5	1456
4281	תחילת תוקף	10/12/1992	10א	אזור מגורים מיוחד	1374
4281	תחילת תוקף	10/12/1992	11א	אזור מגורים מיוחד	1820
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973	16	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

במבנה קיים בן 3 קומות מוצת תוספת בניה בקומת הקרקע עבור דירה קיימת הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת.

בתת הקרקע מוצע מחסן עבור הדירה.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	בדיקת המלצה
	תכנונית : מובא

חוות דעת אדריכלית מוצעת בקומת הקרקע תוספת תואמת תב"ע, וכן ממ"ד- אין מניעה לאשר- תואמת את המאושר לדירה סמוכה. בתת הקרקע מוצע מחסן בתוך קווי הבניין – אין מניעה לאשר בתוך קווי הבניין. ישנם 2 מתנגדים המתנגדים כללית לחסימה של אור ואוויר שמש ונוף, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן. תיקון תכנית a.		להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4281 תחילת תוקף : 10/12/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 5/09/02, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתב"ע זו ישנו סעיף סטייה נכרת גורף, ועפ"י החלטת וועדת ערר- סעיף גורף אינו מהווה סטייה נכרת. ע"כ בתב"ע אין סעיף סטייה נכרת ו/או הקלות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט.	15/02/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בקומת הקרקע תואם את נספח הבינוי למעט ממ"ד המוצע שלא עפ"י התכנית, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ותואם להיתר שיצא בדירה סמוכה. בקומת המרתף מוצע מחסן שלא מופיע בנספח הבינוי אולם המחסן מוצע בתוך קווי הבניין ובתואם לתכנית דומה לדירה הסמוכה. קווי בניין קיימים קווי בניין . המוצע בקומת הקרקע בתוך קווי הבניין למעט הממ"ד שחורג כיוון שנדרש קיר ישר עבורו, בדומה לתכנית שאושרה לדירה הסמוכה. בקומת המרתף מוצע מחסן בתוך קווי הבניין, מוצעים קירות יורדים לממ"ד בקו ישר ולא לפי קווי הבניין בדומה לתכנית שאושרה לדירה הסמוכה. מספר קומות לא מוצעות קומות עיקריות נוספות. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בבקשה בסך: 11.53 מ"ר המוצע הוא אף פחות מהמותר בתב"ע כיוון שמוצעים שטחים של ממ"ד במקום- אין מניעה לאשר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך 9.60 מ"ר + קירות = 13.55 מ"ר, כאשר השטח העודף על 9.00 מ"ר הוא ע"ח שטח עיקרי. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע, הממ"ד תואם לתכנית שאושרה לדירה הסמוכה- אין מניעה לאשר. 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 בגובה נמוך מעל הקרקע- לא ניתן לאשר זאת – נדרש להציע הגבהת חצר עד לגובה של 1.00 מ'. שטח המרפסת- 4.80 מ"ר- תואם תב"ע, אין מניעה לאשר בכפוף לצמדה לקרקע כהגבהה ולא כמרפסת זיז. תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע בקומת הקרקע תואם תב"ע למט חלק מהממ"ד- נדרש אישור של 1/3 מהחלקה. כמו"כ מוצע מחסן ע"ח שטח משותף – נדרשות חתימות של 2/3 מהבעלים בחלקה. קיימים 30 תתי חלקות בבניין- הוגשו חתימות של 16 מתוכם, נדרש 20 חתימות המהוות 2/3. יש להגיש 4 חתימות נוספות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך 27/12/2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 16/08/2023		

התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגדת הראשונה טונת על הסתרת נוף וחסימה של אור המתנגדת השניה טוענת על חסימה של שמש וחסימה של הנוף. תגובת המחלקה : מאחר וההתנגדות נוגעת לבניה התואמת תב"ע, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר ואין התנגדות עקרונית אחרת ומדובר בבקשה מעל הקרקע התואמת תב"ע ברובה המכריע. חוות דעת אדריכלית מוצעת בקומת הקרקע תוספת תואמת תב"ע, וכן ממ"ד- אין מניעה לאשר- תואמת את המאושר לדירה סמוכה. בתת הקרקע מוצע מחסן בתוך קווי הבניין – אין מניעה לאשר בתוך קווי הבניין. ישנם 2 מתנגדים המתנגדים כללית לחסימה של אור ואוויר שמש ונוף, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן.		
ממ"ד מחוץ לקו בניין. - הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי מחייב הקלה לתוספת מרפסת מחוץ לקו בניין בדומה למרפסות קיימות .	18/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

מוצעת בקומת הקרקע תוספת תואמת תב"ע, וכן ממ"ד- אין מניעה לאשר- תואמת את המאוסר לדירה סמוכה.

בתת הקרקע מוצע מחסן בתוך קווי הבניין – אין מניעה לאשר בתוך קווי הבניין.

ישנם 2 מתנגדים המתנגדים כללית לחסימה של אור ואוויר שמש ונוף, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן.

תיקון תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1984/0387.04</u>
מספר סידורי	<u>104</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויינברג אלעזר שמעון
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב בלוי 17, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
988964	תחילת תוקף	13/05/2023	1	מגורים ב	533

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעת תוספת של יח"ד באגף נפרד בקומת המרתף, בחזית צפונית של המבנה.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	התנגדויות
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים	הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התבי"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו.

המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד. תגובת המחלקה : להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ומדובר בהתנגדות להליך התב"ע שבוצע בוועדה מחוזית. באם יוחלט שלא לזמן את המתנגדים : חוות דעת אדריכלית מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 988964 תחילת תוקף : 13/05/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 1511, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין, ובכללם צמצום השטח שבין גבול תא שטח 1 לבין קו הבניין נספח בינוי	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט- המוצע תואם את נספח הבינוי. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין המפורטים בתב"ע מספר קומות מוצעת יח"ד בקומת המרתף כשטח עיקרי- אין מניעה לאשר תואמת נספח בינוי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור מוצעת יח"ד נוספת, סה"כ 8 יח"ד בבניין, אין מניעה לאשר- עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

מותר עפ"י התבי"ע שטח עיקרי של 62.6 מ"ר לדירה המוצעת. מוצע שטח עיקרי בסך : 63.59 מ"ר- יש לצמצם את השטח העודף על המותר. שטחי שרות : לא רלוונטי ממדים לא מוצע ממ"ד 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 לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע- מוצע עפ"י תב"ע- ע"כ לא נדרש תימוכין קנייניים. תנאים טרם דיון עפ"י תיק המידע נדרש שהתב"ע תהיה מאושרת- התב"ע אושרה ביום 13/05/2023. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י קלטי דיתי מתאריך 28/01/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 31/01/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 04/12/2023 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י שעיו גאולה מתאריך 29/11/2023 התקבל אישור ממחלקת הדרכים ע"י חמארשה דאנא מתאריך 04/02/2024 התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו.		

המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד. תגובת המחלקה : להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ומדובר בהתנגדות להליך התב"ע שבוצע בוועדה מחוזית. חוות דעת אדריכלית מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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 - 7788070110	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות

הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן :

המתנגד הראשון מר אלמליח טוען שלא קיבל הודעה על התב"ע ולא ידע שיצאה תב"ע חדשה והשטח של הדירה המוצעת הינו על שטח מחסנים שחלק מזה זה מחסן שלו.

המתנגד השני טוען שהמבקש לא קשור לבניין ולא ברור מהיכן הבעלות שלו על השטח המשותף ולכן הוא מתנגד.

תגובת המחלקה :

להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לדיון מאחר ומדובר בהתנגדות להליך התב"ע שבוצע בוועדה מחוזית.

באם יוחלט שלא לזמן את המתנגדים :

חוות דעת אדריכלית

מוצעת יח"ד חדשה עפ"י תב"ע מאושרת- אין מניעה לאשר את המוצע.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1982/0506.02</u>
מספר סידורי	<u>105</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	שינויי פנים ללא תוספת שטחים ע"י הריסת חלקי מבנה, ובנייתם מחדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בית יוסף צבי ישיבה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמואל הנביא 52, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30091	148	כן
30091	147	כן
30091	104	כן
30091	103	כן
30091	102	כן
30091	67	כן
30091	66	כן
30091	65	כן
30091	150	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959	5073	אזור מגורים 2	
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959	5137	אזור מגורים 2	
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997	1	מקום למוסד	2541
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997	2	אזור מגורים 2	155
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997	6	דרך חדשה או הרחבה	66

תאור הבקשה

במגרש קיים מבנה עבור ישיבה, במבנה מוצעים שינויים פנימיים, וכן מוצע להרוס חלק מהמבנה ולבנות

במקומו שטח חדש ללא תוספת שטחי בניה, אולם בשינוי מיקום.

בקומה 3- מוצע שטח עבור היכל טישים, מבואה וחדר טכני, כמו"כ מוצעות מדרגות לעליה למעלה.

בקומה 2- מוצעות מדרגות להמשך העליה, וכן מוצע שטח להריסה.

בקומה 1- מוצע שטח להריסה, שינויים פנימיים וכן מדרגות המשך, כמו"כ מוצעת בחזית מזרחית קומת עמודים מפולשת, כמו"כ ישנן חניות.

בקומת הכניסה מוצעים שינויים פנימיים, הריסה של חלק מהמבנה, וכן תוספת שטח להיכל בחזית מזרחית, ומרפסת.

בקומה ראשונה מוצעים שינויים פנימיים וכן החלק שהוצע הממשיך כחלל כפול.

בקומה שניה מוצעים שינויים פנימיים, וכן המשך של החלל הכפול, גלריה, ומדרגות פנימיות, וכן מרפסת גג בחזית דרומית.

בקומה שלישית מוצעים שינויים פנימיים, המשך של החלל הכפול, גלריה, ומדרגות פנימיות.

מידע קודם

מתאריך	
07/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התנגדויות הוגשו התנגדויות לבקשה, להלן תמציתן : יצוין כי במערכת כתובים 9 התנגדויות, בפועל ישנן 2 התנגדויות בלבד בארכיב. הדייר בחלקה הצמודה מלין על כך שהבקשה מציעה הריסה של מבנים הצמודים אליו ובניה מסיבית לאורך החלקה שלו, הוא מלין על בניה על הרחוב שמהווה כניסה לבית שלו, וחניות שמוצעות על הכביש והיכן הוא יחנה? הוא לא מבין למה העיריה מאשרת כעת בניה זמנית בחלקה, הקצה של הרחוב מוצע לביטול והוא לא מבין למה, זה הרחוב שלו, הרעש והזיהום של הבניה יפריעו לו, וכן הרעש שתלמידי הישיבה יעשו בעתיד. וכן הבניה קוברת ומאפילה על שורת הבתים הסטוריים ברחוב יהויריב, שזה הכניסה לבית שלו. ישנו מתנגד נוסף מחלקה הקרובה לשם, המציין שמדובר במבנה מגורים שמעוניינים להפוך כעת למוסד, ס חורגים מקווי הבניין ומתקרבים עם חלונות לחלקות הסמוכות מה שיעשה רעש ויפריע לשכנים. תגובת המחלקה : מדובר במבנה המיועד למוסד, וכל ענייני הרעש וכו- היו אמורים להידון כבר בעת אישור התב"ע, מאחר וכבר אושרה התב"ע אין בסמכות הוועדה המקומית לשלול את השימוש במבנה זה כדין,

כמו"כ ניתן היתר בעבר למוסד, כך שלא ניתן כעת לבוא ולהתנגד לזה. בעניין שאר התלונות של המתנגד הראשון שלא מבין את עניין החניות וביטול הרחוב, לא מובן כיצד הוא מתלונן על כך שלכאורה לוקחים לו משהו כיוון שמדובר בחלקה של המבקשים וזכותם להציע מה שהם רוצים, כמוכן בגבולות החוק והתב"ע, כולל חניות, שכמובן הם לא אמורים לדאוג לחניות למתנגד בחלקה שלהם, המתנגד אמור לדאוג לחניותיו בחלקתו הוא. כמו"כ לעניין "ביטול הרחוב" המתנגד לא הבין את התכנית ומדובר בסך הכל ב-x שמסומן עבור רכב כיבוי אש, ונדרש לא לחנות שם, ולאפשר גישה תמידית לשם, מה שלכאורה משרת את המתנגד שטוען ששם הכניסה לבית שלו. לסיכום ההתנגדויות: מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה מאחר והתנגדויותיהם נסובות בעיקר על דברים שאושרו בתב"ע ובהיתר קודם. באם יוחלט לא לזמן את המתנגדים ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים: קווי בניין השטח מוצע ברובו מעבר לקווי הבניין, בחלקו אפילו עד לגבול המגרש, מאחר ואין סעיף סטיה נכרת בקווי הבניין ניתן לבקש חריגה מקווי הבניין עד לגבול הסטיה הנכרת ולא מעבר, כך שיידרש לצמצם את התכסית המוצעת. כמו"כ נדרש לפרסם הקלות לחריגה מקווי הבניין לפי החריגות שיוצעו לאחר התיקונים. להלן החריגות: בקומת המרתף 3-, מוצע שטח עיקרי עבור היכל טישים, ושטח שרות עבור מבואה וחדר טכני, כל השטח מוצע מתחת למבנה הקיים, הוצג תיק תיעוד עם תצ"א משנת 1939 בו היה המבנה קיים, לא נדרש היתר למבנה זה. ע"כ, מבחינת קווי הבניין שלא מוצגים באגף זה- ניתן להשתמש בקונטור המבנה הקיים כקווי בניין, ועל כן מבחינת קווי בניין אין בעיה למיקום המוצע. מוצע גם שטח עבור מדרגות ומבואה, שטח זה מוצע מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם- ניתן להציע בחזית זו עד מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ולא להציע פתחים לכל אורך קיר זה.		

בקומה 2- לא ניתן לאשר את כל החריגות מקווי הבניין כפי שהובהר לעיל. בקומת הקרקע מוצעת קומת עמודים מפולשת נדרש לצמצם כפי שנכתב לעיל עד למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. כמו"כ מוצע שטח עבור מדרגות, עומד במרווחים. בקומה ראשונה שניה ושלישית מוצע שטח נוסף מעל מה שהוצע בקומות מתחת, כאמור נדרש לצמצם הכל למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ללא פתחים. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת ברובה על השטח שבו היה קיים המבנה, נדרש לצמצם לשטח בו היה המבנה הקיים, כיוון שמוצע מתחת עמודים ומדובר במרפסת גג. בקומות שניה ושלישית מוצעות גלריות בשטח המבנה הקיים- עומד במותר. בקומה שניה מוצעת מרפסת גג בתוך קונטור המבנה הקיים- עומד במותר. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3872 תחילת תוקף : 03/09/1997 ייעוד הקרקע : מקום למוסד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בחלקה הנדונה.	07/04/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- הקיים במבנה תואם נספח בינוי, המוצע הינו לאחר הריסת חלק מבנה קיים משנת 1939. מאחר ולחלק בניין זה לא היה היתר למרות שקיים מלפני קום המדינה, התקיימה פגישה עם מנהל האגף מר יואל שבת בו התבקשו המבקשים לעמוד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע בלבד, וכך אכן מוצעים השטחים. המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, מדובר בנספח בינוי מפורט, ולא פורסמו הקלות- אולם בסעיף 12.ה. נכתב כי: "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניין וממגבלת קווי הבניין". ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנדון, כיוון שהמוצע הותאם לנאמר לעיל. קווי בניין השטח מוצע ברובו מעבר לקווי הבניין, בחלקו אפילו עד לגבול המגרש, מאחר ואין סעיף סטיה נכרת בקווי הבניין ניתן לבקש חריגה מקווי הבניין עד לגבול הסטיה הנכרת ולא מעבר, כך שיידרש לצמצם את התכסית המוצעת. כמו"כ נדרש לפרסם הקלות לחריגה מקווי הבניין לפי החריגות שיוצעו לאחר התיקונים. להלן החריגות: בקומת המרתף 3-, מוצע שטח עיקרי עבור היכל טישים, ושטח שרות עבור מבואה וחדר טכני, כל השטח מוצע מתחת למבנה הקיים, הוצג תיק תיעוד עם תצ"א משנת 1939 בו היה המבנה קיים, לא נדרש היתר למבנה זה. ע"כ, מבחינת קווי הבניין שלא מוצגים באגף זה- ניתן להשתמש בקונטור המבנה הקיים כקווי בניין, ועל כן מבחינת קווי בניין אין בעיה למיקום המוצע. מוצע גם שטח עבור מדרגות ומבואה, שטח זה מוצע מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם- ניתן		

להציע בחזית זו עד מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ולא להציע פתחים לכל אורך קיר זה. בקומה 2- לא ניתן לאשר את כל החריגות מקווי הבניין כפי שהובהר לעיל. בקומות הקרקע מוצעת קומת עמודים מפולשת נדרש לצמצם כפי שנכתב לעיל עד למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. כמו"כ מוצע שטח עבור מדרגות, עומד במרווחים. בקומה ראשונה שניה ושלישית מוצע שטח נוסף מעל מה שהוצע בקומות מתחת, כאמור נדרש לצמצם הכל למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ללא פתחים. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת ברובה על השטח שבו היה קיים המבנה, נדרש לצמצם לשטח בו היה המבנה הקיים, כיוון שמוצע מתחת עמודים ומדובר במרפסת גג. בקומות שניה ושלישית מוצעות גלריות בשטח המבנה הקיים- עומד במותר. בקומה שניה מוצעת מרפסת גג בתוך קונטור המבנה הקיים- עומד במותר. מספר קומות אין שינוי במספר הקומות במבנה. גבהים מוצע להגביה את המבנה, ניתן לאשר שינויים ארכיטקטוניים כפי שנכתב לעיל מאחר ולא מוצע שינוי במספר הקומות במבנה. השינוי המוצע מעלה את ערך ויפוי המבנה ובכך משפיע לטובה על הארכיטקטורה המוצעת, כמו"כ אושר ע"י מחלקת השימור – אין מניעה לאשר.		

מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"ב מבקש שטח עיקרי נוסף על השטח הקיים, בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת סוכס כי על המבקשים לעמוד בשטחים שהוגדרו בתב"ע: לפי אזור המגורים בתב"ע מגיע להם 164% משטח המגרש, שטח המגרש: $2530 \text{ מ"ר} * 164\% = 4149.2 \text{ מ"ר}$. שטח המבנה הקיים: 3178.28 מ"ר כפי שמוצג ע"ג ההרמוניקה. שטח עיקרי מוצע כעת: 856.42 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 4034.70 מ"ר. המוצע עומד בסך השטחים המותר, ע"כ אין מניעה לאשר את השטח המוצע. שטחי שרות: לאחר פגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת הוברר כי ניתן לקבל סך של 30% שטח שרות למבנה: שטח המגרש: $2530 \text{ מ"ר} * 30\% = 1244.76 \text{ מ"ר}$. סך שטח שרות קיים: 1007.02 מ"ר סך שטח שרות מוצע: 281.67 מ"ר סה"כ שטחי שרות: 1288.69 מ"ר שטח השרות המוצע חורג מהמותר, אולם מאחר והשטח העיקרי פחות מהמותר, ניתן להציע על החשבון, משטח עיקרי נותר: 114.5 מ"ר, שטח חורג בשרות: 43.93 מ"ר. עומד במותר.		

ממדים קיים מקלט במבנה. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות גג, כפי המפורט בסעיף קווי הבניין. שטחי המרפסות המוצעות : 255.17 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

לא רלוונטי מדובר בבעלים אחד. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 30.08.2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 15/02/2023 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 21/05/2023 התקבל אישור ממחלקת שימור ע"י נפתלי אלונה מתאריך 27.09.2023 לא נדרש אישור ממחלקת מבני ציבור לאחר התייעצות עם הממונה על המחלקה למבני ציבור אדר' ענת קליינמן התברר כי אין אינטרס ציבורי במבנה, ולא נדרש אישור מתאריך 07/12/2023 לא נדרש אישור ממחלקת נכסים מאחר ומדובר בבעלים פרטי בחלקה, ולא במבנה עירוני. התנגדויות הוגשו התנגדויות לבקשה, להלן תמציתן : יצוין כי במערכת כתובים 9 התנגדויות, בפועל ישנן 2 התנגדויות בלבד בארכיב. הדייר בחלקה הצמודה מלין על כך שהבקשה מציעה הריסה של מבנים הצמודים אליו ובניה מסיבית לאורך החלקה שלו, הוא מלין על בניה על הרחוב שמהווה כניסה לבית שלו, וחניות שמוצעות על הכביש והיכן הוא יחנה? הוא לא מבין למה העיריה מאשרת כעת בניה זמנית בחלקה, הקצה של הרחוב מוצע לביטול והוא לא מבין למה, זה הרחוב שלו, הרעש והזיהום של הבניה יפריעו לו, וכן הרעש שתלמידי הישיבה יעשו בעתיד. וכן הבניה קוברת ומאפילה על שורת הבתים הסטוריים ברחוב יהויריב, שזה הכניסה לבית שלו.		

ישנו מתנגד נוסף מחלקה הקרובה לשם, המציינים שמדובר במבנה מגורים שמעוניינים להפוך כעת למוסד, ס חורגים מקווי הבניין ומתקרבים עם חלונות לחלקות הסמוכות מה שיעשה רעש ויפריע לשכנים. תגובת המחלקה : מדובר במבנה המיועד למוסד, וכל ענייני הרעש וכו- היו אמורים להידון כבר בעת אישור התב"ע, מאחר וכבר אושרה התב"ע אין בסמכות הוועדה המקומית לשלול את השימוש במבנה זה כדין, כמו"כ ניתן היתר בעבר למוסד, כך שלא ניתן כעת לבוא ולהתנגד לזה. בעניין שאר התלונות של המתנגד הראשון שלא מבין את עניין החניות וביטול הרחוב, לא מובן כיצד הוא מתלונן על כך שלכאורה לוקחים לו משהו כיוון שמדובר בחלקה של המבקשים וזכותם להציע מה שהם רוצים, כמוכן בגבולות החוק והתב"ע, כולל חניות, שכמוכן הם לא אמורים לדאוג לחניות למתנגד בחלקה שלהם, המתנגד אמור לדאוג לחניותיו בחלקתו הוא. כמו"כ לעניין "ביטול הרחוב" המתנגד לא הבין את התכנית ומדובר בסך הכל ב-x שמסומן עבור רכב כיבוי אש, ונדרש לא לחנות שם, ולאפשר גישה תמידית לשם, מה שלכאורה משרת את המתנגד שטוען ששם הכניסה לבית שלו. לסיכום ההתנגדויות : מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה מאחר והתנגדויותיהם נסובות בעיקר על דברים שאושרו בתב"ע ובהיתר קודם. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת לשיבה קיימת, שטחים עיקריים ושטחי שרות. המוצע עומד במותר מבחינת השטחים, אולם לא עומד בתקנות מבחינת חריגה מקווי הבניין. נדרש לתקן את המוצע בתוך קווי הבניין, כפי שהוסבר בחוות הדעת ועל גבי התכנית. מובא להכרעת בוועדה האם נדרש לזמן את המתנגדים מאחר ומתנגדים לתב"ע.		

	20/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות

הוגשו התנגדויות לבקשה, להלן תמציתן :

יצוין כי במערכת כתובים 9 התנגדויות, בפועל ישנן 2 התנגדויות בלבד בארכיב.

הדייר בחלקה הצמודה מלין על כך שהבקשה מציעה הריסה של מבנים הצמודים אליו ובניה מסיבית לאורך החלקה שלו, הוא מלין על בניה על הרחוב שמהווה כניסה לבית שלו, וחניות שמוצעות על הכביש והיכן הוא יחנה? הוא לא מבין למה העיריה מאשרת כעת בניה זמנית בחלקה, הקצה של הרחוב מוצע לביטול והוא לא מבין למה, זה הרחוב שלו, הרעש והזיהום של הבניה יפריעו לו, וכן הרעש שתלמידי הישיבה יעשו בעתיד.

וכן הבניה קוברת ומאפילה על שורת הבתים הסטוריים ברחוב יהויריב, שזה הכניסה לבית שלו.

ישנו מתנגד נוסף מחלקה הקרובה לשם, המציניים שמדובר במבנה מגורים שמעוניינים להפוך כעת למוסד, חורגים מקווי הבניין ומתקרבים עם חלונות לחלקות הסמוכות מה שיעשה רעש ויפריע לשכנים.

תגובת המחלקה :

מדובר במבנה המיועד למוסד, וכל עניני הרעש וכו- היו אמורים להידון כבר בעת אישור התב"ע, מאחר וכבר אושרה התב"ע אין בסמכות הוועדה המקומית לשלול את השימוש במבנה זה כדין, כמו"כ ניתן היתר בעבר למוסד, כך שלא ניתן כעת לבוא ולהתנגד לזה.

בעניין שאר התלונות של המתנגד הראשון שלא מבין את עניין החניות וביטול הרחוב, לא מובן כיצד הוא מתלונן על כך שלכאורה לוקחים לו משהו כיוון שמדובר בחלקה של המבקשים וזכותם להציע מה שהם רוצים, כמוכן בגבולות החוק והתב"ע, כולל חניות, שכמובן הם לא אמורים לדאוג לחניות למתנגד בחלקה שלהם, המתנגד אמור לדאוג לחניותיו בחלקתו הוא.

כמו"כ לעניין "ביטול הרחוב" המתנגד לא הבין את התכנית ומדובר בסך הכל ב-x שמסומן עבור רכב כיבוי אש, ונדרש לא לחנות שם, ולאפשר גישה תמידית לשם, מה שלכאורה משרת את המתנגד שטוען ששם הכניסה לבית שלו.

לסיכום ההתנגדויות : מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה מאחר והתנגדויותיהם נסובות בעיקר על דברים שאושרו בתב"ע ובהיתר קודם.

באם יוחלט לא לזמן את המתנגדים ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :

קווי בניין

השטח מוצע ברובו מעבר לקווי הבניין, בחלקו אפילו עד לגבול המגרש, מאחר ואין סעיף סטיה נכרת בקווי הבניין ניתן לבקש חריגה מקווי הבניין עד לגבול הסטיה הנכרת ולא מעבר, כך שיידרש לצמצם את התכסית המוצעת.

כמו"כ נדרש לפרסם הקלות לחריגה מקווי הבניין לפי החריגות שיוצעו לאחר התיקונים.

להלן החריגות :

בקומת המרתף -3, מוצע שטח עיקרי עבור היכל טישים, ושטח שרות עבור מבואה וחדר טכני, כל השטח מוצע מתחת למבנה הקיים, הוצג תיק תיעוד עם תצ"א משנת 1939 בו היה המבנה קיים, לא נדרש היתר למבנה זה.

ע"כ, מבחינת קווי הבניין שלא מוצגים באגף זה- ניתן להשתמש בקונטור המבנה הקיים כקווי בניין, ועל כן מבחינת קווי בניין אין בעיה למיקום המוצע.

מוצע גם שטח עבור מדרגות ומבואה, שטח זה מוצע מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם- ניתן להציע בחזית זו עד מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ולא להציע פתחים לכל אורך קיר זה.

בקומה 2- לא ניתן לאשר את כל החריגות מקווי הבניין כפי שהובהר לעיל.

בקומת הקרקע מוצעת קומת עמודים מפולשת נדרש לצמצם כפי שנכתב לעיל עד למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש.

כמו"כ מוצע שטח עבור מדרגות, עומד במרווחים.

בקומה ראשונה שניה ושלישית מוצע שטח נוסף מעל מה שהוצע בקומות מתחת, כאמור נדרש לצמצם הכל למרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, ללא פתחים.

בקומה ראשונה מוצעת מרפסת ברובה על השטח שבו היה קיים המבנה, נדרש לצמצם לשטח בו היה המבנה הקיים, כיוון שמוצע מתחת עמודים ומדובר במרפסת גג.

בקומות שניה ושלישית מוצעות גלריות בשטח המבנה הקיים- עומד במותר.

בקומה שניה מוצעת מרפסת גג בתוך קונטור המבנה הקיים- עומד במותר.

תיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1985/0559.03</u>
מספר סידורי	<u>106</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	
מהות בקשה	תוספת בניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קלירסטנפלד זאב
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

הקבלן 20 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	54	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
12468	תחילת תוקף	11/10/2011			
12468	תחילת תוקף	11/10/2011			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה בקומה רביעית ע"ח ויתור זכויות של שכן מקומה שניה מזכויותיו עפ"י התב"ע עבור סגירת מרפסות

מידע קודם

מתאריך	
13/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הוגשה בקשה להכשרת עבירת בניה- לסגירת 2 מרפסות לסימטריות הבניין בקומה ד', כאשר קיימת תב"ע המסדירה

זכויות בניה ותוספות לקומות ב', ו-ג' בלבד. הדייר בקומה ב' הודיע כי הוא מוכן לוותר על זכויותיו. בתאריך 08/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר היום לבדיקה נוספת התקיימה פגישה בין ע"ב ומנהל האגף מר יואל שבת, וכן יו"ר הוועדה מר אליעזר ראוכברגר בה נבדקה הבקשה שוב והוחלט כי אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות ע"ח השטח של השכן עם התנאים להלן: השכן המוותר על חלק מזכויותיו יצורף גם הוא כמבקש לתכנית. יכתב ויובהר על גבי ההרמוניקה כי הזכויות הללו נוצלו ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד. יידרשו 2 הערות אזהרה בטאבו: אחת על השימוש של המבקש בזכויות שהוקנו לו על ידי השכן, והשניה על כך שהזכויות ניתנו לשכן ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד. יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכנים בקומה ג' המסכימים לכך שגם הם בעתיד לא יוכלו לממש את כל זכויותיהם מכיוון שהבניה שלהם היא על גבי קומה ב', והם אינם יכולים לממש אותה אם היא נגרעת מקומה ב'. רק לאחר הצגת כל הנ"ל אין מניעה לאשר את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3028 תחילת תוקף: 30/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 12468- מסדירה את דירות קומות ב' ו-ג' בלבד אזור מגורים: ב', תחילת תוקף: 2011 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	23/01/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, קוי בניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : גובה, מס' יח"ד, קוי בניין . לא רלוונטי לדירה הנדונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 31/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד		

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה 6,18 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1762,19 מ"ר. זכויות בנייה בשטח עיקרי נקבעו עבור בניין שלם בתב"ע 12468 שעוסקת רק ב 4 דירות בבניין הנדון. הדייר מקומה ב' לו זכויות בבנין ויתר על חלק מזכויותיו בסך 6.18 מ"ר עבור המבקש , על הדייר מקומה ב' להיות מבקש בבקשה לכל דבר. נדרש לציין ע"ג הבקשה כי קיים ויתור זכויות עבור הדייר למעלה וכי לא ניתן יהיה להשלים זאת בעתיד. יש להציג אישור והסכמה פוזיטיבית של הדייר מקומה ג'- לו נגרע חלק מהבניה המותרת לו ע"ג הבניה של הדייר מקומה ב' לאור ויתורו של דייר קומה ב' על חלק מזכויותיו. יש לרשום 2 הערות אזהרה בטאבו: אחת על הזכויות המוקנות לדייר המבקש בקומה רביעית ואחת על ויתור הזכויות לדייר בקומה ב' לצורך אי שימוש בהן לעתיד. שטחי שרות: לא רלוונטי ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת סגירת מרפסות בקומה הרביעית כפי שמפורט לעיל. תימוכין קניינים כפי שנכתב לעיל- צירוף המוותר על זכויותיו כמבקש לבקשה, וכן חתימה פוזיטיבית של הדייר בקומה ג' על כך שהוא לא יוכל בעתיד לבנות ע"ג קומה ב' לה גורעים כעת מזכויותיה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י שירה אדלר מתאריך 18/10/2021		

התקבל אישור ממחלקת שפי"ע ע"י ענבל כהנה מתאריך 04/10/2021 התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית הוגשה בקשה להכשרת עבירת בניה- לסגירת 2 מרפסות לסימטריות הבניין בקומה ד', כאשר קיימת תב"ע המסדירה זכויות בניה ותוספות לקומות ב', ו-ג' בלבד. הדייר בקומה ב' הודיע כי הוא מוכן לוותר על זכויותיו. בתאריך 08/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר היום לבדיקה נוספת התקיימה פגישה בין ע"ב ומנהל האגף מר יואל שבת, וכן יו"ר הוועדה מר אליעזר ראובברגר בה נבדקה הבקשה שוב והוחלט כי אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות ע"י השטח של השכן עם התנאים להלן: השכן המוותר על חלק מזכויותיו יצורף גם הוא כמבקש לתכנית. יכתב ויובהר על גבי ההרמוניקה כי הזכויות הללו נוצלו ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד. יידרשו 2 הערות אזהרה בטאבו: אחת על השימוש של המבקש בזכויות שהוקנו לו על ידי השכן, והשניה על כך שהזכויות ניתנו לשכן ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד. יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכנים בקומה ג' המסכימים לכך שגם הם בעתיד לא יוכלו לממש את כל זכויותיהם מכיוון שהבניה שלהם היא על גבי קומה ב', והם אינם יכולים לממש אותה אם היא נגרעת מקומה ב'. רק לאחר הצגת כל הנ"ל אין מניעה לאשר את הבקשה.		

הקלה מהוראות התב"ע ומנספח הבינוי, בדבר ניווד זכויות בין הקומות הקלה משלכיות ביצוע.	24/05/2023	הכנת נוסח פרסום
לבדיקת הסוגיה המשפטית והחלטת יו"ר הוועדה הערר (לשעבר)מר וינשל . ע"י יו"ר ראוכברגר , עו"ד אילנית מיכאלי- יועמ"ש , מר יואל שבת - ממונה על הרישוי .	08/06/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מהות ההמלצה : לא ניתן להמליץ על בקשה הכשרה של סגיר ה חלקית למרפסת גג בקומה 3 במסגרת ניווד שטחים. הדבר ימנע תוספת בנייה לקומה 2 מעל המוותר קומה 1, זכויות המתאפשרות על פי תבע. מטרת התבע לזכויות רק לקומה 1, 2. המבוקש בקומה 3 על חשבון קומה 1 מקפח את קומה 2	16/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מפאת פגיעה בזכויות 2 הדיירים בקומה 2 (דירות 3 ו 4)
לא ניתן להמליץ על הבקשה.

בהר נוף

רח' הקבלן 20

בבניין מגורים בן 6 קומות

בן 13 יח"ד קיימות

תבע:

בתוקף 2011

מבטלת מתאר

לתוספות בנייה

כוללת נספח

ס.ג.: קווי בניין ומס יח' דיור

שלבי ביצוע בהינף אחד.

מוצעת: לדירה 1

הכשרת סגירת מרפסת גג פתוחה

- בסך 6,18 מ"ר

- ע"ח יתרת אחוזי בנייה + ויתור שכנים.

בדיקה:

- בתוך קווי בניין

קווי בניין שסומנו לטובת תוספות בנייה בעמודה קומות תחתונות - הוצגו כתבי ויתור לטובת הבנייה המוצעת והשכן בקיר צמוד למען סימטריה (לא הצטרף לבקשה) . - הוצגה תוספת חלקית ולא מלאה אשר לא תאפשר את בניית התוספות לפי התבע (מאותו דייר שוויתר)\ - מטרות התבע בין השאר להרוס סגירות של מרפסות - הבקשה לא ניתנת לבדיקה. - לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת. פרסום הקלות 1. הקלה מהוראות התב"ע ומנספח הבינוי, בדבר נידוד זכויות בין הקומות 2. הקלה משלביות ביצוע. ללא התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3028 תחילת תוקף : 30/06/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד חוות דעת תכנונית	16/05/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3028 תחילת תוקף : 1993 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 12468 (לא מסדירה דירת המבקש - 4 דירות בלבד !) אזור מגורים : ב תחילת תוקף : 2011 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד, קוי בניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : גובה, מס' יח"ד, קוי בניין . לא רלוונטי לדירה הנדונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 31/03/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6+1 מס' קומות מוצע : 0. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר.		

גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית : 21,62 מ. לא נמצאו חריגות מהגובה המותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 מס' יח"ד מוצע: 0. קיים לפי נסח טאבו : 13 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 6,18 מ"ר . שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1762,19 מ"ר. זכויות בנייה בשטח עיקרי נקבעו עבור בניין שלם בתב"ע 12468 שעוסקת רק ב 4 דירות בבניין הנדון. לא הוצג מקור זכויות וחישוב יתרת שטח עיקרי לטובת הבקשה. הבקשה לא ניתנת לבדיקה. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 82,99 מ"ר . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים		
הקלה מהוראות התב"ע ומנספח הבינוי, בדבר ניוד זכויות בין הקומות - הקלה משלכיות ביצוע. -	24/08/2021	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	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	השלמת רישום הערת אזהרה בגין ויתור זכויות

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

הוגשה בקשה להכשרת עבירת בניה- לסגירת 2 מרפסות לסימטריות הבניין בקומה ד', כאשר קיימת תביעה המסדירה זכויות בניה ותוספות לקומות ב', ו-ג' בלבד.

הדייר בקומה ב' הודיע כי הוא מוכן לוותר על זכויותיו.

בתאריך 08/06/2022 נדון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר היום לבדיקה נוספת התקיימה פגישה בין ע"ב ומנהל האגף מר יואל שבת, וכן יו"ר הוועדה מר אליעזר ראובברגר בה נבדקה הבקשה שוב והוחלט כי אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות ע"ח השטח של השכן עם התנאים להלן:

השכן המוותר על חלק מזכויותיו יצורף גם הוא כמבקש לתכנית.

יכתב ויובהר על גבי ההרמוניקה כי הזכויות הללו נוצלו ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד.

יידרשו 2 הערות אזהרה בטאבו: אחת על השימוש של המבקש בזכויות שהוקנו לו על ידי השכן, והשניה על כך שהזכויות ניתנו לשכן ולא ניתן יהיה לנצלם בעתיד.

יש לקבל הסכמה פוזיטיבית של השכנים בקומה ג' המסכימים לכך שגם הם בעתיד לא יוכלו לממש את כל זכויותיהם מכיוון שהבניה שלהם היא על גבי קומה ב', והם אינם יכולים לממש אותה אם היא נגרעת מקומה ב'.

רק לאחר הצגת כל הנ"ל אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/0319.03</u>
מספר סידורי	<u>107</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ 6% הקלה ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת הויברגר אסתר חנה
עורך הבקשה	שולגסר אסתר
מתכנן השלד	מר סורוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

האדמור מבוויאן 30 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30256	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3664	תחילת תוקף	09/04/1989	1	אזור מגורים 2	718

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה שטח עיקרי עבור וילה קיימת.

התוספת כוללת שטח עיקרי בקומת המרתף, ושטח עיקרי בקומת הקרקע.

כמו"כ בקומה ראשונה מוצע להפוך מרפסת שרות לעיקרי, וכן מרפסת גג על התוספת המוצעת בקומת הקרקע.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת אדריכלית	
ניתן לאשר את התוספת המוצעת לאחר הוועדה ע"ב תגיש חתך	

רחוב , ותסמן ייעודי חללים ומידותיהם כנדרש.		
תיקון תכנית a		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 . - הקלה בקו בנין צידי/אחורי עד 10% לבניית קיר עם פתחים. - הקלה בקו בנין צידי/אחורי עד 30% לבניית קיר ללא פתחים. - הקלה מקו בנין קדמי לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת לצומת. -	25/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

ניתן לאשר את התוספת המוצעת לאחר הוועדה ע"ב תגיש חתך רחוב , ותסמן ייעודי חללים ומידותיהם כנדרש.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1981/0287.07</u>
מספר סידורי	<u>108</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסת וממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אורצל עקיבא
עורך הבקשה	ווייס שושנה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

עזריאל 9 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30096	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1051א	תחילת תוקף	04/06/1964			
1051א	תחילת תוקף	04/06/1964	25	אזור מגורים 2	
258400	תחילת תוקף	24/06/2017			
258400	תחילת תוקף	24/06/2017	1	מגורים ב	417

תאור הבקשה

במבנה קיים ברח' עוזיאל מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת בקומת הגג.

התוספת כוללת שטח עיקרי, ממ"ד, ומרפסת.

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג תואמת תב"ע, למעט ממ"ד המוצע מעבר לתב"ע, אולם ע"י חלק מהשטח שאושר בתב"ע בתוך קונטור הבניה.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת תב"ע. אין מניעה לאשר את המוצע. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 258400 תחילת תוקף : 24/06/2017 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 1051א התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין מס' יחידות הדיור נספח בינוי הבקשה מוצעת בקונטור של הבינוי המותר בתכנית, אולם בשינוי ממנו- מוצעת תוספת הכוללת ממ"ד כאשר בתב"ע לא הוצע ממ"ד, וכן שינויים פנימיים. אין מניעה לאשר את המוצע. מדובר בממ"ד ולא בחדר מחוזק מכיוון שגם השכנים מתחת ביצעו את השינויים הללו, ומדובר בעמודת ממ"דים.	12/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין המותרים- הקונטור תואם את נספח הבינוי. מספר קומות לא מוצעת קומה נוספת גבהים לא מוצע גובה נוסף מספר יחידות דיור לא מוצעת יח"ד נוספת שטחי בניה שטחים עיקריים :		

מוצע שטח עיקרי בסך : 47.44 מ"ר, השטח מוצע פחות מהמותר עפ"י התב"ע מאחר ועל חלק מהשטח המותר בתוך קונטור הבניה מוצע ממ"ד כשטח שרות. אין מניעה לאשר- עומד במותר, וכן תואם את התכניות של השכנים למטה שאושרו בעבר. שטחי שרות : מוצע שטח שרות עבור ממ"ד בסך : 9.15 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 11.73 מ"ר. השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו חושב כשטח עיקרי. ממדים מוצע ממ"ד מעל עמודת ממ"דים שאושרה לשכנים מתחת בעבר. הממ"ד מוצע בתוך קונטור הבניה- אין מניעה לאשר. 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 בחזית דרומית- תואמת תב"ע. שטח המרפסת : 10.80 מ"ר, אין מניעה לאשר.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
לא נדרש- תואם תב"ע מבחינת היקף ומיקום המוצע.		
תנאים טרם דיון		
התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 07/02/2024		
התנגדויות		
לא הוגשו		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג תואמת תב"ע, למעט ממ"ד המוצע מעבר לתב"ע, אולם ע"י חלק מהשטח שאושר בתב"ע בתוך קונטור הבניה. כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת תב"ע. אין מניעה לאשר את המוצע.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת על הגג תואמת תב"ע, למעט ממ"ד המוצע מעבר לתב"ע, אולם ע"י חלק מהשטח שאושר בתב"ע בתוך קונטור הבניה.

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז תואמת תב"ע.

אין מניעה לאשר את המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2004/0003.05</u>
מספר סידורי	<u>109</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזמן אסתר הדסה
עורך הבקשה	אדריכל קטרוזה סטפן יצחק
מתכנן השלד	גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

הרב שמואל א. שאולזון 60 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	111	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3256	תחילת תוקף	26/11/1987	א169	אזור מגורים מיוחד	5616

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצע על הגג עבור דירה קיימת מתחת חדר מחוזק

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לשינוי מנספח הבינוי עבור ניווד שטחים, להקלה הנדרשת- שינוי מנספח בינוי עבור בניית חדר מחוזק.	
מעבר לזאת- נדרש לתקן את תכנית b שהוגשה.	
לא ניתן לאשר חדר מחוזק מעל 9.00 מ"ר נטו+ קירות, מאחר	

ואין די שטח עיקרי לכך. לאחר התיקונים ניתן לאשר לאחר התייעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3256 תחילת תוקף : 26/11/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד בתאריך 30/08/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : מאחר ולא הוכח מקור זכויות, וכן לא הוצגה תכנית צל לדיירים האחרים. בתאריך 19/02/2024 התקבל מייל ממנהל האגף מר יואל שבת- מתויד בארכיב האופטי של התיק בו הוא מציין כי אכן לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי, אולם חדר מחוזק המהווה שטח שרות- ניתן לאשר על גג המבנה. יצוין כי מדרגות לגג קיימות מהיתרים קודמים. ע"כ בתאריך 28/03/2024 התקבלה תכנית מתוקנת שסימנה b בה ע"ב מציע חדר מחוזק. החדר המחוזק מוצע על הגג בחזית אחורית, צמוד למדרגות הקיימות שאושרו בהיתר קודם. לדיירים האחרים אין מדרגות קיימות לגג וכמו"כ מדובר בגג במפלס אחר ולכן לא נדרש לתת לשכנים תכנית צל. שטח החדר המחוזק המוצע הינו 9.12 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 11.74 מ"ר. יש להתאים את שטח הנטו למותר- 9.00 מ"ר נטו ולא יותר כיוון שזה מחושב ע"י עיקרי וכזכור- אין די שטח עיקרי עבור המבקש.	28/03/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה לשינוי מנספח בינוי עבור ניוד שטחים אולם לא פורסמה לשינוי מנספח בינוי עבור חדר מחוזק- מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם עבור כך. מאחר ומדובר רק בשינוי השטח המוצע מעיקרי לשרות- חדר מחוזק, ואין כאן שינוי מיקום או שינוי גדול בקונטור- לא נדרש ליידע את השכנים אודות השינוי המוצע. תיקון תכנית b		
על מנת להוכיח זכויות בניה . בהר נוף , רח' שאולזון 60 קיים בן 9 קומות, 75 יח"ד , רשומות במתחם 101 ת"ח כולל מסחר , 3 כניסות, יש חזית מסחרית. לדירת המבקש מוצמד גג תבע : כפופה לתכנית מתאר אזור מגורים מיוחד. נספח בינוי מפורט שותק ס.ס.ג. – אין.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מבוקשת : תוספת בנייה על גג מוצמד לדירת המבקש בסך 6,59 מ"ר הקלה : ניוד שטחים לגג לא ניתן לאשר היות : - לא הוצג מקור כזויות. - לא ניתן להציע 5% השלמת דירת גג : לא מדובר בדירת גג קיימת ואף לא מהווה שיפור אדריכלי - לא מבוקש לדירות העליונות האחרות תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7898 תחילת תוקף : 2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד תכנונית כפופה למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק	07/08/2023	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות הקלה מנספח הבינוי בתבע מספר 7898 בדבר ניוד שטחים מאושרים לקומת הגג במפלס +743.60 לא התקבלו התנגדויות. שלביות ביצוע בהינף אחד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/02/21 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגת ממ"ד מקו הבניין וממעטפת מבנה קיים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 9 מס' קומות מוצע : 1 מס' קומות חורג ממס' קומות מרבי , לא פורסמה הקלה ממס' קומות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 53 מס' יח"ד מוצע : 0 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחים עיקריים מוצעים בבקשה : 6,59 מ"ר – לא הוצג מקור זכויות. בשיחה עם עו"ב נטען כי התוספת מבוקשת ע"ח 5% להרחבת דירות גג – לא ניתן לממש כי לא ניתנת למימוש ע"י תוספת קומה חדשה, לא פורסמה הקלה לתוספת מבוקשת ע"ח 5% להרחבת דירות גג נוכח קיום נספח בינוי מפורט נספח הבינוי המפורט הינו שותק = מחייב, כאמור פורסמה הקלה מנספח הבינוי בתבע מספר 7898 בדבר ניוד שטחים מאושרים לקומת הגג במפלס +743.60 בנוסף לשטחים עיקריים קיימים מותרת תוספת להרחבת דירות בבניין 3 בסך 250 מ"ר שטחי בניה – שטחי שירות		

שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. לסיכום : לא ניתן לאשר את הקשה כי -לא הוצג מקור כזויות. -לא ניתן לממש תוספת 5% השלמת דירת גג (לא פורסמה הקלה לתוספת מבוקשת ע"ח 5% להרחבת דירות גג נוכח קיום נספח בינוי מפורט) לא מהווה שיפור אדריכלי		
בהר נוף , רח' שאולזון 60 קיים בן 9 קומות, 75 יח"ד , רשומות במתחם 101 ת"ח כולל מסחר , 3 כניסות, יש חזית מסחרית. לדירת המבקש מוצמד גג תבע : כפופה לתכנית מתאר אזור מגורים מיוחד. נספח בינוי מפורט שותק ס.ס.נ. – אין. מבוקשת : תוספת בנייה על גג מוצמד לדירת המבקש בסך 6,59 מ"ר	07/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

הקלה: ניוד שטחים לגג לא ניתן לאשר היות: - לא הוצג מקור כזויות. - לא ניתן להציע 5% השלמת דירת גג: לא מדובר בדירת גג קיימת ואף לא מהווה שיפור אדריכלי - לא מבוקש לדירות העליונות האחרות		
הקלה מנספח הבינוי בתבע מספר 7896 בדבר ניוד שטחים מאושרים לקומת הגג במפלס +743.60	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	הצהרת עורך הבקשה	9

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לשינוי מנספח הבינוי עבור ניוד שטחים, להקלה הנדרשת- שינוי מנספח בינוי עבור בניית חדר מחוזק.

מעבר לזאת- נדרש לתקן את תכנית b שהוגשה.

לא ניתן לאשר חדר מחוזק מעל 9.00 מ"ר נטו+ קירות, מאחר ואין די שטח עיקרי לכך.

לאחר התיקונים ניתן לאשר לאחר התייעצות עם מנהל האגף מר יואל שבת.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2007/0001.03</u>
מספר סידורי	<u>110</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	העתקת מחסן ותוספת חדר טכני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שלומוביץ בארט
עורך הבקשה	שופק יוסף חסדיאל
מתכנן השלד	ון זוהרן פנחס שמואל
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

רמת מוצא 27 , רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30311	89	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	53	אזור מגורים 7	
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	54	אזור מגורים 7	
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	55	אזור מגורים 7	
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	8ד	מעבר ציבורי להולכי רגל	
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973	53	אזור מגורים 7	
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973	54	אזור מגורים 7	
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973	55	אזור מגורים 7	
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	53	אזור מגורים 7	
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	54	אזור מגורים 7	
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	55	אזור מגורים 7	
4487	תחילת תוקף	01/07/1996			

תאור הבקשה

עבור דירה במבנה קיים ברמת מוצא, מוצע להפוך מחסן קיים הצמוד לדירה לחדר טכני.

כמו"כ מוצע בקומת החניה להפוך חניה אחת למחסן עבור הדירה, ואת החניה השניה של הדירה להפוך

למכפיל חניה.

מידע קודם

מתאריך		
חוות דעת אדריכלית מוצע להפוך מחסן קיים לחדר טכני, מאחר והחדר הטכני מוצע מעבר לקווי הבניין וקיים סעיף סטיה נכרת לעניין הקטנת מרווחים, וכן מוצע שטח גדול הרבה יותר מהשטח המותר לחדר טכני בחלקה, כמו"כ לא מוצג ייעודו של החדר הטכני- ע"כ לא ניתן לאשר את החדר הטכני המוצע. כמו"כ מוצע להוסיף מחסן לדירה במקום המחסן שבוטל ע"ח חניה אחת של הדייר ובחניה השניה לעשות מכפיל חניה. מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה אחרי 1989 לא ניתן לאשר הקלה כמותית למחסן עד 20 מ"ר, וכן מאחר ולא ניתן לאשר חדר טכני יוצא שיהיו להם 2 מחסנים ולא ניתן לאשר 2 מחסנים לדירה אחת. כמו"כ לא התקבל אישור ממחלקת חניה ולכן לא ניתן לאשר את ביטול החניה ומכפיל החניה המוצע. מעבר לזאת המתנגד מר שלמה כהן- מתנגד לכל הבקשה בעקבות תקנון בית מוסם בו מוצהר כי כל זכויות הבניה יהיו שלו, והוא לא מוכן שינתן שימוש בהם לדייר אחר ללא הסכמתו. התקבלה דחיה ממחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה. תיקון תכנית a ע"כ- לא ניתן לאשר את הבקשה.	19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4487 תחילת תוקף : 01/07/1996	07/03/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוספת קומות תוספת גובה בניה הקטנת מרווחים נספח בינוי המוצע לא מוצע לפי נספח הבינוי קווי בניין ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג התכניות, רק ע"ג תכנית קומת המרתף. קיים קו בניין כחול לתת הקרקע, וקו בניין אדום לשאר הקומות, לפי מדידת התכנית נראה כי החדר הטכני המוצע כעת חורג מקו הבניין האדום, ומהווה הקטנת המרווח. מדובר אמנם במחסן קיים, אולם כעת מוצע כחדר טכני- ושטחו מוצע, ולכן נדרש לבחון שוב לפי כללי התב"ע, ומדובר ככל הנראה בהקטנת המרווח- מה שמהווה סטייה ניכרת בתב"ע הזו, ולכן לא ניתן לאשר להמיר את המחסן בחדר טכני. בקומת המרתף המחסן מוצע בתוך קווי הבניין התת קרקעיים.		

מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
לא מוצעים שטחים עיקריים		
שטחי שרות:		
מוצע שטח בסך: 11.84 מ"ר עבור חדר טכני.		
בכפוף לתכנית המתאר מותר חדר טכני עד 2% משטח המגרש, סה"כ: $3232 * 2\% = 64.64$ מ"ר/ לחלק ל22 דיירים = 2.9 מ"ר- השטח המוצע חורג מהמותר, ולכן לא ניתן לאשר אותו.		

מוצע שטח עבור מחסן בסך : 15.50 מ"ר, בעבר היה קיים מחסן וביקשו להמיר אותו לחדר טכני, ולהעתיק את מקומו, ולכן מוצע כעת מחסן חדש לדירה בשטח הנ"ל ומוצעת הקלה כמותית עד 20 מ"ר מחסן. מאחר והתכנית הופקדה לאחר 1989- לא ניתן לאשר בקשה להקלה כמותית, ולכן לא ניתן לקבל מחסן בשטח של מעל 8% משטח הדירה. ע"כ מאחר ולא ניתן לאשר את הבקשה- נדרש להחזיר את הכל למקומו לפי ההיתרים הקודמים. ממדים לא רלוונטי- בדירה קיים ממ"ד 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 מחסן וחדר טכני		

בקומת הקרקע צמוד לדירה קיים מחסן, ומוצע להפוך אותו לחדר טכני. מעבר לכך שהחדר חורג מקווי הבניין, עב לא מציין את הייעוד של החדר הטכני ולא ברור לשם מה נדרש להפוך מחסן לחדר טכני, נדרש לציין ייעוד רלוונטי. כמו"כ שטחו של החדר הטכני חורג מהמותר כפי שנכתב לעיל. לאור כך שלא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא ניתן לאשר כלל לבטל חניה קיימת. מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש שטח החניה מוצמד למבקש תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 17/12/2023 ע"י כהנה ענבל התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים		

התנגדויות במערכת מצוין כי התקבלו 5 התנגדויות אולם מדובר ב-3 אנשים בלבד. התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן : מר שלמה כהן בעל החניה הכפולה הצמודה למחסן המוצע מתנגד לכך שחניה אחת תהפוך לחדר כושר והשניה למכפיל חניה וטוען שכך החניה שלו תפגע. בהתנגדות נוספת שלו הוא מצרף תקנון בית מוסכם בו הוא מציג כי כל זכויות הבניה הוצמדו לדירתו ולא ניתן לעשות בהם שימוש ע"י דיירים אחרים. מר נחום מאיר בעל חניה הצמודה גם היא למחסן המוצע טוען כי הוא מתנגד רק למכפיל החניה ולא למחסן הבנוי בפועל. הוא טוען כי מכפיל החניה יהווה סכנה בטיחותית לו ולילדיו, יחסום לו את החניה, ויגרום מפגעים רבים בחניון הצפוף גם ככה. מר אבגריאן ארטשס טוען גם הוא שחנייתו צמודה למבקש ובניית המכפיל תגרום לבעיות ולקשיים בחניה . תגובת המחלקה : אכן לפי תקנון הבית המוסכם נראה כי למבקש אין אפשרות לנצל את זכויות הבניה בחלקה האמורה המוצמדות כולן לדירה של מר שלמה כהן. כמו"כ בכל מקרה לפי הבדיקה לעיל- לא ניתן לאשר למבקש שימוש בשטחים המוצעים. חוות דעת אדריכלית מוצע להפוך מחסן קיים לחדר טכני, מאחר והחדר הטכני מוצע מעבר לקווי הבניין וקיים סעיף סטיה נכרת לעניין הקטנת מרווחים, וכן מוצע שטח גדול הרבה יותר מהשטח המותר לחדר טכני בחלקה, כמו"כ לא מוצג ייעודו של החדר הטכני- ע"כ לא ניתן לאשר את החדר הטכני המוצע.		

כמו"כ מוצע להוסיף מחסן לדירה במקום המחסן שבוטל ע"י חניה אחת של הדייר ובחניה השניה לעשות מכפיל חניה. מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה אחרי 1989 לא ניתן לאשר הקלה כמותית למחסן עד 20 מ"ר, וכן מאחר ולא ניתן לאשר חדר טכני יוצא שיהיו להם 2 מחסנים ולא ניתן לאשר 2 מחסנים לדירה אחת. כמו"כ לא התקבל אישור ממחלקת חניה ולכן לא ניתן לאשר את ביטול החניה ומכפיל החניה המוצע. מעבר לזאת המתנגד מר שלמה כהן- מתנגד לכל הבקשה בעקבות תקנון בית מוסס בו מוצהר כי כל זכויות הבניה יהיו שלו, והוא לא מוכן שינתן שימוש בהם לדייר אחר ללא הסכמתו. ע"כ- לא ניתן לאשר את הבקשה.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8 % משטח הדירה העיקרי.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

חוות דעת אדריכלית

מוצע להפוך מחסן קיים לחדר טכני, מאחר והחדר הטכני מוצע מעבר לקווי הבניין וקיים סעיף סטיה נכרת לעניין הקטנת מרווחים, וכן מוצע שטח גדול הרבה יותר מהשטח המותר לחדר טכני בחלקה, כמו"כ לא מוצג ייעודו של החדר הטכני- ע"כ לא ניתן לאשר את החדר הטכני המוצע.

כמו"כ מוצע להוסיף מחסן לדירה במקום המחסן שבוטל ע"ח חניה אחת של הדייר ובחניה השניה לעשות מכפיל חניה.

מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה אחרי 1989 לא ניתן לאשר הקלה כמותית למחסן עד 20 מ"ר, וכן מאחר ולא ניתן לאשר חדר טכני יוצא שיהיו להם 2 מחסנים ולא ניתן לאשר 2 מחסנים לדירה אחת.

כמו"כ לא התקבל אישור ממחלקת חניה ולכן לא ניתן לאשר את ביטול החניה ומכפיל החניה המוצע.

מעבר לזאת המתנגד מר שלמה כהן- מתנגד לכל הבקשה בעקבות תקנון בית מוסס בו מוצהר כי כל זכויות הבניה יהיו שלו, והוא לא מוכן שינתן שימוש בהם לדייר אחר ללא הסכמתו.

התקבלה דחיה ממחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה.

תיקון תכנית a

ע"כ- לא ניתן לאשר את הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2013/0928.03</u>
מספר סידורי	<u>111</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רזיאל חגבי
עורך הבקשה	גרינולד שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 7 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4098	אזור מגורים 1..	
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	98	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע התחתונה עבור דירה קיימת בחזית דרומית שטח עיקרי, ובחזית מערבית ממ"ד.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	תנאים טרם דיון

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. מוצע ממ"ד מעבר לתב"ע ולקווי הבניין- מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית האורכית- צפונית, ואילו רק ממ"ד זה מוצע בחזית הצרה- מערבית לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה ארכיטקטונית חמורה, יש לתכנן א הממ"ד כמו שאר הממ"דים, כאשר ברור שחצר אנגלית שלכאורה קיימת , כאשר ע"ב לא ציין עבור מה- לא אמורה למנוע מיקום נכון של ממ"ד בבניין. יש לסדר את תכנית הצל המוצעת כך שהממ"דים יהיו זהים בגודלם ובמיקומם, ולא יהיו שונים כל אחד במיקום ובגודל שונה. לאחר זאת יידרש ליידיע את שאר השכנים ולקבל חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה. חסרה חתימה של שכן על הממ"ד המוצע ותכנית הצל, או לחילופין הוכחה שישנם פחות תתי חלקה בחלקה זו. כמו"כ יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח בינוי או שניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות : 5007 , 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות/ סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. השטח העיקרי המוצע תואם את נספח הבינוי. הממ"ד המוצע – מוצע מעבר למותר בתב"ע. פורסמו 2 הקלות : בניית ממ"ד מעבר לקו הבנין פתחים בשונה מנספח הבינוי. מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם שוב, אבל נדרשת הקלה של בניה בשינוי מנספח הבינוי. יש להוסיף להרמוניקה הקלה לבניה בשינוי מנספח הבינוי. קווי בניין		

הממ"ד המוצע חורג מקווי הבניין בחזית מערבית – אחורית כאשר נשאר רווח של 1.32 מ' מגבול המגרש. לא ניתן לאשר את הממ"ד בחזית זו, מאחר והתכנון מהווה פגיעה ארכיטקטונית חמורה כאשר שאר תכנית הצל מוצעת בחזית צפונית, התוספות בחזית דרומית ורק ממ"ד זה מוצע בחזית מערבית, שהיא החזית הצרה של המבנה ולא החזית האורכית. יש להעביר את הממ"ד לחזית המדוברת, וכך ניתן יהיה לבחון האם עומד בסעיף קווי הבנין.		
מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		

מוצע שטח עיקרי בסך: 31.97 מ"ר השטח מוצע בהתאם לקונטור הבניה המותר בתב"ע. אין מניעה לאשר- עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור הממ"ד. שטח הממ"ד 9.01 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ: 13.63 מ"ר. אין מניעה לאשר- עומד במותר. ממדים מוצע ממ"ד בחזית מערבית. הוצגה תכנית צל לממ"דים בחלקה. מאחר ותכמנית הצל מוצעת בחזית האורכית- צפונית, ואילו רק ממ"ד זה מוצע בחזית הצרה- מערבית לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה ארכיטקטונית חמורה, יש לתכנן א הממ"ד כמו שאר הממ"דים, כאשר ברור שחצר אנגלית שלכאורה קיימת, כאשר ע"ב לא ציין עבור מה- לא אמורה למנוע מיקום נכון של ממ"ד בבניין. יש לסדר את תכנית הצל המוצעת כך שהממ"דים יהיו זהים בגודלם ובמיקומם, ולא יהיו שונים כל אחד במיקום ובגודל שונה. לאחר זאת יידרש לידע את שאר השכנים ולקבל חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה. 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 לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 6 חתימות, נראה שמתוך 19 תתי חלקה. מאחר ואין חלוקה בנסח הטאבו לתתי חלקה, נדרש להציג טופס 19 ובו חלוקה לתתי חלקה. החתימות מהוות 31%, נדרש להגיש 1/3 מהדיירים, החתימות מהוות ככל הנראה מעט פחות מה-1/3 הנדרש, יש להציג חתימה נוספת או לחילופין להוכיח שישנם פחות תתי חלקה במקום. שאר הבקשה תואמת תב"ע- לא נדרש. תנאים טרם דיון התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.		

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. מוצע ממ"ד מעבר לתב"ע ולקווי הבניין- מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית האורכית- צפונית, ואילו רק ממ"ד זה מוצע בחזית הצרה- מערבית לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה ארכיטקטונית חמורה, יש לתכנן א הממ"ד כמו שאר הממ"דים, כאשר ברור שחצר אנגלית שלכאורה קיימת , כאשר ע"ב לא ציין עבור מה- לא אמורה למנוע מיקום נכון של ממ"ד בבניין. יש לסדר את תכנית הצל המוצעת כך שהממ"דים יהיו זהים בגודלם ובמיקומם, ולא יהיו שונים כל אחד במיקום ובגודל שונה. לאחר זאת יידרש ליידע את שאר השכנים ולקבל חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה. חסרה חתימה של שכן על הממ"ד המוצע ותכנית הצל, או לחילופין הוכחה שישנם פחות תתי חלקה בחלקה זו.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/11/2023	תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין פתחים בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

תנאים טרם דיון

התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 14/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר.

מוצע ממ"ד מעבר לתב"ע ולקווי הבניין- מאחר ותכמנית הצל מוצעת בחזית האורכית- צפונית, ואילו רק ממ"ד זה מוצע בחזית הצרה- מערבית לא ניתן לאשר זאת מאחר ומהווה פגיעה ארכיטקטונית חמורה, יש לתכנן א הממ"ד כמו שאר הממ"דים, כאשר ברור שחצר אנגלית שלכאורה קיימת, כאשר ע"ב לא ציין עבור מה- לא אמורה למנוע מיקום נכון של ממ"ד בבניין.

יש לסדר את תכנית הצל המוצעת כך שהממ"דים יהיו זהים בגודלם ובמיקומם, ולא יהיו שונים כל אחד במיקום ובגודל שונה.

לאחר זאת יידרש ליידע את שאר השכנים ולקבל חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה.

חסרה חתימה של שכן על הממ"ד המוצע ותכנית הצל, או לחילופין הוכחה שישנם פחות תתי חלקה בחלקה זו.

כמו"כ יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לפרסם הקלה לבניה בשינוי מנספח בינוי או שניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם עבור הקלה זו.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0117.06</u>
מספר סידורי	<u>112</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת מחסנים מאושרים בתוכנית מס 7108ג", והרחבת דירה קיימת והוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אזולאי רות
עורך הבקשה	בן שיטריט קרן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

הקבלן 41, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	82	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג7108	תחילת תוקף	22/10/2013	1	מגורים ב	2349

תאור הבקשה

במבנה קיים בשכונת הר נוף מוצעת תוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז לדירה בחזית צפונית.

כמו"כ מוצעים 3 מחסנים בקומות התחתונות.

מידע קודם

מתאריך	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה נדרש לקבל את אישורה לפני כל דיון נוסף בתיק		
נדרש נוהל בקרה הנדסי לאור הסעיף בתב"ע, לא הוגש- נדרש להגיש טרם דיון נוסף.		

חוות דעת אדריכלית ע"ב מציע שטח עיקרי להרחבת הדירה, מרפסת זיו לדירה ו- מחסנים. לגבי השטח העיקרי- יש להוכיח כי השטח תואם את השטח המותר בתב"ע, מאחר ומוצע שינוי מיקום, וכן יש לפרסם את הקלה "שינוי מנספח הבינוי". לגבי המרפסת- תואמת תב"ע אין מניעה לאשר. לגבי המחסנים- על"ב להוכיח כי אין לו מחסנים, להוכיח כי אלו המחסנים המוצעים לו בתב"ע ולהתאים אותם ואת גודלם לתב"ע במדויק. ניתן לבקש עד מחסן אחד לדירה ונראה כי התב"ע מספרה את המחסנים לפי הדירות. לאחר כל התיקונים יוזמנו מבקשים והמתנגדים לדיון בוועדה לשמיעת טענותיהם. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7108ג תחילת תוקף : 22/10/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 0966ב, 0966ג, 3028, 3685א, 4928ג	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מס' יחידות הדיור קווי בניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"ב מציע תוספת שטח עיקרי לא תואם את נספח הבינוי, השטח מוצע בסמוך- כמו שאושר לדייר הצמוד. המבקש נדרש לבקש בשינוי זה כדי לאפשר את המשך הסימטריות של המבנה, כמו השכן הצמוד, אולם בכפוף ל: נדרש לבקש הקלה מנספח הבינוי בעבור השינוי במיקום הבינוי המוצע. נדרש למצוא מיקום חדש לחדר מחוץ+ אישור הג"א מאחר ובתב"ע מופיע שזהו חדר מחוץ ולכן לא ניתן להכנס לחדר החדש דרך החדר המחוץ. רק לאחר סידור אישורים אלו ניתן יהיה לאשר זאת. המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. מוצעים 3 מחסנים בקומות תחתונות. ע"ב לא מציין עבור אלו דירות הוא מציע זאת, כמו"כ המחסנים לא תואמים את נספח הבינוי אלא בבינוי שונה באותו מיקום, וכן לא ברור האם לדירות להן מוצ המחסן כבר קיים מחסן בבניין, ע"כ- יש להוכיח כי לדירה אכן לא מוצמד שום מחסן בתשריט בית משותף, ואם אכן כך- לציין ע"ג כל המחסנים הקיימים לאלו דירות הם שייכים, ולהציע מחסנים רק לדירות המבקשים בלבד, לא ניתן להציע יותר ממחסן אחד לדירה אחת, ואם קיימים 2 מבקשים ניתן להציע עד 2 מחסנים בכפוף לכך שלא קיימים לדירות אלו מחסנים עדיין. קווי בניין		

הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין המותרים. מספר קומות לא מוצעות קומות נוספות גבהים לא מוצע גובה נוסף מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד נוספות שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 10.38 מ"ר, יש להוכיח כי התוספת נשארה באותו גודל של התב"ע ע"י חישוב גרפי. יש לחשב את השטח העיקרי של המרפסת המחובר לחדר המוצע זה לא קיים כעיקרי, לא בתב"ע ולא בהיתר קודם.		

שטחי שרות : מוצעים שטחים עבור מחסנים. ראה להלן פרוט מחסנים ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים בתב"ע קיים כי החדר הקיצוני- שמאלי יהיה חדר מחוזק. ע"ב מציע ממנו מעבר לחדר נוסף חדש, מכיוון שזו הסימטריה של המבנה כיוון שכך אושר לדייר הצמוד- יש להציג מיקום חדש לחדר המחוזק+ אישור מהג"א על כך. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מחסנים		

בבקשה מוצעים 3 מחסנים אחד בקומה 6 ושניים נוספים בקומה 4. ראשית- בבקשה ישנו מבקש אחד בעלים של 2 דירות כך שניתן לבקש בבקשה עד 2 מחסנים מקסימום מחסן אחד לכל דייר. שנית- בכלל לא ברור שלדיירים אלו אין מחסן, לפי מספרי הדירות בתב"ע- המחסנים של דירות אלו כבר קיימות, ע"כ על ע"ב להציג תשריט בית משותף בו אכן מוכח שלא מוצמד לדירות אלו ומחסנים. כמו"כ ע"ב מבקש מחסנים ענקיים ע"ח מחסנים אחרים, לא ניתן לאשר מחסן יותר גדול ממה שמוצע בתב"ע, גם אם ניתן יהיה לאשר את המחסנים הללו- יהיה ניתן להתאים את גודלם לתב"ע. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז בשטח של 10.72 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף מיקום המוצע הינו תואם תב"ע למעט השטח העיקרי המוצע ע"ג מרפסת מוצמדת לדייר, ע"כ לא נדרשים תימוכין קנייניים. תנאים טרם דיון התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י המערכת מתאריך 11/10/2023 בגין חוסר במסמכים.		

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 01/08/2023 נדרש נוהל בקרה הנדסי לאור הסעיף בתב"ע, לא הוגש- נדרש להגיש טרם דיון נוסף. התנגדויות במערכת מצוין כי הוגשו 3 התנגדויות מאחר ואחד השכנים הגיש קודם על ידו ולאחר מכן על ידי בא כוחו, אולם מדובר בשני מתנגדים בלבד. הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגדים משפחת מוגרבי טוענים כי המבקשת גברת אזולאי כלל לא מודעת לכך שמבקשים בקשה בשמה. כמו"כ הם טוענים כי המבקשים בנו יח"ד בבניין במקום מחסנים- לטענתם הם חפרו מתחת הבניין והוציאו עמודים פגעו קשות בצנרת ובביוב והבניין כולו סובל מכך מאד. שכן נוסף מאיר אסולין באמצעות בא כוחו מתנגד לאור זאת שמדובר בתוספת יח"ד לכל דבר ולא בתוספת מחסנים מאחר ומחסנים במקום הפכו מזמן ליח"ד. המתנגד מלין ע"כ שלא ברור איך הוועדה יכולה לאשר עבירות בניה, ואיך היא יכולה להעניק זכויות נוספות לדייר. כמו"כ הוא מעלה ליקויים שישנם בהגשה. המתנגד מוסיף את זאת שלא הוגשו תימוכין קנייניים. הוא מתנגד לכך שהמרפסת מקרה את מרפסת השמש שלו, ותיקח חלק מהסוכה שלו וכן לא מוצגים עמודים לתמוך את המרפסת המוצעת. וכן הוא טוען כי מדובר פה בהכשרה חלקית בלבד של כל עבירות הבניה של המבקשים. תגובת המחלקה : הבקשה מוצעת עפ"י תב"ע. מאחר והיא אכן לא תואמת במדויק את התב"ע- ע"ב נדרש להתאים את הבקשה לתב"ע ולהוכיח כי אכן לא קיימים לו מחסנים ולבקש רק את המחסנים שלו בגול תואם תב"ע. לעניין השטח העיקרי והמרפסות- מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ותלויות אלו המוגשות עכשיו היו נדרשות להיות מוגשות בעת התב"ע וכעת לא ניתן למנוע מהם את ביצוע מרפסת הזיז תואמת תב"ע. הוועדה אינה מוסיף זכויות ולא נותנת שימוש ברכוש משותף ללא תימוכין קנייניים- עפ"י החוק- ברגע משהו אושר בתב"ע ומבקשים בהיתר תואם תב"ע לא נדרשות חתימות שכנים על	

המוצע. לאחר כל התיקונים הנדרשים מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמית טענותיהם. חוות דעת אדריכלית ע"ב מציע שטח עיקרי להרחבת הדירה, מרפסת זיו לדירה ו- מחסנים. לגבי השטח העיקרי- יש להוכיח כי השטח תואם את השטח המותר בתב"ע, מאחר ומוצע שינוי מיקום, וכן יש לפרסם את הקלה "שינוי מנספח הבינוי". לגבי המרפסת- תואמת תב"ע אין מניעה לאשר. לגבי המחסנים- על"ב להוכיח כי אין לו מחסנים, להוכיח כי אלו המחסנים המוצעים לו בתב"ע ולהתאים אותם ואת גודלם לתב"ע במדויק. ניתן לבקש עד מחסן אחד לדירה ונראה כי התב"ע מספרה את המחסנים לפי הדירות. לאחר כל התיקונים יוזמנו מבקשים והמתנגדים לדיון בוועדה לשמיעת טענותיהם.		
	15/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2

3	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
4	תשלום אגרת בניה
5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
8	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
9	אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לא התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה נדרש לקבל את אישורה לפני כל דיון נוסף בתיק נדרש נוהל בקרה הנדסי לאור הסעיף בתב"ע, לא הוגש- נדרש להגיש טרם דיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית

ע"ב מציע שטח עיקרי להרחבת הדירה, מרפסת זיז לדירה ו- מחסנים.

לגבי השטח העיקרי- יש להוכיח כי השטח תואם את השטח המותר בתב"ע, מאחר ומוצע שינוי מיקום, וכן יש לפרסם את הקלה "שינוי מנספח הבינוי".

לגבי המרפסת- תואמת תב"ע אין מניעה לאשר.

לגבי המחסנים- על"ב להוכיח כי אין לו מחסנים, להוכיח כי אלו המחסנים המוצעים לו בתב"ע ולהתאים אותם ואת גודלם לתב"ע במדויק.

ניתן לבקש עד מחסן אחד לדירה ונראה כי התב"ע מספרה את המחסנים לפי הדירות.

לאחר כל התיקונים יוזמנו מבקשים והמתנגדים לדיון בוועדה לשמיעת טענותיהם.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2018/0587.02</u>
מספר סידורי	<u>113</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תכנית שינויים תוספת ממ"ד תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראל נעים שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

שחל 25 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	174	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30184ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30184ג	תחילת תוקף	16/07/1959	6	אזור מגורים 5	853
5240	תחילת תוקף	31/08/1999			
5240	תחילת תוקף	31/08/1999	6	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעת תוספת בניה בקומה תחתונה הכוללת שטח עיקרי תואם תב"ע וממ"דים לדירות.

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
	חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת בכפוף להתאמה מדויקת לקונטור התב"ע, נדרש לחשב את הממ"דים כראוי וליישר כך שלא יתקבלו ממ"דים אלכסוניים, כמו"כ נדרש להוכיח כי 2/3

מעמודת הממ"דים חתמו על התכנית. יש לבטל את הפתח המוצע לחצר, וכן את המדרגות החיצוניות, לאור כך שאין די חתימות הסכמת שכנים וזה לא תואם תב"ע. יש להשיב את בלוני הגז למיקומם המקורי, או לחילופין למקמם במיקום מוסכם, באם הם מפריעים לבניה התואמת תב"ע. התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. התקבלה דחיה ממחלקת תברואה מתאריך 07/02/2024 ע"י מזרחי שני בגין חוסר במסמכים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5240 תחילת תוקף : 31/08/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף סטיה נכרת או הקלות בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי, ע"ב מציג את התוספת המוצעת כתואמת תב"ע, וכן תוספת של ממ"דים מעבר לתב"ע, התוספת אכן תואמת תב"ע, ואפילו מעט פחות מהתב"ע, כיוון שהממ"ד המוצע מבוקש ע"ח שלק מהשטח העיקרי המותר. בחזית דרומית ע"ב מציע תוספת לפי קו הבניין ולא לפי איך שמוצג בהרמוניקה- מהווה מעט יותר מהמותר, אולם מאחר והממ"ד עולה על חלק מהשטח העיקרי המותר, נראה כי בסופו של דבר השטח לא עולה על המותר, וע"כ על ע"ב להציג חישוב שטח של המותר עפ"י ההיתר וחישוב של המוצע כעת בכדי לוודא שאכן לא עולה על המותר. אולם מאחר ואין די חתימות עבור השינוי מהתב"ע על ע"ב להצמד לתב"ע במדויק, ולא ניתן לחרוג ממנה אפילו מעט כיוון שאין הסכמות דיירים. קווי בניין ע"ב מציע ממ"דים מעבר לקווי הבניין בחזית דרומית וצפונית, הממ"דים מוצעים חלקם בתוך קווי הבניין ונותר מעבר ראוי. פורסמה הקלה לבניית ממ"ד מעבר לקווי הבניין. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"דים המוצעים. מספר קומות לא רלוונטי		

גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 66.21 מ"ר ל-2 דיירים. אין מניעה לאשר את השטח המוצע בכפוף להתאמה מלאה לקונטור התב"ע. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 18 מ"ר ל-2 דיירים, ע"ב לא חישב את השטח נכון, נדרש לערוך חישוב כראוי- כאשר מחושבים בנפרד הנטו של הממ"ד והברוטו כולל הקירות. נראה כי עומד במותר, אולם נדרש חישוב שטח. ממדים מוצעים ממ"דים ל- 2 דיירים בקומה התחתונה, מיקום הממ"דים בסדר, אולם צורת הממ"דים אינה מקובלת- מוצע ממ"ד אלכסוני, כאשר המבנה נדרש להיות כמה שיותר מלבני		

בהתאמה לקיים גם אם קווי הבניין מעט אלכסוניים- נדרש ליישר את הממ"ד המוצע. הוצגה תכנית צל לממ"דים – אין מניעה לאשר, אולם נראה כי ישנה התנגדות של חלק מהדיירים בעמודה, יש להוכיח כי אכן 2/3 מהעמודה לפחות חתמו על התכנית המוצעת.. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות תואמות תב"ע בשטח של : 6.90 מ"ר ל-2 דיירים. אין מניעה לאשר. פתח יציאה לחצר ומדרגות חיצוניות		

ע"ב מציע מהתוספת דלת יציאה לחצר ומדרגות חיצוניות, וכן הזזת בלוני הגז. מאחר וישנה התנגדות של מעל 1/3 מהדיירים בחלקה ליציאה המוצעת מהחצר, וכן להזזת בלוני הגז בחצר, לא ניתן לאשר זאת, ולכן על ע"ב להסיר את היציאה לחצר והמדרגות, וכן להותיר את בלוני הגז במקומם. תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו 9 חתימות, המתנגדים טוענים שאחד החותמים חזר בו מחתימתו כך שנשארו 8 חתימות, המהווים 1/3 מהדיירים בחלקה- מתוך 23 דיירים. לאחר מכן אותו אחד הסיר את התנגדותו והותיר את חתימתו על התכנית בעינה כך שישנן 9 חתימות על התכנית המהוות למעלה מ-1/3 מהדיירים. התוספת המוצעת הינה עפ"י תב"ע, ולכן לא נדרש עבודה תימוכין קניינים, כל שינוי מהתב"ע דורש חתימות של 2/3 מהדיירים, ולכן נדרש להצמד בדיוק לתב"ע. עבור הממ"ד המוצע מעבר לתב"ע נדרש חתימות של 1/3 מהדיירים, שלפחות 2/3 מעמודת הממ"דים חתמו. אמנם התקבלו חתימות של 1/3 אולם לפי ההתנגדויות נשמע כי חלק מדיירי העמודה מתנגדים למוצע. ע"כ לא ניתן לאשר את הממ"דים המוצעים טרם שע"ב מוכיח כי 2/3 מעמודת הממ"דים חתמו. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 11/02/2024 ע"י אדלר שירה התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 18/02/2024 ע"י רוטלוי שלומי התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. התקבלה דחיה ממחלקת תברואה מתאריך 07/02/2024 ע"י מזרחי שני בגין חוסר במסמכים.		

התנגדויות במערכת נכתב כי הוגשו 2 התנגדויות להלן תמציתן : התנגדות אחת הוגשה ע"י עו"ד ירון רבינוביץ, בשם 9 דיירים מתוך 23 דירות בבניין. הדיירים טוענים כי אין להם הסכמה מהם, וכי המבקש מהלך אימים על הדיירים האחרים כמו"כ טוענים כי המבקש השתלט על חלק מהחצר של השכנים והפך אותו לחצר הפרטית. הדיירים הנ"ל טוענים כי אין למבקש תנאי סף עבור קליטת התכנית, הם מציגים את דרישות התב"ע. וכן הם מציינים כי על מבקש ממ"ד נדרש לקבל חתימות של 2/3 מהדיירים המהווים 14 דיירים, וכי התקבלו 8 חתימות, בעת שאחד החותמים חזר בו מהסכמתו . וכן תמוהה להם הסיבה בגינה מבקשים ממ"ד, כאשר דירותיהם כפסע מהמקלט בבניין. לאחר שמנו את הסיבות לעיל, ובמידה וכן יאושר ממ"ד לדיירים אלו הם מתנגדים למיקומו, מאחר וכעת הוא מוצע מעבר לקווי הבניין והם טוענים שבעתיד יאלצו לשלם כסף נוסף באם ירצו לבנות על הממ"ד המתוכנן מעבר לקווי הבניין. הם מתנגדים לכך שהם מבקשים ממ"ד כיוון שמדובר בשטח נוסף לדיירים אלו על חשבון השטחים המשותפים. עוד הם טוענים כי גם על תוספת הבניה הם נדרשים להסכמות השכנים. וכן- שהבקשה מפקיעה שטחים רבים מהגינה המשותפת וכך לא תיוותר בידי המבקשים גינה כמעט. הדיירים הנ"ל מתנגדים לכך שבמסגרת הבקשה מוצעת דלת יציאה לחצר, שהם טוענים שלא הייתה התייחסות רבה אליה בארכיב האופטי, וכן לא התקבלו די חתימות. גם עבור בלוני הגז לא התקבלו חתימות והשינוי לא מקובל על הדיירים. הדיירים מעוניינים לעשות פינוי בינוי בחלקה שייטיב עם כל הדיירים במקום. ובסופה של ההתנגדות מבקשים המתנגדים שהוועדה לא תאשר מראש את התכנית כדי שלא יאלצו לפנות למפקח על המקרקעין לצורך אכיפת הזכויות הקניניות וכך יוצאו כסף רב.		

בתאריך 15/02/2024 התקבלה הסרת התנגדות מאחד המתנגדים שחתם על התכנית למן ההתחלה

תגובת המחלקה :

הדיירים מתנגדים על מהות הבקשה אולם הם אינם מבחינים כי מדובר בבקשה אשר תואמת תב"ע למעט הממ"דים, כך שלגבי השטח העיקרי אין הוועדה יכולה למנוע אותם מלממש את אשר אושר להם בתב"ע, ואם היו לדיירים השגות על כך היו יכולים להביע אותם לעת בחינת התב"ע.

מה שניתן להתנגד אליו זה רק הממ"דים שלא נמצאים בנספח הבינוי, אולם התקבלו חתימות של 1/3 מהדיירים, ונדרש להוכיח שמתוכם ישנן חתימות של לפחות 2/3 מהעמודה, אלו הן הדרישות לתימוכין קנייניים במקרה של בקשת ממ"ד, והם לכאורה עומדים בכך, כך שהתנגדות של בסך הכל שליש מהשכנים אינה מהווה רוב חוסם כלל ועיקר.

הדיירים המתנגדים יכולים לנסות להגיע להדברות בהצגת מיקום אחר לממ"ד.

לעניין פינוי בינוי- הדיירים לא ניסו להתחיל תהליך כזה, שיכול למנוע את בקשת הדיירים כעת.

את בלוני הגז לא ניתן להזיז אלא אם כן הם נמצאים במיקום בו נדרשת התוספת עפ"י תב"ע ואז נדרש להגיע למיקום מוסכם .

לעניין הפתח לחצר ומדרגות לחצר- אכן מדובר בבקשה שאינה תואמת את נספח הבינוי ועל כן לאור כך שישנה התנגדות של מעל ל-1/3 מהדיירים, מה שאומר שאין הסכמה של 2/3 מהדיירים- לא ניתן לאשר זאת.

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת בכפוף להתאמה מדויקת לקונטור התב"ע, נדרש לחשב את הממ"דים כראוי וליישר כך שלא יתקבלו ממ"דים אלכסוניים, כמו"כ נדרש להוכיח כי 2/3 מעמודת הממ"דים חתמו על התכנית.

יש לבטל את הפתח המוצע לחצר, וכן את המדרגות החיצוניות, לאור כך שאין די חתימות הסכמת שכנים וזה לא תואם תב"ע.

יש להשיב את בלוני הגז למיקומם המקורי, או לחילופין למקום במיקום מוסכם, באם הם מפריעים לבניה התואמת תב"ע.

התקבלה דחיה ממחלקת שפי"ע מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. התקבלה דחיה ממחלקת תברואה מתאריך 07/02/2024 ע"י מזרחי שני בגין חוסר במסמכים.		
בניית חלק מממ"ד מחוץ לקו בניין שינוי מיקום מסתור בלוני גז שינוי מיקום דלת יציאה לחצר	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
	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
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

חוות דעת אדריכלית

אין מניעה לאשר את התוספת המוצעת בכפוף להתאמה מדויקת לקונטור התב"ע, נדרש לחשב את הממ"דים כראוי וליישר כך שלא יתקבלו ממ"דים אלכסוניים, כמו"כ נדרש להוכיח כי 2/3 מעמודת הממ"דים חתמו על התכנית.

יש לבטל את הפתח המוצע לחצר, וכן את המדרגות החיצוניות, לאור כך שאין די חתימות הסכמת שכנים וזה לא תואם תב"ע.

יש להשיב את בלוני הגז למיקומם המקורי, או לחילופין למקמם במיקום מוסכם, באם הם מפריעים לבניה התואמת תב"ע.

התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע מתאריך 11/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים.

התקבלה דחיה ממחלקת תברואה מתאריך 07/02/2024 ע"י מזרחי שני בגין חוסר במסמכים.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0519.01</u>
מספר סידורי	<u>114</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה על ידי סגירת מרפסת וריצוף מרפסת גג קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ממן מימון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נקר מאיר 8 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			
5/05/04	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה לבניין הכוללת ממ"דים ומרפסות, וכן שטחי שרות

מידע קודם

מתאריך		
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	בכפוף לתכנית b
26/03/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 679910 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב בתאריך 03/05/2022 נדון התיק בוועדה והחלט לדחות מהנימוקים להלן : חסר תנאי של איכות הסביבה קיימת חריגה מזכויות הבניה מוצעים 2 מחסנים לדירה אחת בתאריך 26/09/2023 הוגשה תכנית מתוקנת בה הוצגה טבלה המסכמת את זכויות הבניה המותרות והמוצעות והמוכיחה כי המוצע אינו חורג מהמותר, אלא מוצע לנייד בין מעל הקרקע אל מתחת לקרקע, פורסמה על כך הקלה. כמו"כ נותר בבקשה מחסן אחד – אין מניעה לאשר אותו. בתאריך 30/05/2022 התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מעיין אוז. ע"כ מובא התיק לוועדה לדיון חוזר. להלן התאמת המוצע למותר : מס' תכנית שחלה בחלקה : 679910 תחילת תוקף : 20/06/2020		

ייעוד הקרקע: מגורים ב התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין, מס' קומות. פרסום הקלות ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים למעל הקרקע - . הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי וקדמי שאינו גובל במגורים במרחק של 1 מ מגבול המגרש. - בניה בשונה מנספח הבינוי הכוללת שינויים בפתחים, תוספת מרפסות ובריכה. - לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח מנחה. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי.		

פרסום הקלות ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים למעל הקרקע - . הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי וקדמי שאינו גובל במגורים במרחק של 1 מ מגבול המגרש. - בניה בשונה מנספח הבינוי הכוללת שינויים בפתחים, תוספת מרפסות ובריכה. - לא התקבלו התנגדויות. שלביות ביצוע אין התייחסות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/08/20 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת חנייה מקורה בחזית קדמית מקווי הבניין המאושרים. קיימת לפי היתר מקורי 1998/0244.03 לא מהוות סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגת בריכה מחוץ לקו בניין. מספר קומות וגובה		

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מעל הכניסה הקובעת = 9 מ. לא מוצעת תוספת קומות. אין חריגה בגובה. מספר יחידות דיור מס' יח"ד המותר עפ"י התכנית : 1 לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 44,91 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 225 מ"ר . השטח תואם למותר, מוצע לנייד שטחים מעל ומתחת לקרקע, פורסמה הקלה, אין מניעה לעשות זאת. שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מכוח התכנית : 120 מ"ר כולל חנייה מקורה. שטח שירות קיים : 47,49 מ"ר. שטח שירות מוצע : 55,59 מ"ר . לא נמצאה חריגה מזכויות הבנייה בשטח שירות.		

מוצע מחסן לדירה בסך : 11.50 מ"ר, אין מניעה לאשר. ממ"דים נספח בינוי לא כולל פתרון מיגוני . מוצע שינוי בממ"ד קיים לפי היתר מקורי. אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות גג מנספח בינוי. בריכה מוצעת בהקלה בריכה בשטח מרפסת גג מעל חנייה מקורה בחזית קדמית. אין מניעה לאשר. ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.		

חסר תנאי בקרה מרחבית טרם דיון – איכות הסביבה ברמת שרת רח' שופט בנימין 6 בן 3 קומות, בן יח"ד אחת קיימת. מוצעת : תכנית שינויים להיתר מקורי עפ"י תכנית נקודתית מפורטת. תבע תחילת תוקף : 2020 אזור מגורים : ב מבטלת תכנית מתאר נספח בינוי מנחה לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה כי : קיימת חריגה מזכויות הבנייה בשטח עיקרי בסך 3,68 מ"ר שטחי שרות : מוצעים 2 מחסנים לדירה אחת. סך שטח המחסנים מגיע ל 42,66 מ"ר. לא תואם מדיניות התכנון. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	03/05/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
	06/04/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

חסר תנאי בקרה מרחבית טרם דיון – איכות הסביבה ברמת שרת רח' שופט בנימין 6 בן 3 קומות, בן יח"ד אחת קיימת. מוצעת : תכנית שינויים להיתר מקורי עפ"י תכנית נקודתית מפורטת. תבע תחילת תוקף : 2020 אזור מגורים : ב מבטלת תכנית מתאר נספח בינוי מנחה לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה כי : קיימת חריגה מזכויות הבנייה בשטח עיקרי בסך 3,68 מ"ר שטחי שרות : מוצעים 2 מחסנים לדירה אחת. סך שטח המחסנים מגיע ל 42,66 מ"ר. לא תואם מדיניות התכנון.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	06/04/2022	חוות דעת תכנונית

679910 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ב התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קוי בניין, מס' קומות. פרסום הקלות ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים למעל הקרקע - . הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי וקדמי שאינו גובל במגורים במרחק של 1 מ מגבול המגרש. - בניה בשונה מנספח הבינוי הכוללת שינויים בפתחים, תוספת מרפסות ובריכה. - לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח מנחה. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי. פרסום הקלות ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים למעל הקרקע - . הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי וקדמי שאינו גובל במגורים במרחק של 1 מ מגבול המגרש. - בניה בשונה מנספח הבינוי הכוללת שינויים בפתחים, תוספת מרפסות ובריכה. - לא התקבלו התנגדויות. שלביות ביצוע אין התייחסות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 17/08/20 ע"י		

המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת חנייה מקורה בחזית קדמית מקווי הבניין המאושרים. קיימת לפי היתר מקורי 1998/0244.03 לא מהוות סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגת בריכה מחוץ לקו בניין. מספר קומות וגובה מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מעל הכניסה הקובעת = 9 מ. לא מוצעת תוספת קומות. אין חריגה בגובה. מספר יחידות דיור מס' יח"ד המותר עפ"י התכנית : 1 לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 59,43 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 225 מ"ר . נמצאה חריגה מזכויות הבנייה בסך 3,68 מ"ר שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מכוח התכנית : 120 מ"ר כולל חנייה מקורה. שטח שירות קיים : 47,49 מ"ר. שטח שירות מוצע : 55,59 מ"ר . לא נמצאה חריגה מזכויות הבנייה בשטח שירות. מוצעים 2 מחסנים לדירה אחת. סך שטח המחסנים מגיע ל 42,66 מ"ר. לא תואם מדיניות התכנון. ממ"דים נספח בינוי לא כולל פתרון מיגוני . מוצע שינוי בממ"ד קיים לפי היתר מקורי. אין מניעה לאשר. מרפסות		

מוצעות מרפסות גג מנספח בינוי. ברכה מוצעת בהקלה בכירה בשטח מרפסת גג מעל חנייה מקורה בחזית קדמית. אין מניעה לאשר. תנאים לדיון בועדה: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית. טרם בוצע. לכן הבקשה נדחית עד להשלמת תנאי זה.		
ניוד שטחים עיקריים ושטחי שירות תת קרקעיים למעל הקרקע - . הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי וקדמי שאינו גובל במגורים במרחק של 1 מ מגבול המגרש. - בניה בשונה מנספח הבינוי הכוללת שינויים בפתחים, תוספת מרפסות וברכה. -	13/07/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בכפוף לתכנית b

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0832.02</u>
מספר סידורי	<u>115</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע בניית מרפסת בהקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בראל יוסף חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלוטניק נעמה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

מכסיקו 10 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30730	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10155א	תחילת תוקף	16/12/2011	1	מגורים ג	610
11012א	בוטלה	03/04/2013	10A	מגורים ב	2637
11012א	בוטלה	03/04/2013	10B	מתקנים הנדסיים	
12896	תחילת תוקף	11/07/2011	01	מגורים א	1225
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	17	אזור מגורים 3	16500
2789	תחילת תוקף	23/10/1981	35	דרך חדשה או הרחבה	
305870	תחילת תוקף	04/02/2017	100	מגורים ב	600
3191	תחילת תוקף	22/01/1990			
3191	תחילת תוקף	22/01/1990	17א	אזור מגורים 3	16620
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	17א	אזור מגורים מיוחד	
63537	תחילת תוקף	05/10/2017	1	מגורים	1634
6848	תחילת תוקף	16/03/2001			

תאור הבקשה

עבור דירה במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף מוצעת תוספת שטח בחזיתות דרומית ומערבית .

כמו"כ בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לדירה זו.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע. מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
08/04/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7673 תחילת תוקף : 16/04/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות : 1035 , 5/09/02 , מתאר

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע תואם את נספח הבינוי. ע"ב מציע את מסתור הכביסה והצנרת כשטח עיקרי – יש להסיר את השטח העיקרי. מוצעת מרפסת זיז מעבר לתב"ע- ראה להלן מרפסות. קווי בניין המוצע מוצע בתוך קווי הבניין למעט מרפסת הזיז, ראה להלן מרפסות. בוצע פרסום הקלה לחריגה מקווי הבניין. החריגה המוצעת הינה : 2.00 מ' המהווה 33%- עומד במותר בחזית קדמית. מספר קומות לא רלוונטי גבהים		

לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בסך : 27.46 מ"ר. מאחר וע"ב חישבה את שטח מסתור הכביסה כשטח עיקרי- נדרש להסיר ולהתאים לתב"ע. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד בסך 9.02 מ"ר נטו+ קירות, סה"כ : 12.01 מ"ר. אין מניעה לאשר- תואם תב"ע. ממדים מוצע ממ"ד תואם תב"ע בעמודה. אין מניעה לאשר.		

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		
בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין לדירה קיימת.		
המרפסת מוצעת בחזית דרומית על קיר של התוספת ועל קיר של הממ"ד.		
המרפסת תואמת למרפסת שאושרה בקומה מתחת בהיתר קודם		
שטח המרפסת הינו 12.00 מ"ר.		
אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד. פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. השכן הצמוד מבקש את התוספת שלו בתיק מקביל, כך שאין מניעה לאשר את הבקשה כפי שהוצעה. תימוכין קניינים בשטח משותף תואם תב"ע- לא נדרש תנאים טרם דיון התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריך 09/01/2024 התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד- הדייר בקומה מתחת חושש להפסיד את מרפסת הסוכה שלו הוגשה התנגדות אחת 3 פעמים של הדיירים בקומה מתחת כך שמדובר במתנגד אחד. תגובת המחלקה : לעניין מרפסת הסוכה- הבקשה של המרפסת אינה תואמת תב"ע, ואכן ישנה בעיתיות לאשר מרפסת זיז על קיר ממ"ד, ע"כ המתנגדים והמבקשים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		

הוועדה תכריע בעניין מרפסת הסוכה- האם להזיז את המרפסת המוצעת, או לדרוש דרוג והכל בכדי שיתאפשר מרפסות סוכה לכולם. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע. מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה. לא התקבל אישור שפ"ע.		
בניית מרפסת בחריגה מקו הבניין במרווח המותר הקלה בדבר שלביות ביצוע שלא בעמודה אחת	19/09/2023	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

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת עפ"י תב"ע- יש להסיר את השטח העיקרי המוצע במקום מסתור כביסה בתב"ע.

מוצעת מרפסת זיז כמו הדייר מתחת- מאחר ולא מדובר במרפסת תואמת תב"ע והדייר מתחת מתנגד לאבד את סוכתו- יש לדרוש מהמבקש לבקש מרפסת מדורגת או תזוזה של המרפסת בכדי לאפשר לשניהם קבלה של מרפסת סוכה.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0904.03</u>
מספר סידורי	<u>116</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדרי יאיר יעיש
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

אביזהר 7, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30164	308	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996			
2005ב	תחילת תוקף	01/05/1996	104	אזור מגורים 2	3201
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003			
2005ה	תחילת תוקף	23/05/2003	104	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

במבנה קיים בן חמש קומות וגג רעפים מוצעת תוספת בניה לדירה בקומה ג', ע"ח קיזוז ממ"דים וויתור זכויות.

כמו"כ בקומה ד' מוצעת לאותה דירה תוספת הרחבה בדמות שינוי זווית גג הרעפים ושימוש בשטח נוסף מהגג.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה :

התוספת בקומה ג'- לא הוצגה תכנית קומה ב', וכפי הנראה מדובר בשטח משותף עליו התוספת מוצעת, ע"כ נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה, ולא התקבלו ולכן לא ניתן לאשר. באם מדובר בבניה מעל מרפסת השכן לא נדרשות חתימות. התוספת בקומה ד'- מוצעת הגבהה של גג הרעפים בשיפועו, כאשר לפי התב"ע לא ניתן יותר מ-30 מעלות ואילו כאן מדובר ב-41 מעלות, לא ניתן לאשר מהווה סטיה נכרת. כמו"כ מבחינת השטחים- הוגשו 3 ויתורי זכויות, ואילו בתכנית כתוב 5 כשלא ברור על סמך מה, והשטח המוצע- חורג מהמותר. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2005ב תחילת תוקף : 01/05/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי נספח מס' 11- חתכים עקרוניים, נפח חלל גג רעפים תכניות כפופות : 2005ה התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

נקבע כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה נכרת.

נספח בינוי

התוספת אינה מוצעת עפ"י נספח בינוי.

קיים נספח מס' 11 בו מוצגים חתכים עקרוניים, לפיו נפח הגג המותר הינו שיפוע של עד 30 מעלות, ואילו כאן מוצע להגביה את שיפוע הגג ל-41 מעלות.

לא ניתן לאשר מאחר ומדובר בשינוי השיפוע של הגג ובהגדלת נפח הבניה בגג, כמו"כ מדובר בהגבהת הגג מעבר למותר בנספח הבינוי דבר המהווה סטיה נכרת.

קווי בניין

הבניה מוצעת בתוך קונטור הבניין, ובתוך קווי הבניה.

מספר קומות

מוצע להגביה את חלל גג הרעפים ובכך נוסף שטח לקומה.

גבהים

גובה חלל גג הרעפים מוצע לשינוי ולתוספת שטח תחתיו, מאחר ומדובר בחלל גג רעפים המותר בחתך בנספח התב"ע לשיפוע של עד 30 מעלות, וכאן מוצע שיפוע של 41 מעלות- לא ניתן לאשר, מהווה סטיה נכרת . מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח בסך : 9.44 מ"ר בקומה ג', ו-9.26 מ"ר בקומה ד'. השטח מוצע ע"ח קיזוז שטחי ממ"דים כ-4.5 מ"ר שאושרו בהיתרים קודמים כ-4.5 מ"ר, ולא 9 מ"ר ע"ב מציג ויתור זכויות מ-3 דיירים עבור השטח המוצע, בסך : 13.5 מ"ר. השטח המוצע חורג מהמותר לא ניתן לאשר אותו ולא את מיקומו. בקומה ג' לא ניתן לדעת על מה יושבת התוספת כיוון שע"ב לא הציג את התכנית של הקומה מתחת- קומה ב'. יש להציג את התכנית. שטחי שרות : לא רלוונטי ממדים		

לא רלוונטי קיים ממ"ד בדירה נדרש להציג את מיקומו. 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 גג רעפים קיים חלל גג רעפים בו קיימת הרחבה לדירה זו מהיתר קודם. כעת- מוצע להגביה את חלל גג הרעפים, ובמקום שיפוע של 30 מעלות מוצע שיפוע של 41 מעלות, וכך נוסף בחלל גג הרעפים שטח נוסף הגבוה מ-1.8 מ', בסך: 9.26 מ"ר, לאור מה שהובהר לעיל אין די שטח, וכן הגבה גג הרעפים מהוה סטיה נכרת. כמו"כ מדובר בקומה שלמה בה חלל גג הרעפים באותו שיפוע וכעת ע"ב מציע לשנות את שיפוע הגג של המבקש בלבד מה שיותר פגיעה ארכיטקטונית חמורה בנראות גג הרעפים. ע"כ- לא ניתן לאשר את שינוי הזווית של גג הרעפים ואת תוספת השטח המוצעת שם.		

מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף מוצע שטח בקומה ג' על גג הבניין, ע"ב לא מציג שזה מוצמד לו, וכן לא מציג את הקומה מתחת בה ניתן לראות על מה יושבת הבקשה, ע"כ לא ניתן לדעת האם מדובר בהצמדה למבקש או בשטח משותף. אי לכך נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה. לא הוגשו חתימות נוספות למעט של המבקש, ע"כ מחוסר תימוכין קנייניים- לא ניתן לאשר זאת. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י ענבל כהנה מתאריך 15/11/2023 התנגדויות הוגשה התנגדות אחת, להלן תמציתה : המתנגדת גרה בבניין של המבקש, והיא טוענת שהוא מציע את הבקשה ע"ח שטח משותף ולכן היא אינה מוכנה שיאשרו לו בניה בשטח המשותף של הדיירים. בתאריך 01/04/2024 התקבלה התנגדות נוספת של משפחת שאשא : בראשית התנגדות המתנגדת טוענת כי התנהלותו של המבקש אינה עולה בקנה אחד עם היושר והאמת.		

הם טוענים כי מרבית בעלי הדירות מתנגדים לבקשה, וכי אין רוב קנייני לבינוי המוצע. כמו"כ הם טוענים כי המבקש סגר את מרפסתו בעבירת בניה ללא היתר. תגובת המחלקה : אכן באם מדובר בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מהדיירים בחלקה, ולא התקבלו. על ע"ב להבהיר את העניין ולהגיש את החתימות. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאשר את הבקשה. באם כל התיקונים יוסדרו, יוזמנו המבקשים והמתנגדים לוועדה לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה : התוספת בקומה ג'- לא הוצגה תכנית קומה ב', וכפי הנראה מדובר בשטח משותף עליו התוספת מוצעת, ע"כ נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה, ולא התקבלו ולכן לא ניתן לאשר. באם מדובר בבניה מעל מרפסת של השכן- לא נדרשות החתימות. התוספת בקומה ד'- מוצעת הגבהה של גג הרעפים בשיפועו, כאשר לפי התב"ע לא ניתן יותר מ-30 מעלות ואילו כאן מדובר ב-41 מעלות, לא ניתן לאשר מהווה סטיה נכרת. כמו"כ מבחינת השטחים- הוגשו 3 ויתורי זכויות, ואילו בתכנית כתוב 5 כשלא ברור על סמך מה, והשטח המוצע- חורג מהמותר.		

הכנת נוסח פרסום	28/09/2023	הקלה מנספח בינוי הקלה מניוד שטחים

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה:

התוספת בקומה ג' - לא הוצגה תכנית קומה ב', וכפי הנראה מדובר בשטח משותף עליו התוספת מוצעת, ע"כ נדרשות חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה, ולא התקבלו ולכן לא ניתן לאשר.

באם מדובר בבניה מעל מרפסת השכן לא נדרשות חתימות.

התוספת בקומה ד' - מוצעת הגבהה של גג הרעפים בשיפועו, כאשר לפי התב"ע לא ניתן יותר מ-30 מעלות ואילו כאן מדובר ב-41 מעלות, לא ניתן לאשר מהווה סטיה נכרת.

כמו"כ מבחינת השטחים - הוגשו 3 ויתורי זכויות, ואילו בתכנית כתוב 5 כשלא ברור על סמך מה, והשטח המוצע - חורג מהמותר.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0490.00</u>
מספר סידורי	<u>117</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חניה במבנה קיים, מרפסת מוצעת ושינויים בחזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרץ אבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רמת מוצא 8 , רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30311	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג0945	תחילת תוקף	16/06/1969			
ג0945	תחילת תוקף	16/06/1969	21	אזור מגורים 7	
ד0945	תחילת תוקף	03/05/1973			
ד0945	תחילת תוקף	03/05/1973	21	אזור מגורים 7	
ז0945	תחילת תוקף	01/05/1987			
ז0945	תחילת תוקף	01/05/1987	21	אזור מגורים 7	

תאור הבקשה

במבנה קיים ברמת מוצא מוצעת מרפסת זיז בחזית אחורית.

כמו"כ מוצעת חניה בחלקה וכן הריסת חלק גדר עבור החניה.

כמו"כ מוצעים שינויים בחזיתות.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

לא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לאור בקשת חניה . חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטייה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10945 תחילת תוקף : 01/05/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 7 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחים תכניות כפופות : 10945, T0945, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

אין סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי בחלקה הנדונה קווי בניין ע"ב מציעה מרפסת וחניה מעבר לקווי הבניין. החניה המוצעת איננה מקורה, וע"כ אין מניעה לאשר אותה מעבר לקווי הבניין. המרפסת המוצעת – מוצעת בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ', מאחר ומדובר במרווח של 5 מ' – אין מניעה לאשר חריגה של 2.00 מ' / 40% הנמוך מביניהם, אין מניעה לאשר עד 2.00 מ', אולם מאחר וישנה חריגה חלקית של הבניין נדרש שכל החריגה הכוללת של המרווח תהיה עד 2.00 מ', ולכן נדרש לצמצם את המרפסת בכדי שתהיה בקו ישר, ובחריגה כוללת של עד 40% - 2.00 מ'. בוצע פרסום הקלה לחריגה מקווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
לא מוצעים שטחים עיקריים		
שטחי שרות:		
לא מוצעים שטחי שרות		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ'. שטח המרפסת המוצעת: 7.99 מ"ר, לא קיימת מרפסת זיז לדירה, כך שאין מניעה לאשר עד 12.00 מ"ר לדייר. המוצע עומד במותר, כמובן בכפוף להקטנת החרیגה במרווח כפי הנכתב לעיל. חניה מוצעת חניה בחלקה הכוללת הריסת חלק גדר לכניסה לחניה, החניה המוצעת כעת- חוסמת את המעבר למדרגות- נדרש להזיז את החניה בחלקה מעט בכדי לא לגרום לחסימת המעבר בזמן חנית הרכב. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- מדובר בבעלים יחיד בחלקה		

תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 02/02/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 03/12/2023 מאחר ומדובר בבקשה לתוספת חניה- נדרש אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל, נדרש טרם דיון. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	07/11/2023	הקלה לחריגת מרפסת בעומק 2 מטר מקו בנין אחורי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לאור בקשת חניה .

חוות דעת אדריכלית

מוצעת מרפסת זזי, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים.

מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל.

שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1991/0828.17</u>
מספר סידורי	<u>118</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מעלית + מחסן + מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדם שמואל
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

מקוה ישראל 16, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	131	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
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	1	מגורים ג	2054
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978	118	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מעלות דפנה מבקשים עבור דירות 26,28,30 תוספת בניה

לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 1969.135

פרסום הקלות –

לצורך הוצאת מרפסת זיז עד 2 מ -

בניה חלקית לפי נספח בינוי

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 19.9.2023 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 : אושר מיום 31.12.2023

אישור שפ"ע : אושר מיום 29.10.2023

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת לא עומדים בשלביות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטיה ניכרת לא הגישו אישור חיזוק מבנים כאשר לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בנה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיז בשטח העולה על 12 מ"ר ובשונה מנספח הבינוי . יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר בניה לבינוי הקיים לדירה מספר 30 בגג וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה לפי הוראות תב"ע 380956 הקובעת אזור מגורים 3 תחילת תוקף 303.2018 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ג) להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה בניה , קוי בנין ושלביות ביצוע בבקשה הנוכחית לא עומדים בשלבויות ביצוע ויש חריגה מקו בנין נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב חלקית כאשר מבקשים בינוי השונה מנספח זה , עבור כך פרסמו הקלות . הקלות אלו לא מאושרת היות ועפ"י הוראות התב"ע יש לבנות בהתאם לשלבויות הביצוע ובתחום קו בנין ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת - ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים מרפסות החורגות מקו בנין לפי סעיף 4.1.2 קיימת סטייה ניכרת מקו בנין ולכן יש לתכנן את הבינוי בתחום קו בנין . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית מזרחית תוספת מעלית ומחסן בתחום קו בנין כאשר המחסן מבוקש מתחת לממ"ד המתוכנן לייתר דירי העמודה הגישה למחסן חיצונית - פורסמה הקלה ל"בניה חלקית מנספח הבינוי "אך לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלבויות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת . קומה א' - דירה מספר 26 , קומה ב' – דירה מספר 28 , מבקשים מעלית לכניסה א' – תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין, לא ניתן לאשר היות ולא עומדים בשלבויות הביצוע מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר בחזית צפונית החורגת מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה בדבר " הוצאת מרפסת זיז עד 2 מ " לא ניתן לאשר הקלה זו היות לפי סעיף	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

4.1.2 ג) להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית – תואם נספח בינוי ובתחום קו בנין , לא ניתן לאשר היות ולא עומדים בשלכיות הביצוע כאשר לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלכיות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . קומה ג' – דירה מספר 30 מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מזרחית – בשונה מנספח בינוי ובתחום קו בנין , לא ניתן לאשר היות ולא הוכח ייתר שטחים לניצול לתוספת מממ"ד זה מכיוון ולדירה זו יש מענה לחדר מחוץ בקומה העליונה ולפי המוצג בהרמוניקה קומה זו בנויה בשונה מנספח הבינוי בשטח גדול יותר עורכת הבקשה לא צינה מספר היתר בניה ובכך לא ניתן לבחון התאמה להיתר זה מה גם שלא עומדים בשלכיות הביצוע כאשר לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלכיות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . וכן לדירה זו קיימת קומה נוספת המהווה קומה ד ראשית יש לצין מספר היתר בו אושרה קומה זו ושנית לא ניתן לאפשר מרפסת גג מעל הממ"ד היות וממ"ד זה בוטל. וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית בעומק של 2 מטר בתחום קו בנין פורסמה הקלה ל "הוצאת מרפסת זיז עד 2 מ" - לא ניתן לאשר הקלה זו הגורמת לכך שסה"כ שטח למרפסות זיז לדירה זו עולה על 12 מ"ר .בהרמוניקה עורכת הבקשה לא מציגה באופן נכון את סה"כ שטח המרפסת ובאופן כזה המראה כי אין חריגה – יש להתאים לקיים . את תוספת המעלית בקומה זו התואם לנספח הבינוי ניתן לאפשר בכפוף לעמידה בשלכיות הביצוע . שטח בניה : שטחי הבניה יבחנו לאחר הגשת תכנית מתוקנת אשר מתוכננת בהתאם להוראות התב"ע תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר בניה לבינוי הקיים לדירה מספר 30 בגג וכן להתאים את הבינוי הנמצא לדירות אחרות בהליך רישוי וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית חיזוק מבנים : לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בנה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו – יש לקבל אישור חיזוק מבנים . שלכיות הביצוע : לפי סעיף 7 שלכיות הביצוע כדלהלן : תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות	

בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה . תוספת בניה בחזית הדרומית והמערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה . בניה על הגג תבוצע בהינף אחד לכל מפלס יובהר שאי עמידה בשלבים אלא מהווה סטיה ניכרת התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
לצורך הוצאת מרפסת זיז עד 2 מ - בניה חלקית לפי נספח בינוי	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת

לא עומדים בשלבויות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטיה ניכרת

לא הגישו אישור חיזוק מבנים כאשר לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בנה למבנה

קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו

קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 30 מבקשים מרפסת זיו בשטח העולה על 12 מ"ר ובשונה מנספח הבינוי .

יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר בניה לבינוי הקיים לדירה מספר 30 בגג וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1963/0351.03</u>
מספר סידורי	<u>119</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריאל בנימין
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

בית שערים 5 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	96	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1070	תחילת תוקף	31/01/1963			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה רחוב בית שערים 5 מבקשים עבור דירה מספר 4 מרפסת זיז בחזית מערבית .

לבניין קים היתר בניה קודם בת.ב 1963.351.1 וכן היתר בניה מקורי של המבנה ניתן בת.ב 1962.351

בבקשה פירסמו את ההקלות הבאות

הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי

הקלה בדבר תוספת 6% הקלה כמותית מכוח תוכנית מתאר 62 - לצורך.

הקלה עבור בניית מרפסת 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 15.8.2023 לא הוגשו התנגדויות

וכן נדרשו לבצע לאחר הוועדה מיום 22.1.2023 משלוח הודעות כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 14.3.2024 ולא הוגשו התנגדויות חדשות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : לא שייך מיום 23.8.2023

אישור שפי"ע התקבל אישור מיום 7.9.2023

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר משלוח הודעות שעשו כפי שנדרשו בוועדה מיום 22.1.2023 עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי. לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים .
17/03/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 22.1.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי. טרם אישור התוכנית נדרשו להגיש תוכנית הכוללת הערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל התאמת של הבינוי להיתר בניה מקורי כולל הצגת היתר למרפסת הקיימת בחזית דרומית באם אן היתר יש להכשיר מרפסת זו בבקשה הנוכחית לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת אשר הופצה למשלוח הודעות עבור תוכנית הצל לעמודת המבקש היות ולייטר השכנים יש מענה למרפסת סוכה בת.ב 1963.351.1 תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 14.3.2024 ולא הוגשו התנגדויות חדשות . הבקשה מובאת לאישור כך שלאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים

הבקשה מובאת למשלוח הודעות עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי . (או לחילופין חתימות פוזיטביות של כל דיירי הבניין) תכנית הצל תכלול מרפסות סוכה לכל הדיירים . טרם אישור התוכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית הכוללת הערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל התאמת של הבינוי להיתר בניה מקורי כולל הצגת היתר למרפסת הקיימת בחזית דרומית באם אן היתר יש להכשיר מרפסת זו בבקשה הנוכחית	22/11/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
הבקשה מובאת למשלוח הודעות עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי . טרם אישור התוכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית הכוללת הערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל התאמת של הבינוי להיתר בניה מקורי כולל הצגת היתר למרפסת הקיימת בחזית דרומית באם אן היתר יש להכשיר מרפסת זו בבקשה הנוכחית	12/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1070 אשר תחילת תוקפה מיום 31.1.1963 הקובעת אזור מגורים 2 , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בתב"ע הנוכחית קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסת הזיז של דירה 4 מחוץ לקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו . בינוי : קומה א' - להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 4 מבקשים לצאת מהסלון למרפסת זיז החורגת מקו בנין קדמי ובעומק של 2 מטר וזאת בכפוף להקלות הבאות	08/11/2023	חוות דעת תכנונית

הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה עבור בניית מרפסת 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים ניתן לאשר הקלות אלו בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : תכנית צל -יש להציג תכנית צל לכל דיירי הבניין ולקבל את הסכמתם לתכנית הצל או לבצע משלוח הודעות לתכנית זו מרפסות בצמד – בחזית זו קימות מרפסות זיז כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להרחיב את המרפסת הקיימת עומדים בהוראה זו . עמידה בתקנות החוק – המרפסת מבוקשת בחזית קדמית וחורגת מקו בנין בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו 6.2 מטר ו40% חריגה מהווה 2.5 מטר , בבקשה הנוכחית מבקשים חריגה של 2 מטר כנדרש שטחי בנייה : שטחים אלו בהתאם לתכנית מתאר 62 הקובעת אזור מגורים 2 ,ברוחב דרך 10-15 מטר ולכן אחוזי הבניה הם 120% ב4 קומות . וכן ניתן להוסיף 1% עבור כל קומה היות ומדובר במגרש פינתי . בבקשה הנוכחית לא מבקשים שימוש בשטח עיקרי מותר אלא בשטח הנוסף מכוח הקלה כמותית לפי החלק היחסי של דירת המבקש ובכפוף להלקה שפורסמה בדבר "הקלה בדבר תוספת 6% הקלה כמותית מכוח תוכנית מתאר 62 " להלן הפרוט של 6% הקלה כמותית $265.5 = 6\% \times 4425$ שטח זה מתחלק לכל בעלי החלקה הכוללת 3 בנינים ו 101 דירים . ולכן לכל דייר יש 2.6 מ"ר לניצול בבקשה הנוכחית מבקשים 2.4 מ"ר שטח עיקרי כנדרש . וכן מבקשים שטח למרפסת זיז , מותר 12 מ"ר לדירה מבוקש 9.6 מ"ר כאשר לדירה זו קיימת מרפסת זיז בהיקף של 2 מ"ר ולכן שטח מרפסות הזיז עומד על 11.6 מ"ר -כנדרש אך יש להסדיר את נושא מרפסת הזיז המוצגת כקיימת . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל התאמת של הבינוי להיתר בניה מקורי כולל הצגת היתר למרפסת הקיימת בחזית דרומית באם אן היתר יש להכשיר מרפסת זו בבקשה הנוכחית שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו		

הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בדבר תוספת 6% הקלה כמותית מכוח תוכנית מתאר 62 - לצורך. הקלה עבור בניית מרפסת 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים	25/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר משלוח הודעות שעשו כפי שנדרשו בוועדה מיום 22.1.2023 עבור תכנית צל אשר תוצג בתאום עם בוחן הרישוי.

לאחר הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2011/0847.03</u>
מספר סידורי	<u>120</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיידוף יצחק
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

איתמר בן אבי 7 , קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30023	149	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	149	אזור מגורים 2	4554

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קריית שמואל מבקשים עבור משפחת סיידוף תוספת ממ"ד .

פרסום הקלות –

חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 3.10.2023 כאשר הוגשו 3 התנגדויות

עיקר הטענות שתוספת הממ"ד תפגע בחזות הבנים ותגדיל את הצפיפות בין הדירות עוד יוגדש כי מדובר בבניין לשימור .

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 5.2.2024

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 25.12.2023

אישור שימור : נדרשו (ניתן לראות סעיף 4 בתיק מידע) ולא הוגש

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הוגש אישור שימור וזאת ניתן לראות כי נדרו להגיש בהתאם לסעיף 4 בתיק מידע ובהתאם לכך שמדובר בבניין לשימור ובהתאם למערכת העירונית של מחלקת שימור . 2. מבקשים הגדלת שטח הממ"ד מכוח שטח עיקרי - לא הוכח מקור זכויות עבור כך דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקרים וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים לדיון שלא הוגשו וכן להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל .
03/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 30023 ג' הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 16.7.1959 כאשר תב"ע זו כפופה למתאר 62 וזכויות הבניה שלה בהתאם לטבלת השטחים המפורטת במתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי מבקשים תוספת ממ,ד בלבד ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין קדמי - צפוני פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי בינוי קומת קרקע : מבקשים בחזית הצפונית תוספת ממ"ד החורג מקו בנין ניתן לראות כי פורסמה הקלה לחריגה המבוקשת וכן הממ"ד חורג מקו בנין קדמי ומתוכנן בהתאם למדיניות האומרת כי חריגה מקו בנין זה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מטר - ניתן לאשר בכפוף להזזת מיקום הממ"ד באופן כזה אשר התיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם יש לציין כי הוגשה הסכמה מלאה של העמודה לתכנון הממ"ד . אך לא הוגשה הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל אשר הוצגה יש לקבל את הסכמתם . שטח בניה : בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד מותר 9+עובי קירות , מוצע 9 מ"ר שטח ממ"ד אך את שטח הקירות הציגו כתוספת שטח עיקרי לא ניתן לאשר את השטח הנוסף מכוח שטח עיקרי היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל וכן אין לבקש הגדלת הממ"ד מכוח שטח עיקרי היות ולא הוכח מקור זכויות עבור כך . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות.		
חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד -	20/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

1. לא הוגש אישור שימור וזאת ניתן לראות כי נדרו להגיש בהתאם לסעיף 4 בתיק מידע ובהתאם לכך שמדובר בבניין לשימור ובהתאם למערכת העירונית של מחלקת שימור .

2. מבקשים הגדלת שטח הממ"ד מכוח שטח עיקרי - לא הוכח מקור זכויות עבור כך דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה עיקריים

וכן טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים לדיון שלא הוגשו וכן להגיש תכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הזזת הממ"ד באופן כזה המתיישר עם הבניין כלפי החזית הצפונית וכמובן לעדכן את תכנית הצל בהתאם וכן יש לקבל הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתכנית הצל .

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2005/0371.03</u>
מספר סידורי	<u>121</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע, ממ"ד, מרפסות וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יתח אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

תדיר 27, ארזי הבירה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	189	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1384	תחילת תוקף	02/10/1969			
6397	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ארזי הבירה מבקשים עבור דירה מספר 9 ו11 תוספת בניה, מרפסת זיו וממ"ד.

לבניין ניתנו היתרי בניה קודמים בבקשה 2006/351.4 למרפסות הזיו הקיימות לשכנים הצמודים

פרסום הקלות –

תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקוי הבנין

פיתוח שטח עבור ריצוף חצר

בניה שלא בהינף אחד

תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 6.12.2022 כאשר הוגשה התנגדות אחר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר

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 11.2.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 21.1.2024

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	08/04/2024	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : מבקשים מרפסת זיז לדירה 9 ו11 בחריגה מקו בנין צידי באופן שלא שומרים על החריגה המותרת בחוק בקו בנין צידי ולכן יש לתכנן את המרפסת בחזית זו – מערבית , בהתאם לנספח הבינוי מבקשים הגבהת חצר עבור דירה מספר 9 ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . לא שומרים מרחק של מטר מגבול חלקה ולכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לעמוד במדיניות המחלקה. התכנון החדש אשר יוצע ידרוש משלוח הודעות . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת תיקון הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה

שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה . וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים . וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש . מבקשים שינויים פנימים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . להלן הבינוי המוצע : קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה . קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a .: הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברת מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש. הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש . עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש	

לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת . לסיכום : יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם . וכן לייתר דירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן : מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a. מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק . מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך		

המרפסת בהתאם לנספח . מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 6397 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 29.9.2003 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : קיים נספח בינוי מבקשים בניה השונה מנספח זה פורסמה הקלה , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים את תוספת הבניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין פרט למרפסת זיז המבוקשת בחזית מערבית והממ"ד המבוקש בחזית דרומית שהם מחוץ לקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה . קומה א' עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a .: הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברת מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש. הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש . עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה –לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת . לסיכום : יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דיירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם . וכן לייתר דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן : מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי. מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם. יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a.		

מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . קומה ב' עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאחר . תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק . מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . שטח בניה : דירה 9 , דירה 11 מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 37.54 מ"ר – תואם נספח מותר לפי נספח מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח . וכן מבקשים ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בנין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה . וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים . וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן	

לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש . מבקשים שינויים פנימים לדירה 9 ו11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף . שלביות הביצוע : לפי סעיף ט להוראות התוכנית קיימת שלביות ביצוע כמפורט להלן : 1. תוספת הקומה בכל בניין תיבנה בהינף אחד – ל.ר לבקשה זו 2. תוספות הבניה המוצעות הפונות לרחוב שמעון הצדיק ומשרתות גרם מדרגות אחד תיבנה בהינף אחד – מבקשים בניה ל2 הדירות התחתונות ולכן פרסמו הקלה בדבר "בניה שלא בהינף אחד" – ניתן לאשר . 3. יתרת תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנה מלמטה כלפי מעלה – ל.ר לבקשה זו הריסות : בתוכנית קיימות הריסות לדירה 9 , לפי סעיף 11 להוראות התוכנית בדבר המיועד להריסה ייהרס לפני תחילת הבניה ההריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחר עיקר טענותיה לכך שהבניה חורגת מהמרפסת המאושרת בהיתר 2006/351.4 וכן מתנגדים להגבהת החצר המבוקשת מפריע למעבר.		
תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקוי הבנין פיתוח שטח עבור ריצוף חצר בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בניין אחורי.	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מבקשים מרפסת זיז לדירה 9 ו 11 בחריגה מקו בנין צידי באופן שלא שומרים על החריגה המותרת בחוק בקו בנין צידי ולכן יש לתכנן את המרפסת בחזית זו – מערבית, בהתאם לנספח הבינוי

מבקשים הגבהת חצר עבור דירה מספר 9 ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי.

מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות.

עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם.

מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו 11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף.

לא שומרים מרחק של מטר מגבול חלקה ולכן נדרשו לשנות את מיקום הממ"ד על מנת לעמוד במדיניות המחלקה.

התכנון החדש אשר יוצע ידרוש משלוח הודעות.

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת תיקון הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלה שפורסמה לעניין "תוספת מרפסת זיז בחריגה של 40% מקו בנין אחורי" מטבלת ההקלות היות והקלה זו נדחת מכיוון והמרפסת מתוכננת בשונה מתקנות החוק ולא עומדת בחריגה המותרת מקו בנין צידי

וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד וזאת על מנת לעמוד במדיניות שבה נדרשו לשמור מרחק של מטר מגבול חלקה.

וכן יש לציין במעטפת המבוקשת ומהווה חלל סגור בקומת הקרקע - מילוי אדמה וכן יש להתאים את הפתחים לקיים וזאת בהתאם לסעיף ח (ז) בהוראות התוכנית בדבר הפתחים של תוספות הבניה יותאמו לקיים.

וכן יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר על מנת לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון היכן ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a יש לשים לב כי שינוי מיקום הממ"ד גואם לשינוי בפיתוח המבוקש.

מבקשים שינויים פנימיים לדירה 9 ו 11 אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף.

להלן הבינוי המוצע :

קומת קרקע

מבקשים מעטפת בחזית צפונית מתחת לבינוי המותר לפי נסח ומהווה חלל סגור יש לציין חלל למילוי ולהציג אדמה .

קומה א'

עבור דירה מספר 9 מבקשים את הבינוי הבא

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .

תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה , לא ניתן לאשר את ההקלה מהתנאים הבאים ויש לתכנן את הממ"ד במיקום של הגבהת החצר המבוקשת וכמוצג על גבי תכנית a .:

הצגת תכנית צל : הוצגה תכנית צל אך לא ברת מימוש לחלק מהדירות ולכן יש לתת מענה לכל דיירי הבניין במיוחד של עמודת המבקש, הנושא יבחן בשנית לאחר הצגת תכנית צל ברת מימוש.

הסכמות שכנים : הוגשה הסכמה בפתיחת התיק לפיתוח שטח המבוקש אך לא ניתן לדעת האם קיימת הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל לכן יש להציג באופן ברור מי המשפחות המתגוררות בעל המבקשים ולראות אם התקבלה הסכמה כנדרש .

עמידה במדיניות בנושא : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מטר והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהי אטום וכן יש לשמור כל מרחק מטר מגבול חלקה – לא עומדים בהנחיה הנ"ל ולכן יש לשנות את מיקום הממ"ד ימינה במקום הגבהת החצר המבוקשת .

לסיכום :

יש לתכנן מיקום חדש לממ"ד ולהציג תכנית צל לכל דיירי העמודה ולקבל הסכמה של 66% מתוכם .

וכן לייתר דיירי הבניין יש להציג תכנית צל ברת מימוש ולקבל הסכמה חוזרת לתכנית אשר תוצג .

וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7

בבקשה הנוכחית עורכת הבקשה לא הציגה באופן נכון התייחסות למרפסת זו היות ומבקשים הגבהת החצר ובכך מדובר ביציאה לחצר ולא למרפסת על מנת לאפשר את החצר יש לעמוד במדיניות כמפורט להלן :

מבקשים הגבהת חצר הן בחצר הקדמית והן בחצר האחורית ליצירת מרפסת מוגבהת ממפלס הדירה כאשר לא עומדים במדיניות המחלקה בנושא וזאת כי הגובה המותר מתחת למרפסת לא יעלה על מטר ובכפוף לאישור עיצובי.

מעבר לגובה זה, התכנון כבר אינו עולה בגדר של פיתוח שטח ומהווה חריגה מהתקנות המותרות שנועדו לקבוע כללים תכנוניים ברורים של גובה מרפסות. עמדה זו אף התקבלה לאחרונה גם ע"י וועדת הערר במסגרת בקשה דומה שנדונה שם.

יש להעביר חתך באזור המבוקש להגבהת החצר לראות האם עומדים בגובה המותר לשם כך ורק אח"כ ניתן לבחון האם ניתן לבקש שינוי בפיתוח וזאת בהתאם למסומן על גבי תכנית a .

מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

קומה ב'

עבור דירה מספר 11 מבקשים את הבינוי הבא :

תוספת בניה בחזית צפונית תואמת נספח ובתחום קו בנין – ניתן לאשר .

תוספת ממ"ד בחזית דרומית החורג מקו בנין עבור כך פורסמה הקלה – יש התייחסות בקומה א' לנושא .

וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית מערבית , ניתן לראות כי לפי נספח ניתן לתכנן מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר ואורך של 2.7 מבקשים מרפסת בעומק של 1.5 מטר אך באורך של 5.1 מטר ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחתה היות וכאשר מבקשים שינוי מהמותר בנספח צריך לעמוד בתקנות החוק .

מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ולא שומרת על 10% חריגה מקו בנין או 2.7 מטר מרחק מגבול חלקה ולכן יש לתכנן את אורך המרפסת בהתאם לנספח .

מבקשים שינויים פנימיים אשר לא מאושרים היות והשינוי גורם לשטח שרות להפוך לשטח עיקרי כאשר לא הוכח מקור זכויות לשטח עיקרי הנוסף .

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0217.00</u>
מספר סידורי	<u>122</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בקומת המרתף, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צ"ל רפאל
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

סוקניק אליעזר 10 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31336	23	כן
30102	244	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א1439	תחילת תוקף	28/10/1976			
ג30100	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/10	פתיחת תיק תרש"צ	24/11/2013			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מעלות דפנה מבקשים עבור דירה מספר 1 תוספת ממ"ד ומחסן .

לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 1973/649

פרסום הקלות –

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה

העיקרי.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 14.11.2023 כאשר הוגשו 2 התנגדויות עיקר טענותיהם שהבניה עושה נזק לגינה המשותפת של הבניין .

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 25.2.2024

אישור שפ"ע : נדחה מיום 17.1.2024

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לוועדה לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשינוי במרפסת הקיימת בחזית צפונית ולחצר אנגלית המבוקשת בחזית מערבית . 2. קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים וזאת כי שטח המחסן והמעבר עולה על 20 מ"ר המותרים בכפוף להקלה אשר פורסמה . 3. חורגים מקו בנין כתום המהווה קו בנין לבינוי הקיים בשטח . לא ניתן לחרוג מקו בנין כתום היות וקו זה לא מאפשר לבחון חריגה של קו בנין לפי תקנות החוק . טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים כגון שפ"ע וכן להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר של המבנה המקורי בת.ב 1973/649 והצגת כל שינוי מהיתר זה כמבוקש בבקשה זו וכן לצרף פרט לחצר אנגלית המבוקשת באופן שתוכנן לפי תקנות החוק כולל העברת חתך בחצר זו וכן יש לתקן את חישובי השטחים באופן שלא יעלה על המותר ובתאום עם בוחן הרישוי (שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר כולל המעבר וכן הממ"ד לא יעלה על 12 מ"ר + עובי קיר) . להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1 : קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות הכולל תוספת מחסן וממ"ד .

הקומה מבוקשת מתחת לקונטור המבנה הקיים ניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש לתכנן את הקומה בתחום קו בנין כתום . להלן התייחסות למחסן המבוקש שטח – מותר מחסן עד 8% אך פרסמו הקלה לשטח של 20 מ"ר מבקשים מחסן בשטח של 25 מ"ר וזאת כי מחשבים את המבואה משטח המחסן יש לצמצם למותר . מדיניות המחלקה לעניין תכנון המחסן - ניתן לבקש מחסן תת קרקעי כאשר הגישה למחסן זה מגרם מדרגות משותף מבקשים מחסן תת קרקעי כאשר הגישה אליו מדירת המבקש עם אוורור ע"י חצר אנגלית וזאת כי מדובר בבנין הכולל כניסות פרטיות . ניתן לאשר גישה מדירת המבקש אך יש להציג גישה חיצונית למחסנים עתידיים לייתר השכנים בעמודה גובה - מותר גובה מחסן של 220 , מבקשים גובה של 215 כנדרש . תכנית צל – מבקשים מחסן לדירה אחת כאשר לא הציגו תוכנית צל ל2 הדירות הנוספת מעל דירת המבקש , יש להציג תכנית צל ברת מימוש ובשטח זהה למבקש ועבור תכנית צל זו לבצע משלוח הודעות . לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשימוש בשטח משותף . להלן התייחסות לממ"ד המבוקש . הממ"ד המבוקש הינו תת קרקעי וחורג מקו בנין יש לתכנן בתחום קו בנין אך יאושר בקומה התת קרקעית בתנאי ויוצג פתרון מיגוני לייתר הדיירים בעמודה . תכנית צל – יש להראות פתרון מיגוני לכל דירי העמודה היות וכאשר מבקשים ממ"ד בקומת המרתף לא ניתן לאשר ממ"ד לדירות בקומה העליונה ובכך מונעים מדירות אלו את מיגון הדירה . יש להציג תכנית צל ועבור תכנית זו לבצע משלוח הודעות . הקלה - מבקשים ממ"ד תת קרקעי החורג מקו בנין לא פורסמה הקלה וכן לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין כתום ולכן יש לתכנן בתחום קו בנין וכן מבקשים לאוורר קומה זו ע"י חצר אנגלית , חצר זו מתוכננת בשונה מתקנות החוק ומהווה חצר לכל דבר ועניין ובשטח משותף- יש לתכנן לפי תקנות החוק ולקבל הסכמה של 66% מדיירי החלקה לשימוש בשטח משותף . קומת כניסה מבקשים גישה מקומה ז' לקומת המרתף כאשר יש להתאים קומה זו להיתר הבניה המקורי של המבנה שניתן בת.ב 1973.649 כך שכל שינוי מהיתר זה יוצג באופן ברור ויבוקש		

בבקשה זו . וזאת כי החצר המוצמדת לדירה בחזית צפונית שונה מהמאוסר ויש לקבל הסכמה של 66 עבור השינוי וכן בחזית זו הצפונית קיימת תוספת בניה החורגת מקו בנין כתום עד גבול החלקה , לא נמצא היתר בניה ולכן יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח לשם כך . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 1439א הקובעת אזור מגורים 3 מיוחד תחילת תוקף 28.10.1976 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי לחלקה זו קיים תרש"צ מפורט מספר 5/04/10 לצורך רישום . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : אין נספח בינוי אך יש תרש"צ לצורכי רישום מבקשים תוספת ממ"ד ומחסן קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע אשר לפי תיק זה הוצג קו בנין כתום בלבד - ניתן לראות שהמבנה המקורי חורג מקו בנין כתום זה בבקשה הנוכחית המחסן והממ"ד מבוקשים מתחת לקונטור המבנה הקיים וחורגים מקו בנין כתום בחזית צפונית , מערבית ודרומית יש לתכנן את הבינוי בתחום קו הבנין היות ולא ניתן לחרוג מקו בנין כתום ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי בינוי - הוראות שטח זה עפ"י מתאר 62 הקובעת מגורים 3 . מדובר בבניין הכולל 6 דירות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ומחסן לדירה מספר 1 הממוקמת בקומת הקרקע, לבניין זה אין גרם מדרגות משותף אלא כניסה פרטית לכל	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

דירה להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1 : קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות הכולל תוספת מחסן וממ"ד הקומה מבוקשת מתחת לקונטור המבנה הקיים ניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש לתכנן את הקומה בתחום קו בנין כתום . להלן התייחסות למחסן המבוקש שטח – מותר מחסן עד 8% אך פרסמו הקלה לשטח של 20 מ"ר מבקשים מחסן בשטח של 25 מ"ר וזאת כי מחשבים את המבואה משטח המחסן יש לצמצם למותר . מדיניות המחלקה לעניין תכנון המחסן - ניתן לבקש מחסן תת קרקעי כאשר הגישה למחסן זה מגרם מדרגות משותף מבקשים מחסן תת קרקעי כאשר הגישה אליו מדירת המבקש עם אוורור ע"י חצר אנגלית וזאת כי מדובר בבנין הכולל כניסות פרטיות . ניתן לאשר גישה מדירת המבקש אך יש להציג גישה חיצונית למחסנים עתידיים לייתר השכנים בעמודה גובה - מותר גובה מחסן של 220 , מבקשים גובה של 215 כנדרש תכנית צל – מבקשים מחסן לדירה אחת כאשר לא הציגו תוכנית צל ל2 הדירות הנוספת מעל דירת המבקש , יש להציג תכנית צל ברת מימוש ובשטח זהה למבקש ועבור תכנית צל זו לבצע משלוח הודעות . לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשימוש בשטח משותף . להלן התייחסות לממ"ד המבוקש . הממ"ד המבוקש הינו תת קרקעי וחורג מקו בנין יש לתכנן בתחום קו בנין אך יאושר בקומה התת קרקעית בתנאי ויוצג פתרון מיגוני לייתר הדיירים בעמודה . תכנית צל – יש להראות פתרון מיגוני לכל דירי העמודה היות וכאשר מבקשים ממ"ד בקומת המרתף לא ניתן לאשר ממ"ד לדירות בקומה העליונה ובכך מונעים מדירות אלו את מיגון הדירה . יש להציג תכנית צל ועבור תכנית זו לבצע משלוח הודעות . הקלה - מבקשים ממ"ד תת קרקעי החורג מקו בנין לא פורסמה הקלה וכן לא ניתן לאשר חריגה מקו בנין כתום ולכן יש לתכנן בתחום קו בנין וכן מבקשים לאוורר קומה זו ע"י חצר אנגלית , חצר זו מתוכננת בשונה מתקנות החוק ומהווה חצר לכל דבר ועניין ובשטח משותף- יש לתכנן לפי תקנות החוק ולקבל הסכמה של		

75% מדיירי החלקה לשימוש בשטח משותף . קומת כניסה מבקשים גישה מקומה ז' לקומת המרתף כאשר יש להתאים קומה זו להיתר הבניה המקורי של המבנה שניתן בת.ב 1973.649 כך שכל שינוי מהיתר זה יוצג באופן ברור ויבוקש בבקשה זו . וזאת כי החצר המוצמדת לדירה בחזית צפונית שונה מהמאוסר ויש לקבל הסכמה של 66% עבור השינוי וכן בחזית זו הצפונית קיימת תוספת בניה החורגת מקו בנין כתום עד גבול החלקה , לא נמצא היתר בניה ולכן יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח לשם כך . שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי אך מעיון בתוכנית ניתן לראות כי יש חריגה לבינוי אשר נדרש להריסה היות וחורג מקו בנין כתום שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומחסן שטח לממ"ד מותר 12 מ"ר +עובי קירות 7 מוצע 11.93 מ"ר - כנדרש שטח למחסן מותר 8% אך מכיוון ופרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר והתב"ע אושרה לפני 1980 אזי ניתן לאפשר שטח מחסן של 20 מ"ר . מוצע 25.12 מ"ר החורג מהמותר וזאת כי שטח המעבר נלקח בחשבון שטח המחסן . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר של המבנה המקורי בת.ב 1973/649 והצגת כל שינוי מהיתר זה כמבוקש בבקשה זו וכן לצרף פרט לחצר אנגלית המבוקשת באופן שתתוכנן לפי תקנות החוק כולל העברת חתך בחצר זו וכן יש לתקן את חישובי השטחים באופן שלא יעלה על המותר ובתאום עם בוחן הרישוי (שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר כולל המעבר וכן הממ"ד לא יעלה על 12 מ"ר + עובי קיר) . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : הוגשו 2 התנגדויות		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי.	10/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לוועדה לדחיה מהסיבות הבאות :

1. לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשינוי במרפסת הקיימת בחזית צפונית ולחצר אנגלית המבוקשת בחזית מערבית .
 2. קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים וזאת כי שטח המחסן והמעבר עולה על 20 מ"ר המותרים בכפוף להקלה אשר פורסמה .
 3. חורגים מקו בנין כתום המהווה קו בנין לבינוי הקיים בשטח .
- לא ניתן לחרוג מקו בנין כתום היות וקו זה לא מאפשר לבחון חריגה של קו בנין לפי תקנות החוק .
- טרם החזרת הבקשה לדיון יש להשלים את התנאים המקדימים כגון שפי"ע וכן להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מספר היתר של המבנה המקורי בת.ב 1973/649 והצגת כל שינוי מהיתר זה כמבוקש בבקשה זו וכן לצרף פרט לחצר אנגלית המבוקשת באופן שתוכנן לפי תקנות החוק כולל העברת חתך בחצר זו וכן יש לתקן את חישובי השטחים באופן שלא יעלה על המותר ובתאום עם בוחן הרישוי (שטח מחסן לא יעלה על 20 מ"ר כולל המעבר וכן הממ"ד לא יעלה על 12 מ"ר + עובי קיר) .

להלן הבינוי המבוקש לדירה מספר 1 :

קומת מרתף

מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות הכולל תוספת מחסן וממ"ד .

הקומה מבוקשת מתחת לקונטור המבנה הקיים ניתן לראות כי המבנה הקיים חורג מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש לתכנן את הקומה בתחום קו בניין כתום .

להלן התייחסות למחסן המבוקש

שטח – מותר מחסן עד 8% אך פרסמו הקלה לשטח של 20 מ"ר מבקשים מחסן בשטח של כ-25 מ"ר וזאת כי מחשבים את המבואה משטח המחסן יש לצמצם למותר .

מדיניות המחלקה לעניין תכנון המחסן - ניתן לבקש מחסן תת קרקעי כאשר הגישה למחסן זה מגרם מדרגות משותף

מבקשים מחסן תת קרקעי כאשר הגישה אליו מדירת המבקש עם אוורור ע"י חצר אנגלית וזאת כי מדובר בבניין הכולל כניסות פרטיות. ניתן כאשר גישה מדירת המבקש אך יש להציג גישה חיצונית למחסנים עתידים לייתר השכנים בעמודה

גובה - מותר גובה מחסן של 220 , מבקשים גובה של 215 כנדרש .

תכנית צל – מבקשים מחסן לדירה אחת כאשר לא הציגו תוכנית צל ל2 הדירות הנוספות מעל דירת המבקש , יש להציג תכנית צל ברת מימוש ובשטח זהה למבקש ועבור תכנית צל זו לבצע משלוח הודעות .

לא הגישו הסכמות שכנים של 66% לשימוש בשטח משותף .

להלן התייחסות לממ"ד המבוקש .

הממ"ד המבוקש הינו תת קרקעי וחורג מקו בנין יש לתכנן בתחום קו בנין אך יאושר בקומה התת קרקעית בתנאי ויוצג פתרון מיגוני לייתר הדיירים בעמודה .

תכנית צל – יש להראות פתרון מיגוני לכל דירי העמודה היות וכאשר מבקשים ממ"ד בקומת המרתף לא ניתן כאשר ממ"ד לדירות בקומה העליונה ובכך מונעים מדירות אלו את מיגון הדירה . יש להציג תכנית צל ועבור תכנית זו לבצע משלוח הודעות .

הקלה - מבקשים ממ"ד תת קרקעי החורג מקו בנין לא פורסמה הקלה וכן לא ניתן כאשר חריגה מקו בנין כתום ולכן יש לתכנן בתחום קו בנין

וכן מבקשים לאוורר קומה זו ע"י חצר אנגלית , חצר זו מתוכננת בשונה מתקנות החוק ומהווה חצר לכל דבר ועניין ובשטח משותף- יש לתכנן לפי תקנות החוק ולקבל הסכמה של 66% מדיירי החלקה לשימוש בשטח משותף .

קומת כניסה

מבקשים גישה מקומה ז לקומת המרתף כאשר יש להתאים קומה זו להיתר הבניה המקורי של המבנה שניתן בת.ב 1973.649 כך שכל שינוי מהיתר זה יוצג באופן ברור ויבוקש בבקשה זו .

וזאת כי החצר המוצמדת לדירה בחזית צפונית שונה מהמאוסר ויש לקבל הסכמה של 66 עבור השינוי

וכן בחזית זו הצפונית קיימת תוספת בניה החורגת מקו בנין כתום עד גבול החלקה , לא נמצא היתר בניה ולכן יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש דוח פיקוח לשם כך .

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2022/0586.00</u>
מספר סידורי	<u>123</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטליב גיטי
עורך הבקשה	פנט יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	16
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

בן ציון 26, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30151	140	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1255ב	תחילת תוקף	09/03/1967	2	אזור מגורים	2

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה רחוב בן ציון

מבקשים על חלקה מספר 140 (מספר חלקה ישן 39) תוספת יחידת דיור באגף הימני למבנה הכולל 2 אגפים .

מדובר במבנה שהאגף הימני כולל 4 קומות מעל קומת המיועד לצורכי שרות

והאגף השמאלי כולל 4 קומות מעל קומה המיועדת לחנות ודירת מגורים .

סה"כ המבנה כולל 23 יחידות דיור וחנות למבנה ניתן היתר בניה לבניין המקורי בת.ב 1970/696.0

וכן ניתן היתר לתוספת מעלית בת.ב 2021.175 .

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות

הקלה בדבר תוספת 6% מעבר לזכויות הקיימות -

הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית, בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. -

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 14.11.2023

הוגשו 16 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם לעניין שימוש בשטח משותף, קימת בקשה ישנה שלא קודמה בת.ב 1970.696.2 התנגדות לשימוש מקופת שטחים משותפת, אין הסכמה של 100% לתוספת יחידת דיור וכן יש מצוקת חניה באזור

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : התקבל דחיה מיום 17.1.2024.

אישור שפי"ע התקבל אישור מיום 15.11.2023

אישור הסדרי תנועה בשל תוספת יחידת דיור : נדחה מיום 17.1.2024

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הוגש אישור ממחלקת הסדרי תנועה וזאת כי הבקשה כוללת תוספת יחידת דיור ותנאי זה מהווה תנאי ראשוני לדיון . מנתוני המערכת עולה כי לא נותר שטח עיקרי לניצול כלל והשטח העיקרי נוצל בהקמת המתחם אשר כלל את חלקות 39 ו41 . וזאת כי תב"ע 1255ב מאפשרת אחוזי בניה בייחס 2ל תתי חלקות אלו . בבקשה הנוכחית אין התייחסות למכלול השטח הקיים עבור חלקות אלו אלא קיימת התייחסות לשטח המוצג באופן שגוי . להלן התייחסות להקלות אשר ביקשו ונדחות : הקלה בדבר תוספת 6% מעבר לזכויות הקיימות לא ניתן לאשר הקלה זו מהפרוט הבא : ראשית ניתן רקע לחלקה אשר כללה בראשיתה 2 מגרשים מגרש מספר 39 ומגרש מספר 41 אשר להן עשו איחוד וחלוקה מחדש וזאת בשל המגדל מים אשר הוקם בצפון החלקה . ניתן לראות בהיתר בניה הראשון כי שטח החלקה נגזר בטרם בוצע איחוד וחלוקה למגרשים אלו .

ולכן שטח מגרשים אלו עמד על 2432 מ"ר , לפי הוראות התוכנית מותר לבנות כ-120% משטח זה המהווה 2918.4 מ"ר . בחלקה מספר 39 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל 23 יחידות דיור וחנות בשטח עיקרי בהיקף של 2084.41 מ"ר ולפי היתר 70.696 בחלקה מספר 41 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל כ 16 יחידות דיור בשטח עיקרי בהיקף של 916.86 מ"ר (לפי נתוני המערכת אך יש להגיש היתר בניה או תשריט בית משותף על מנת לבחון אתהקיים באופן סופי) . ולכן ניתן לראות כי המבנה כולל 3001.27 מ"ר המהווה חריגה משמעותית מהשטח המותר לבניה ולא נותר שטח לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את השטח אשר נרשם בניגוד להיתר הבניה מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאפשר הקלה זו היות והשטח החורג בזכויות הבניה העיקים של הבניין המקורי נלקח על חשבון הקלה זו , כך שהשטח המבוקש בהיקף של 52 מ"ר לא מאושר . עוד יצוין כי מעיון במסמכים הנמצאים בתיק המקורי הוגש צו שיפוטי לקבלן אשר בנה את הבניין עם עבירות בניה מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול לא הוכשו עבירות אלו . קבלן זה הגדיל לעשות כאשר במקום להגיש בקשה להסדרת עבירות אלו רשם בטאבו את הבניין בשונה מהיתר הבניה . בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר שטח שהיה בהיתר כמילוי ובפועל נרשם כתת חלקה מספר 1 - המיועד למרתף בניגוד להיתר הבניה . היתר הבניה גובר על הרישום בטאבו והיות ולא הוכח שטחי בניה לניצול לא ניתן להכשיר בינוי זה . הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בקומה קיימת המיועדת לצורכי שרות דבר זה מהווה תוספת קומה ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח שטחי בניה עיקרים לתוספת השטח המבוקש . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1255ב אשר תחילת תוקפה מיום 9.3.1967 הקובעת אזור מגורים 2 , בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בתב"ע הנוכחית קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר לא הוצג קו בנין וזאת כי תכנית 1255ב' סעיף 9 להוראות התוכנית נאמר כי לא תורשה כל בניה על שטח המגרש באזור מגורים 2 המורכב מחלקות 39 ו 41 אלא בהתאם לקווים החיצוניים של הבניינים המוצעים כפי שסומנו בתשריט , הבינוי המבוקש בתחום קווי אלו כנדרש בינוי רקע לבקשה מדובר בחלקה אשר כללה 2 מגרשים 39 ו 41 כאשר לחלקות אלו עשו חלקה מחדש בשל מגדל המים הקיים בצפון החלקה . כיום חלקה מספר 39 מהווה חלקה מספר 140 וחלקה מספר 41 מהווה חלקה מספר 153 . בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת יחידת דיור למבנה הקיים על חלקה 140 הכולל 2 אגפים . האגף הימני כולל 4 קומות מעל קומה המיועדת לצורכי שרות וכוללת מקלט ומחסנים . האגף השמאלי כולל 4 קומות מעל קומה המיועדת לשטחים ציבוריים הכוללים חנות ודירת מגורים כאשר בפועל דירת המגורים רשומה כבית כנסת . בבקשה הנוכחית מבקשים באגף הימני תוספת יחידת דיור כאשר הקבלן בהקמת המבנה רשם שטח זה בשונה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1970.696 . וזאת כי בקומה המיועדת לצורכי שרות קיים בחזית מזרחית לפי היתר בניה שטח למילוי בפועל הקבלן רשם שטח זה כתת חלקה מספר 1 המיועדת למרתף ועכשיו מבקשים בשטח זה תוספת שטח עיקרי ותוספת יחידת דיור להלן התייחסות לתוספת יחידת הדיור המבוקשת	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

המבנה כולל 23 יחידות דיור + חנות לפי היתר 70/696 ומבקשים יחידת דיור נוספת ניתן לראות כי למבנה זה קימת יחידת דיור אשר נרשמה כבית כנסת ולכן יש לשים לב בזמן הרישום בטאבו . על מנת לאפשר תוספת יחידת דיור זו יש לעמוד בתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת יח"ד – אין צורך בפרסום הקלה לעניין תוספת יח"ד מכיוון והתב"ע לא הגבילה את מספר יח"ד 2. שטח יח"ד המבוקשת לתוספת שטח לא יפחת מ 33 מ"ר - שטח הדירה הינו כ52מ"ר כנדרש 3. הסכמה של 66% מדירי הבניין -לא הוגשה הסכמה של 66% מדירי הכניסה וזאת כי לפי תשריט בית משותף סעיף 5 האומר " בעל תת חלקה 39/1 רשאי לבנות על שטח " הקרקע המוצמדת" כפי שהיא כיום וזאת ללא כל צורך בקבלת הסכמה מבעלי היחידות האחרות ואף אחד מבעלי היחידות האחרות או כולם ביחד לא יוכלו להתנגד לבניה זו . 4. יש להציג אוורור לדירה החדשה לפי תקנות החוק עבור כל יעוד ויעוד – הוצג אך בפועל לפי היתר בניה מדובר במילוי ולכן יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה גם בפיתוח השטח ולהתאים פתחים לקיים . 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה לפתרון חניה עבור יח"ד החדשה המבוקשת – לא הוגש לסיכום ניתן להוסיף יחידת דיור רק לאחר קבלת אישור מחלקת הסדרי תנועה והוכחת שטחי בניה . להלן התייחסות למספר הקומות בשל תוספת יחידת דיור זו בקומה התת קרקעית בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בקומה קיימת המיועדת לצורכי שרות דבר זה מהווה תוספת קומה ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות." לפי תקנות החוק מבנה בן 4 קומות ניתן להוסיף לו בהקלה 2 קומות כך שקומה אחת מיועדת לקומות התת קרקעיות והקומה הנוספת לקומות העליונות ולכן גם אין צורך בהצגת חלוקה של הקומה החדשה בין הדירות בקומת הקרקע לדירות בקומת הגג - לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח שטחי בניה עיקריים לתוספת השטח המבוקש . להלן התייחסות לשטחי הבניה הנוספים בשל תוספת יחידת הדיור ראשית ניתן רקע לחלקה אשר כללה בראשיתה 2 מגרשים מגרש מספר 39 ומגרש מספר 41 אשר להן עשו איחוד וחלוקה מחדש וזאת בשל המגדל מים אשר הוקם בצפון החלקה .		

ניתן לראות בהיתר בניה הראשון כי שטח החלקה נגזר בטרם בוצע איחוד וחלוקה למגרשים אלו . ולכן שטח מגרשים אלו עמד על 2432 מ"ר , לפי הוראות התוכנית מותר לבנות כ-120% משטח זה המהווה 2918.4 מ"ר . בחלקה מספר 39 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל 23 יחידות דיור וחנוות בשטח עיקרי בהיקף של 2084.41 מ"ר ולפי היתר 70.696 בחלקה מספר 41 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל כ-16 יחידות דיור בשטח עיקרי בהיקף של 916.86 מ"ר (לפי נתוני המערכת אך יש להגיש היתר בניה או תשריט בית משותף על מנת לבחון אתהקיים באופן סופי) . ולכן ניתן לראות כי המבנה כולל 3001.27 מ"ר המהווה חריגה משמעותית מהשטח המותר לבניה ולא נותר שטח לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את השטח אשר נרשם בטאבו בניגוד להיתר הבניה מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאפשר הקלה זו היות והשטח החורג בזכויות הבניה העיקים של הבניין המקורי נלקח על חשבון הקלה זו , כך שהשטח המבוקש בהיקף של 52 מ"ר לא מאושר . עוד יצוין כי מעיון במסמכים הנמצאים בתיק המקורי הוגש צו שיפוטי לקבלן אשר בנה את הבניין עם עבירות בניה מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול לא הוכשרו עבירות אלו . בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר שטח שהיה בהיתר כמילוי ובפועל נרשם בשטח המוצמד לתת חלקה מספר 1- המיועד למרתף בניגוד להיתר הבניה . היתר הבניה גובר על הרישום בטאבו והיות ולא הוכח שטחי בניה לניצול לא ניתן להכשיר בינוי זה . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל התאמת להיתר הבניה המקורי זניתן בת.ב 1970.696 וכן יש להציג באופן ברור התייחסות לשטחי הבניה הקיימים בחלקות 39 ו41 שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : הוגשו 16 התנגדויות		
הקלה בדבר תוספת 6% מעבר לזכויות הקיימות - הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. -	26/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הוגש אישור ממחלקת הסדרי תנועה וזאת כי הבקשה כוללת תוספת יחידת דיור ותנאי זה מהווה תנאי ראשוני לדיון .

מנתוני המערכת עולה כי לא נותר שטח עיקרי לניצול כלל והשטח העיקרי נוצל בהקמת המתחם אשר כלל את חלקות 39 ו 41 .

וזאת כי תב"ע 1255ב מאפשרת אחוזי בניה בייחס של 2 תתי חלקות אלו . בבקשה הנוכחית אין התייחסות למכלול השטח הקיים עבור חלקות אלו אלא קיימת התייחסות לשטח המוצג באופן שגוי .

להלן התייחסות להקלות אשר ביקשו ונדחות :

הקלה בדבר תוספת 6% מעבר לזכויות הקיימות לא ניתן לאשר הקלה זו מהפרוט הבא :

ראשית ניתן רקע לחלקה אשר כללה בראשיתה 2 מגרשים

מגרש מספר 39 ומגרש מספר 41 אשר להן עשו איחוד וחלוקה מחדש וזאת בשל המגדל מים אשר הוקם בצפון החלקה .

ניתן לראות בהיתר בניה הראשון כי שטח החלקה נגזר בטרם בוצע איחוד וחלוקה למגרשים אלו .

ולכן שטח מגרשים אלו עמד על 2432 מ"ר , לפי הוראות התוכנית מותר לבנות כ-120% משטח זה המהווה 2918.4 מ"ר .

בחלקה מספר 39 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל 23 יחידות דיור וחנות בשטח עיקרי בהיקף של 2084.41 מ"ר ולפי היתר 70.696

בחלקה מספר 41 הוקם בנין בן 4 קומות הכולל כ 16 יחידות דיור בשטח עיקרי בהיקף של 916.86 מ"ר (לפי נתוני המערכת אך יש להגיש היתר בניה או תשריט בית משותף על מנת לבחון אתהקיים באופן סופי) .

ולכן ניתן לראות כי המבנה כולל 3001.27 מ"ר המהווה חריגה משמעותית מהשטח המותר לבניה ולא נותר שטח לניצול .

בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את השטח אשר נרשם בניגוד להיתר הבניה מכוח הקלה כמותית של 6% לא ניתן לאפשר הקלה זו היות והשטח החורג בזכויות הבניה העיקים של הבניין המקורי נלקח על חשבון הקלה זו , כך שהשטח המבוקש בהיקף של 52 מ"ר לא מאושר .

עוד יצוין כי מעיון במסמכים הנמצאים בתיק המקורי הוגש צו שיפוטי לקבלן אשר בנה את הבניין עם עבירות בניה מכיוון ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול לא הוכשו עבירות אלו .

קבלן זה הגדיל לעשות כאשר במקום להגיש בקשה להסדרת עבירות אלו רשם בטאבו את הבניין בשונה מהיתר הבניה .

בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר שטח שהיה בהיתר כמילוי ובפועל נרשם כתת חלקה מספר 1 - המיועד למרתף בניגוד להיתר הבניה .

היתר הבניה גובר על הרישום בטאבו והיות ולא הוכח שטחי בניה לניצול לא ניתן להכשיר בינוי זה .

הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות.

בבקשה הנוכחית מבקשים שטח עיקרי בקומה קיימת המיועדת לצורכי שרות דבר זה מהווה תוספת קומה ולכן פרסמו הקלה בדבר " הקלה בדבר תוספת קומת מגורים חמישית , בתחום הבנין, מעבר לארבע הקומות המותרות. לא ניתן לאשר הקלה זו היות ולא הוכח שטחי בניה עיקרים לתוספת השטח המבוקש .

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1992/0338.09</u>
מספר סידורי	<u>124</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה+ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אזולאי מלכה רבקה
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

בורוכוב 43 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2927	תחילת תוקף	10/06/1982	38	אזור מגורים 2	9400

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים טורי, 3 כניסות 3 קומות וקומה רביעית חלקית.

החלקה גדולה וכוללת 114 תתי חלקות. בבניין זה 18 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צפונית ודרומית (חזיתות צידיות).

בניית ממ"ד בחזית צפונית צידית.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 43 מבוקשת, תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צפונית ודרומית (חזיתות צידיות). בניית ממ"ד בחזית צפונית צידית. בחלקה חלה תכנית 2927 משנת 1982, תכנית זו קבעה הוראות בניה ונספח בינוי. להלן התאמה למותר : השטח העיקרי בלבד – בחזית צפונית ובחזית דרומית מוצע בהתאמה לנספח הבינוי. ממ"ד מבוקש מעבר לקווי בניין לעבר בניין סמוך במגרש. מאחר ומדובר בחלקה גדולה אשר הבניין הסמוך באותה חלקה קרוב לממ"ד המבוקש, בניית ממ"ד כפי המוצע מהווה מפגע חזותי ותכנוני, ופגיעה במעברים בין הבניינים שגם ככה הם מעברים קטנים ביחס ל-114 תתי חלקות שבבניין. עוד יצוין כי דיירים אלה אף לא הביעו את הסכמתם לבניית ממ"ד בצמוד אליהם, וחלקם אף התנגדו לבניית הממ"ד. עוד יצוין כי אף אם היה מבוקש ממ"ד שהיה ניתן לאישור, לא התקבל הרוב הקנייני הנדרש, $\frac{1}{3}$ מבעל הזכויות בחלקה כולה (התקבלו 4 הסכמות בלבד) לאור נסיבות אלה, יש לתכנן את הממ"ד בתוך תחום התוספת המוצעת לרבות הגשת תכנית צל עתידית לממ"דים לכל בעלי הדירות. התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

שימוש בזכויות הבניה של המתנגדים פגיעה בפינוי בינוי פגיעה בחצר את כל דיירי הבניין ביום יום ומשמשת מקום יחידי לבניית סוכות כאשר אין מרפסות בדירות. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע. לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית. בנוסף, יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן 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 : 2927 תחילת תוקף : 10/06/1982 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי : 1, 2 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח מפורט הקובע את תוספות הבניה המותרות בחזית צפונית ודרומית. להלן התאמה למותר : תוספות בניה – מבוקשות עפ"י תב"ע וניתן לאשרן בניית ממ"ד – מבוקשת באופן בוטה ומהווה פגיעה חזותית בבניין רב דיירים. יש להציג פתרון מיגוני בתוך התוספת המותרת עפ"י נספח זאת מאחר ומדובר במתחם מגורים גדול וכל שינוי מעבר לתב"ע לא יאפשר בינוי אחיד לכולם. וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"ד במתכונת המבוקשת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 29/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן ממ"ד חורג בחזית צידית לעבר בניין סמוך. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום" אמנם הממ"ד בולט לא יותר מהמותר, אך מאחר ומדובר בחלקה גדולה אשר הבניין הסמוך באותה חלקה קרוב לממ"ד המבוקש, בניית ממ"ד כפי המוצע מהווה מפגע חזותי ותכנוני, ופגיעה במעברים בין הבניינים שגם ככה הם מעברים קטנים ביחס ל-114 תתי חלקות שבבניין. עוד יצוין כי דיירים אלה אף לא הביעו את הסכמתם לבניית ממ"ד בצמוד אליהם, וחלקם אף התנגדו לבניית הממ"ד. לאור נסיבות אלה, יש לתכנן את הממ"ד בתוך תחום התוספת המוצעת לרבות הגשת תכנית צל עתידית לממ"דים לכל בעלי הדירות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 38.83 מ"ר		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית – שטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי הבניין לפי נספח. השטח העיקרי בלבד המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן. התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות: שימוש בזכויות הבניה של המתנגדים פגיעה בפינוי בינוי פגיעה בחצר את כל דיירי הבניין ביום יום ומשמשת מקום יחידי לבניית סוכות כאשר אין מרפסות בדירות. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע. לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבלה ביום 24/1/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 13/9/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38: לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
הקלה מנספח בינוי ומקוי בנין בחזית הצפונית לשם בניית ממ"ד	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 43

מבוקשת,

תוספת בניה בקומת קרקע בחזית צפונית ודרומית (חזיתות צידיות).

בניית ממ"ד בחזית צפונית צידית.

בחלקה חלה תכנית 2927 משנת 1982, תכנית זו קבעה הוראות בניה ונספח בינוי.

להלן התאמה למותר :

השטח העיקרי בלבד – בחזית צפונית ובחזית דרומית מוצע בהתאמה לנספח הבינוי.

ממ"ד מבוקש מעבר לקווי בניין לעבר בניין סמוך במגרש.

מאחר ומדובר בחלקה גדולה אשר הבניין הסמוך באותה חלקה קרוב לממ"ד המבוקש, בניית ממ"ד כפי המוצע מהווה מפגע חזותי ותכנוני, ופגיעה במעברים בין הבניינים שגם ככה הם מעברים קטנים ביחס ל-114 תתי חלקות שבבניין.

עוד יצוין כי דיירים אלה אף לא הביעו את הסכמתם לבניית ממ"ד בצמוד אליהם, וחלקם אף התנגדו לבניית הממ"ד.

עוד יצוין כי אף אם היה מבוקש ממ"די שהיה ניתן לאישור, לא התקבל הרוב הקנייני הנדרש, $\frac{1}{3}$ מבעל הזכויות בחלקה כולה (התקבלו 4 הסכמות בלבד)

לאור נסיבות אלה, יש לתכנן את הממ"ד בתוך תחום התוספת המוצעת לרבות הגשת תכנית צל עתידית לממ"דים לכל בעלי הדירות.

התקבלו 6 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות :

שימוש בזכויות הבניה של המתנגדים

פגיעה בפינוי בינוי

פגיעה בחצר את כל דיירי הבניין ביום יום ומשמשת מקום יחידי לבניית סוכות כאשר אין מרפסות בדירות.

התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית.

בנוסף, יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1992/0515.04</u>
מספר סידורי	<u>125</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, 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	לוי ניר
עורך הבקשה	פרמישן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

שטרן אברהם 22, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	158	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984			

תאור הבקשה

בניין טורי 3 כניסות, 3 קומות מעל קומת עמודים.

18 תתי חלקות

מבוקש:

עמודת ממ"דים בחזית אחורית הכוללת 2 ממ"דים ומעטפת אחת

תוספת בניה לדירה 13 במפלס +2.50 חזית קדמית

ריצוף חצר לדירה מס' 13

תוספת קומה וריצוף חצר עבור דירות 17, 18

מידע קודם

מתאריך		
בשכונת קריית יובל, ברחוב אברהם שטרן 22 מבוקשת עמודת ממ"דים בחזית אחורית הכוללת 2 ממ"דים ומעטפת אחת תוספת בניה לדירה 13 במפלס +2.50 חזית קדמית ריצוף חצר לדירה מס' 13 תוספת קומה וריצוף חצר עבור דירות 17, 18 בחלקה חלה תכנית 3318 אשר קבעה הוראות בניה ונספח בינוי (נספח מס' 12) התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע ונספח בינוי, כדלקמן: עפ"י סעיף 9א בתקנון תכנית 3318 "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-15 המצורפים." תוספת בניה לדירה 13 בחזית מערבית: תוספת הבניה תואמת לנספח. עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשרו. יש להסיר מהבקשה. ממ"דים הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". הממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'. ראשית יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'. עם זאת, לעניין המרווח הנותר, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר הממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית הממ"ד בחזית זו. תוספת קומה עבור דירות 17, 18 : מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניוד זכויות מהצד אל הגג והקלות. להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה- מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניוד זכויות – לא בוצע פרסום בגין ניוד זכויות מהצד לגג הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין. תירשם הערת אזהרה בדבר ניוד זכויות התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע. לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה ובתנאים המהותיים בהנחיות מהנדס העיר לניוד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה. המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי. זאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי. בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3318 תחילת תוקף : 26/09/1984 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 12 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי · קיים נספח בינוי מפורט – מחייב להלן פירוט המוצע מול נספח בינוי : בחזית מערבית : מבוקשת תוספת בניה עבור דירה אחת. התוספת תואמת לנספח. עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשרו. יש להסיר מהבקשה. בחזית מזרחית : תוספת ממ"ד שאינו מופיע בנספח (יפורט) קומה עליונה : מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניווד זכויות מהצד אל הגג והקלות. להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה. במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת		

זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה- מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות – לא בוצע פרסום בגין ניווד זכויות מהצד לגג הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד זכויות התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע. לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה בהנחיות מהנדס העיר לניווד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה. המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי. שלבי ביצוע עפ"י הוראות התכנית סעיף 9 ב : אין התכנית מחייבת בניית התוספות כולן בבת אחת. תותר בניה בשלבים מקומת הקרקע כלפי מעלה. לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה. בחזית מערבית מבוקשת תוספת אחת עבור דירה בקומת קרקע, תואם למותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 11/1/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן נמצאו חריגות כמפורט להלן- x200f#x200f# קו בניין קדמי : x200f#x200f# חריגת ממ"ד (יפורט) x200f# שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 46.38 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית :		

עפ"י סעיף 9א בתקנון התכנית, "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-15 המצורפים." מפלס +2.50, ניתן לאשר את המבוקש התואם לנספח בינוי, מלבד את ריצוף החצר. מפלס +11.00 תוספת קומה בניוד זכויות, לא ניתן לאשרה ואף לא את ההקלות המבוקשות בה זאת מאחר והבקשה אינה עומדת בהוראות מהנדס העיר לעניין ניוד זכויות מהצד אל הגג. ניתן יהיה לבקש את התוספת בצד בהתאם להוראות התכנית ונספח בינוי. 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 18 דיירים מתוכם חתמו 13 דיירים (כולל המבקשים והמעטפת) - מהווה 2/3 בחלקה כנדרש. כאשר בעמודה יש 2 מבקשים מתוך 3 - ו-100% הסכמות. מיקום הממד : עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". הממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'. ראשית יש לצמצם את הממ"ד ל-3 מ'. עם זאת, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר הממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה. בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית הממ"ד בחזית זו. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 20/12/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 03/08/2023		
הקלה מנספח בינוי בדבר % 2.5 בגין תוספת קומה - הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת % 6 לזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה שונה מנספח בינוי. - הקלה בדבר תוספת שטחים לממ"ד - הקלה בקו בנין מגין בניית ממ"ד -	11/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קריית יובל, ברחוב אברהם שטרן 22

מבוקשת

עמודת ממ"דים בחזית אחורית הכוללת 2 ממ"דים ומעטפת אחת

תוספת בניה לדירה 13 במפלס +2.50 חזית קדמית

ריצוף חצר לדירה מס' 13

תוספת קומה וריצוף חצר עבור דירות 17, 18,

בחלקה חלה תכנית 3318 אשר קבעה הוראות בניה ונספח בינוי (נספח מס' 12)

התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע ונספח בינוי, כדלקמן:

עפ"י סעיף 9א בתקנון תכנית 3318 "תותרנה תוספות אחידות כמסומן ע"ג התשריט בקו קודה בטוש אדום, ובהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-15 המצורפים."

תוספת בניה לדירה 13 בחזית מערבית: תוספת הבניה תואמת לנספח.

עם זאת, מוצע ריצוף חצר החורג מקווי בניין, המוצע אינו עומד בתקנות בנייה במרווחים וע"כ לא ניתן לאשרו. יש להסיר מהבקשה.

ממ"דים

הממ"ד מוצע בחזית אחורית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום".

הממ"ד חורג ב-3.10 מ' מקיר הבניין הקיים, ונשמר גבול של כ-0.50 מ'.

ראשית יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'.

עם זאת, לעניין המרווח הנותר, מאחר ומדובר בחלקה צפופה וקטנה אשר נסיבות העניין אינן מאפשרות הזזת הממ"ד למקום אחר, עוד יצוין כי בכניסה סמוכה אושר הממ"ד בחזית זו ובתכנית צל ליתר בעלי הזכויות בחלקה.

בנסיבות אלא אין מנוס מלאפשר את בניית הממ"ד בחזית זו.

תוספת קומה עבור דירות 17, 18:

מבוקשת תוספת קומה חדשה באמצעות ניווד זכויות מהצד אל הגג והקלות.

להלן הנחיות מדיניות מהנדס העיר לניוד זכויות:

הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה, שכן מדובר בפתרון תכנוני שאינו רלוונטי לדירות בקומות התחתונות שכן להן אין גישה צמודה לגג המבנה.

במסגרת הבקשה וכחלק בלתי נפרד מהתכנית הראשונית המוגשת עת פתיחת התיקף טרם משלוח הודעות ו/או הליך פרסומי, יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה- מאחר וארבעה דיירים מתוך 6 בקומה עליונה כבר מימשו את זכותם לבנייה בצד בתיקים קודמים, לא ניתן להגיש תכנית צל אחידה לבינוי בגג במקום בצד.

הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות – לא בוצע פרסום בגין ניווד זכויות מהצד לגג

הבקשה תהיה חתומה בידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין.

תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד זכויות

התכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה נכרת לעניין שלביות ביצוע.

לאור זאת, כי הבקשה אינה עומדת במלואה ובתנאים המהותיים בהנחיות מהנדס העיר לניוד זכויות המצד אל הגג, לא ניתן לאשר את הבינוי ויש להסיר את הקומה מהבקשה.

המבקש יוכל לממש את זכותו בצד המבנה זאת בהתאם לנספח בינוי.

זאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי.

בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a

לא התקבלו התנגדויות.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1997/0603.03</u>
מספר סידורי	<u>126</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי רחל נחמה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

שטחן אברהם 45, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990	137	אזור מגורים מיוחד	1430

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים קיים 4 עמודות, 9 קומות כאשר חלק מהקומות הן תת קרקעיות בחלקן.

34 תתי חלקות לפי נסח טאבו.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה ומרפסות עבור דירה 32 במפלס +11.00

בניית מעטפת ל3 דירות

בניית מרפסת דמי לדירה 31 במפלס +11.00

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 45. מבוקשת, תוספת בניה ומרפסות עבור דירה 32 במפלס +11.00 בניית מעטפת ל3 דירות בניית מרפסת דמי לדירה 31 במפלס +11.00 בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי. התכנון נבחן ונמצא כי קונטור התוספת מוצע כמותר בנספח, עם זאת נדרש לבצע תיקונים פנימיים כך שהשטח המוצע – עיקרי ומרפסת, יהא תואם במדויק לנספח 1 טיפוס 1. הוראות תכנית 1648 סעיף 8(ב) קובעות : "תותר בניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" הבינוי מבוקש במפלס +11.00 וע"כ מבוקשת בניית 3 מעטפות מתחת לדירת המבקש. התקבלה חתימת בעלי המעטפת. בנוסף, מבוקשת מרפסת בחזית קדמית. מבוקש בעומק של 2 מ' ובהתאם למותר לפי תקנות סטייה נכרת. פורסמה הקלה כנדרש, ניתן לאשר. הוצגה תכנית צל למרפסות מתחת לדירת המבקש, ובנוסף

הוצגה מרפסת דמי בצמוד לדירת המבקש, התקבלה חתימת הדייר לו מבקשים מרפסת דמי. יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1648ג תחילת תוקף : 18/04/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 16/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן מרפסת חורגת מקו בניין קדמי עפ"י תקנות סטייה נכרת ניתנת חריגה למרווח קדמי של 40%	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

או 2 מ' לפי הקטן מביניהם. המרפסת חורגת ב-2 מ' מהוהנ פחות צ40% כמותר. מרפסות זיז - יש לבחון על פי מסמך הנחיות למרפסות ולציין- מרווחים / שטח / עומק מרפסת זיז א' מוצעת לדירה מס': 32 בחזית: קדמית שטחה: מבוקש בשטח של 11.93 מ"ר. כמותר. 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. מוצע עומק של 2 מ' פורסמה הקלה כדלקמן: "הקלה בקו בנין בגין תוספת מרפסת בעומק 2 מ' עד 40 אחוז מהמרווח" אין מניעה לאשר את ההקלה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 41.91 מ"ר עבור דירה 32 שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: עפ"י נספח 1 טיפוס מס' 1 שטח בניה מותר כדלקמן: שטח עיקרי 29.47 מ"ר, השטח המוצע חורג מהמותר נדרש לצמצם. שטח מרפסת (סגורה)- 11.76 מ"ר, יש להתאים את הגודל המוצע למותר. בנוסף, יש להציג את גודל וסגירת המרפסת בהתאם להוראות התכנית סעיף 9(6). התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:		

חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 13/8/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 04/2/2024 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 בקו בנין בגין תוספת מרפסת בעומק 2 מ עד 40 אחוז מהמרווח - הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי	19/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 45.

מבוקשת,

תוספת בניה ומרפסות עבור דירה 32 במפלס +11.00

בניית מעטפת ל3 דירות

בניית מרפסת דמי לדירה 31 במפלס +11.00

בחלקה חלה תכנית 1648ג שקבעה הוראות בניה ונספח בינוי.

התכנון נבחן ונמצא כי קונטור התוספת מוצע כמותר בנספח, עם זאת נדרש לבצע תיקונים פנימיים כך שהשטח המוצע – עיקרי ומרפסת, יהא תואם במדויק לנספח 1 טיפוס 1.

הוראות תכנית 1648ה סעיף 8(ב) קובעות: "תותר בניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"

הבינוי מבוקש במפלס +11.00 וע"כ מבוקשת בניית 3 מעטפות מתחת לדירת המבקש.

התקבלה חתימת בעלי המעטפת.

בנוסף, מבוקשת מרפסת בחזית קדמית.

מבוקש בעומק של 2 מ' ובהתאם למותר לפי תקנות סטייה נכרת.

פורסמה הקלה כנדרש, ניתן לאשר.

הוצגה תכנית צל למרפסות מתחת לדירת המבקש, ובנוסף הוצגה מרפסת דמי בצמוד לדירת המבקש, התקבלה חתימת הדייר לו מבקשים מרפסת דמי.

יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1975/0710.05</u>
מספר סידורי	<u>127</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פריצת דלת למחסן קיים ללא גישה נוספת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלכמן שירה
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

בית הכרם 13 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
0911א	תחילת תוקף	25/12/1994			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			

תאור הבקשה

פירוט היתרים קודמים בחלקה :

היתר מקורי בתיק מס' 75/710 מס' 169.

הופק ב31.12.1975.

מחות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30149 חלקה 10 ברחוב : בית הכרם 13.

קיים בניין מדורג הכולל קומת מסחר ומגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת פריצת פתח חיצוני למחסן קיים לחנות
המחסן ממוקם בקומת המרתף.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2.2.23

בעלויות

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

מידע קודם

מתאריך	
21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
מדובר בבקשה ברחוב : בית הכרם 13.	

מהות הבקשה פריצת פתח חיצוני למחסן קיים. בקומת המרתף בבניין המגורים קיימת קומת מחסנים לשימוש הדירות והחנות בקומת הקרקע. המחסן והחנות מאושרים בהיתר מס' 169 בתיק מס' 75/710 . בהתאם להיתר כאמור, קיים פתח למחסן מתוך בניין המגורים. במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח חיצוני למחסן לשימוש החנות. טרם דיון הבאה הובאה בפני מנהל האגף, בפגישה הוחלט כי לא ניתן לאשר את הפתח המוצע למחסן, היות וישנו פתח מסודר מגרעין חדר המדרגות המשותף. זאת ועוד, לאחר ישיבה נוספת מיום נראה כי קומת המחסנים מוצגת כחפורה ללא היתר וע"כ יש צורך בקבלת דו"ח פיקוח טרם דיון. עפ"י דו"ח הפיקוח שהתקבל, קיימים בפועל משרדים ולא מחסן, והגישה למחסן המדובר חסומה. מאחר והמצב שמוצג בהרמוניקה אינו משקף את המצב בשטח, קיימת עבירת בניה ובפועל יש משרדים וזאת בהתאם לדוח פיקוח שהתקבל. מה גם שהוצהר בשדה כי לא מדובר בעבירת בניה. הבקשה מובאת לדחייה. התקבלה התנגדות אחת אך מאחר והבקשה מובאת לדחייה אין מקום לשמוע את טענות המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א0911	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 23.11.94 ייעוד הקרקע : מגורים לא קיים נספח בינוי לתכנית תכניות נוספות שחלות בחלקה : 0911 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין לא התקבל תיק מידע תכנוני לבקשה פריצת פתח חיצוני למחסן קיים לחנות בקומת המרתף בבניין המגורים קיימת קומת מחסנים לשימוש הדירות והחנות בקומת הקרקע. המחסן והחנות מאושרים בהיתר מס' 169 בתיק מס' 75/710 . בהתאם להיתר כאמור, קיים פתח למחסן מתוך בניין המגורים וכעת מבוקשת פריצת פתח חיצוני למחסן לשימוש החנות. טרם דיון הבאה הובאה בפני מנהל האגף, בפגישה הוחלט כי לא ניתן לאשר את הפתח המוצע למחסן, היות וישנו פתח מסודר		

מגרעין חדר המדרגות המשותף. זאת ועוד, לאחר ישיבה נוספת מיום 9/3/2023 נראה כי קומת המחסנים מוצגת כחפורה ללא היתר וע"כ יש צורך בקבלת דו"ח פיקוח טרם דיון. עפ"י דו"ח הפיקוח שהתקבל, קיימים בפועל משרדים ולא מחסן, והגישה למחסן המדובר חסומה. מאחר והמצב שמוצג בהרמוניקה אינו משקף את המצב בשטח, קיימת עבירת בניה ובפועל יש משרדים וזאת בהתאם לדוח פיקוח שהתקבל. מה גם שהוצהר בשדה כי לא מדובר בעבירת בניה. הבקשה מובאת לדחייה. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : בוצעה חפירה בשטח משותף עבור כניסה למחסן, חפירה שאינה בהיתר וללא הסדרתה וללא בקשה להסדרה והקלה. תיאור הבקשה אינו תואם למוצע מעבר למחסן בשטח משותף ופגיעה בשטח משותף פגם קנייני מצג שווא הן מבחינת מה שמציעים והם מבחינת התאמת הקיים להיתר. מאחר והבקשה מובאת לדחייה אין מקום לשמוע את טענות המתנגדים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : לא נדרשו תנאים טרם דיון		

	12/12/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הערת אזהרה לשימוש המחסן	3
	יש לקבל דוח פיקוח לקומת המרתף החפורה	4
	אטימת פתח קיים למחסן מתוך בניין המגורים	5

המלצת האגף לדחות את הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב : בית הכרם 13.

מהות הבקשה פריצת פתח חיצוני למחסן קיים.

בקומת המרתף בבניין המגורים קיימת קומת מחסנים לשימוש הדירות והחנות בקומת הקרקע.

המחסן והחנות מאושרים בהיתר מס' 169 בתיק מס' 75/710 .

בהתאם להיתר כאמור, קיים פתח למחסן מתוך בניין המגורים.

במסגרת הבקשה מוצע פריצת פתח חיצוני למחסן לשימוש החנות.

טרם דיון הבאה הובאה בפני מנהל האגף, בפגישה הוחלט כי לא ניתן לאשר את הפתח המוצע למחסן, היות וישנו פתח מסודר מגרעין חדר המדרגות המשותף.

זאת ועוד, לאחר ישיבה נוספת מיום נראה כי קומת המחסנים מוצגת כחפורה ללא היתר וע"כ יש צורך בקבלת דו"ח פיקוח טרם דיון.

עפ"י דו"ח הפיקוח שהתקבל, קיימים בפועל משרדים ולא מחסן, והגישה למחסן המדובר חסומה.

מאחר והמצב שמוצג בהרמוניקה אינו משקף את המצב בשטח, קיימת עבירת בניה ובפועל יש משרדים וזאת בהתאם לדוח פיקוח שהתקבל.

מה גם שהוצהר בשדה כי לא מדובר בעבירת בניה.

הבקשה מובאת לדחייה.

התקבלה התנגדות אחת אך מאחר והבקשה מובאת לדחייה אין מקום לשמוע את טענות המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1981/0761.04</u>
מספר סידורי	<u>128</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים + ממ"ד, מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי זאב
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	ליפשיץ יעקב שאול
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אורוגואי 26, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	152	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4658	תחילת תוקף	08/12/2000	152	אזור מגורים מיוחד	575

תאור הבקשה

תוספת קומה במפלס 3.00- הכוללת שטחים עיקריים, מחסן וממ"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): קומת מרתף

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות): לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: כן

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
בשכונת קרית יובל, רחוב ארגואי 26 מבוקשת, תוספת קומה במפלס 3.00- הכוללת שטחים עיקריים, מחסן וממ"ד. עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום" זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4658 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, בקומת מרתף מבוקש שטח עיקרי, מחסן, וממ"ד. עם זאת, מדרגות פנים (שטח עיקרי), מחסן וממ"ד חורגים מקווי בניין ומהווים תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו הכוללת גם את הממ"ד המחסן ושטח עיקרי, לתוך קווי בניין כנדרש בהוראות התכנית. ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט. לא ניתן לאשר את ההקלות לתוספות שטחים ולחריגה מקווי בניין מאחר והתב"ע לא מאפשרת מקור זכויות לכך. התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: השתלטות על שטח משותף אכן המבוקש החורג שלא ניתן לאישור, מבוקש בשטח משותף. מניעת הגישה לרחוב ושימוש בחצר משותפת	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא ברור במה מדובר שכן מבוקש בבינוי מתחת המבנה הקיים. טרם הרסו את הבניה שאינה חוקית מסומן להריסה בתיק זה. מעוניין בדמי איזון- מדוע צריכים לשלם למתנגד דמי איזון? בניית ממ"ד במרתף תמנע מהמתנגדת אפשרות לממ"ד מאחר ושטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי הבניין, המבקש לא יכול לבנות ממ"ד בקומת קרקע היות ושטחי הבניה מומשו שם. מעוניינת בביטוח במידה שיווצרו נזקים במהלך הבניה על המבקשים והמתנגדים להגי להסדר זה ביניהם. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע. לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית. בנוסף, יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן 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 : 4658 תחילת תוקף :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

08/12/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 1, 2 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת בתכנית 4658 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא ישנו נספח עקרוני מנחה לעניין מספר קומות וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/02/2023 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן במפלס 3.00 - התוספת חורגת בכ-3.70 מ' לעבר חזית מזרחית. פורסמו הקלות ע"כ, אך מאחר ומדובר בתב"ע שקבעה את זכויות הבניה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית 4658, לא נמצא מקור זכויות לאשר את השטחים מעבר לקווי הבניין שנקבעו. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, אין תוספת יחידות דיור. תירשם הערת אזהרה.		

שטחי בניה – שטחים עיקריים עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מבוקשים שטחי בניה בתוך קווי הבניין המותרים לתוספות. שטח עיקרי מוצע: 48.49 מ"ר. חלק משטח עיקרי חורג מקווי הבניין, מאחר וזכויות הבניה נקבעו בהתאם לקווי הבניין, לא ניתן לאשר את השטחים החורגים. בינוי בקומת מרתף עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום" זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4658 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות מרחבים מוגנים וכדומה" בקומת מרתף מבוקש שטח עיקרי, מחסן, וממ"ד. עם זאת, חלק משטח עיקרי, מחסן וממ"ד חורגים מקווי בנין ומהווים תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. יש להכניס תוספת זו בכוללת גם את הממ"ד והמחסן, לתוך קווי בנין ולהתאים את המבוקש לקווי הבנין המותרים בתשריט. רוב קנייני נדרש בבנייה בשטח משותף תידרש הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלה הסכמת 3 מתוך 4 תתי חלקות (כולל המבקש), עם זאת חתימות אלה אינן רלוונטיות מאחר שלא		

ניתן לחרוג מקווי הבניין המותרים לפי תב"ע. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות : השתלטות על שטח משותף אכן המבוקש החורג שלא ניתן לאישור, מבוקש בשטח משותף. מניעת הגישה לרחוב ושימוש בחצר משותפת לא ברור במה מדובר שכן מבוקש בבינוי מתחת המבנה הקיים. טרם הרסו את הבניה שאינה חוקית מסומן להריסה בתיק זה. מעוניין בדמי איזון- מדוע צריכים לשלם למתנגד דמי איזון? בניית ממ"ד במרתף תמנע מהמתנגדת אפשרות לממ"ד מאחר ושטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי הבניין, המבקש לא יכול לבנות ממ"ד בקומת קרקע היות ושטחי הבניה מומשו שם. מעוניינת בביטוח במידה שיווצרו נזקים במהלך הבניה על המבקשים והמתנגדים להגי להסדר זה ביניהם. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע. לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית. תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא		

רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא:		
האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 לא ידוע.		
אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה.		
אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
הקלה לתוספת שטח בנייה עבור בניית ממ"ד -	07/06/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד -		
הקלה בדבר ניווד שטח פריצת מדרגות לקומת מרתף -		
הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע -		
הקלה לתוספת מחסן 8% משטח הדירה -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב ארגואי 26

מבוקשת,

תוספת קומה במפלס 3.00- הכוללת שטחים עיקריים, מחסן וממ"ד.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב):

"יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, בהתאם לנספח מספר 2 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בקו מקוטע בטוש אדום"

זאת ועוד, עפ"י הוראות התכנית סעיף ה' :

"שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים וכל יתר ההוראות המפורטות בתכנית 4658 זו, והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות,

בקומת מרתף מבוקש שטח עיקרי, מחסן, וממ"ד.

עם זאת, מדרגות פנים (שטח עיקרי), מחסן וממ"ד חורגים מקווי בניין ומהווים תוספת שטחים הנוגדת את הוראות התכנית שקבעו כי זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין.

יש להכניס תוספת זו הכוללת גם את הממ"ד המחסן ושטח עיקרי, לתוך קווי בניין כנדרש בהוראות התכנית. ולהתאים את המבוקש לקווי הבניין המותרים בתשריט.

לא ניתן לאשר את ההקלות לתוספות שטחים ולחריגה מקווי בניין מאחר והתב"ע לא מאפשרת מקור זכויות לכך.

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות :

השתלטות על שטח משותף

אכן המבוקש החורג שלא ניתן לאישור, מבוקש בשטח משותף.

מניעת הגישה לרחוב ושימוש בחצר משותפת

לא ברור במה מדובר שכן מבוקש בבינוי מתחת המבנה הקיים.

טרם הרסו את הבניה שאינה חוקית

מסומן להריסה בתיק זה.

מעוניין בדמי איזון-

מדוע צריכים לשלם למתנגד דמי איזון?

בניית ממ"ד במרתף תמנע מהמתנגדת אפשרות לממ"ד

מאחר ושטחי הבניה הם פועל יוצא של קווי הבניין, המבקש לא יכול לבנות ממ"ד בקומת קרקע היות ושטחי הבניה מומשו שם.

מעוניינת בביטוח במידה שיווצרו נזקים במהלך הבניה

על המבקשים והמתנגדים להגי להסדר זה ביניהם.

התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת בהתאם לתב"ע.

לאחר קבלת תכנית מתוקנת, נושא ההתנגדויות ייבחן בשנית.

בנוסף, יש לתקן את הני"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1982/0462.03</u>
מספר סידורי	<u>129</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת על מרפסת במסגרת השלמת דירת גג 5%. הכשרת מרפסת זיז התאמה למצב הבנוי המקורי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר לוי תומר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס בזיני אברהם
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

ח.ד. שחר 14 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30147	95	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
1404	תחילת תוקף	30/01/1969			
1479	תחילת תוקף	31/07/1969			
16000	נגנזה	26/04/2021			
16000	נגנזה	26/04/2021			
2855ב	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

תוספת בניה

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדת התנגדויות והוחלט לאשר את הבקשה לאחר וועדה הוגש ערר ע"י המתנגדים בתיק, טענות הצדדים נדונו בהרחבה. להלן תמצית החלטת וועדת ערר : "על המשיב 2 , מבקש ההיתר, יהיה לתקן את הבקשה הקיימת ו/או להגיש בקשה חדשה (בהתאם לקביעת הצוות המקצועי לעיל) ולהסיר את עבירות הבנייה הקיימות על הטרסה- חזית דרום מזרחית. ככל שתוגש בקשה כאמור ראוי שמהנדס העיר ייתן דעתו באשר לשיפור האדריכלי הנובע מתוספת הבינוי. תנאי לדיון בוועדה המקומית הינו קבלת דוח פיקוח עדכני המצביע על כך כי עבירות הבנייה בחזית הדרום – מזרחית הוסרו במלואן." לאחר וועדת ערר התקבלה תכנית מתוקנת כאמור : תכנית זו נחתמה ע"י בעלי הזכויות בחלקה. התקבל אישור מנהל האגף לכך כי התוספת מהווה שיפור אדריכלי התקבל אישור פיקוח כי עבירות הבניה בחזית דרום מזרחית הוסרו. משכך, אין מניעה לאשר את המבוקש.		
חוות דעת תכנונית	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1479 תחילת תוקף : 31/07/1969 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : ביום 16/11/2022 התיק נדון בוועדת התנגדויות בהחלטה לאשר את התכנית כדלקמן : "ביום 6/10/2021 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך השלמת תימוכין קנייניים, מאחר ומבוקשת בנייה על הגג. לאחר וועדה הגיש עורך הבקשה תשריט בית משותף לפיו, למבקש מוצמד גג בסמיכות לביתו, ולפיכך המוצע כעת הוא בשטח השייך לדירת המבקש. זאת ועוד, החורים המוצעים בגג המשותף הוסרו. כמו כן הג'קוזי הוסר מהבקשה. החלטת הוועדה קבעה כי לאחר שיתקבלו הסכמות רוב דיירים הבקשה תובא לדיון פנימי, עם זאת, מאחר והמבקש הציג תשריט בית משותף לפניו הבינוי מבוקש בשטח שלו הצורך בהסכמות השכנים מתייתר. לאור זאת, ניתן לאשר את המוצע בשטח דירת המבקש." לאחר וועדה הוגש ערר ע"י המתנגדים בתיק, טענות הצדדים נדונו בהרחבה. להלן תמצית החלטת וועדת ערר :		

"על המשיב 2 , מבקש ההיתר, יהיה לתקן את הבקשה הקיימת ו/או להגיש בקשה חדשה (בהתאם לקביעת הצוות המקצועי לעיל) ולהסיר את עבירות הבנייה הקיימות על הטרסה- חזית דרום מזרחית. ככל שתוגש בקשה כאמור ראוי שמהנדס העיר ייתן דעתו באשר לשיפור האדריכלי הנובע מתוספת הבינוי. תנאי לדיון בוועדה המקומית הינו קבלת דוח פיקוח עדכני המצביע על כך כי עבירות הבנייה הדרום – מזרחית הוסרו במלואן. לאחר וועדת ערר התקבלה תכנית מתוקנת כאמור : תכנית זו נחתמה ע"י בעלי הזכויות בחלקה. התקבל אישור מנהל האגף לכך כי התוספת מהווה שיפור אדריכלי התקבל אישור פיקוח כי עבירות הבנייה בחזית דרום מזרחית הוסרו. משכך, אין מניעה לאשר את המבוקש.		
. תנאי לדיון בוועדה המקומית הינו קבלת דוח פיקוח עדכני המצביע על כך כי עבירות הבנייה בחזית הדרום – מזרחית הוסרו במלואן. . בנסיבות אלה הערר מתקבל בחלקו כמפורט לעיל, הבינוי בחזית הדרום-מזרחית מבוטל. אין צו להוצאות ראה החלטה בארכיב האופטי	12/03/2023	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
ביום 6/10/2021 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך השלמת תימוכין קנייניים, מאחר ומבוקשת בנייה על הגג.	16/11/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר וועדה הגיש עורך הבקשה תשריט בית משותף לפיו, למבקש מוצמד גג בסמיכות לביתו, ולפיכך המוצע כעת הוא בשטח השייך לדירת המבקש. זאת ועוד, החורים המוצעים בגג המשותף הוסרו. כמו כן הג'קוזי הוסר מהבקשה. החלטת הוועדה קבעה כי לאחר שיתקבלו הסכמות רוב דיירים הבקשה תובא לדיון פנימי, עם זאת, מאחר והמבקש הציג תשריט בית משותף לפניו הבינוי מבוקש בשטח שלו הצורך בהסכמות השכנים מתייטר. לאור זאת, ניתן לאשר את המוצע בשטח דירת המבקש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1479 תחילת תוקף : 31/07/1969 ייעוד הקרקע : מגורים 5 מס' נספח רלוונטי : תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1479, 0911 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה : כפופה למתאר רקע לבקשה : ביום 6/10/2021 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך השלמת תימוכין קנייניים, מאחר ומבוקשת בנייה על הגג. לאחר וועדה הגיש עורך הבקשה תשריט בית משותף לפיו, למבקש מוצמד גג בסמיכות לביתו, ולפיכך המוצע כעת הוא בשטח של המבקש. זאת ועוד, החורים המוצעים בגג המשותף הוסרו. כמו כן הג'קוזי הוסר מהבקשה.	07/11/2022	חוות דעת תכנונית

החלטת הוועדה קבעה כי לאחר שיתקבלו הסכמות רוב דיירים הבקשה תובא לדיון פנימי, עם זאת, מאחר והמבקש הציג תשריט בית משותף לפניו הבינוי מבוקש בשטח שלו הצורך בהסכמות השכנים מתייתר. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 5/8/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 17.89 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 50% משטח המגרש נטו על פניו שטח זה מומש בהיתר מקורחי כעת מבוקשת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מהנדס עיר (באם התכנית כפופה למתאר 62) על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן : - יש שהתכנית החלה בחלקה תהיה כפופה למתאר, האם יש עמידה בכך : התכנית כפופה למתאר - יש שהתכנית לא תכלול סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה, האם יש עמידה בכך : אין סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית. - יש שיהיה קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר בניה שבוצע בפועל, האם יש עמידה בכך : כן		

נא לציין את מס' ההיתר : תיק רישוי 1969/440 · האם הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות : כן · נא להציג אופן חישוב כנגזר משטח החלקה (חלקי מספר דירות הגג הקיימות) : בחלקה קיימים 6 תתי חלקות. שטח החלקה 1,201 מ"ר, 5% מהווה 60.05 מ"ר בחלקה יש דייר אחד בדירת גג ולכן יתרת השטחים היא עבורו. שטח מבוקש 17.89 מ"ר – יש עמידה בשטחי הבניה. האם הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג בחלקה : אין דיירים נוספים האם התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי, יש לפרט : · התקבלה חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, שהנימוק הוא שאכן מדובר לצרכי שיפור אדריכלי. מרפסות זיז - מרפסת זיז א' מוצעת לדירה מס': 6 בחזית : אחורית שטחה : על פי הנחיות המחלקה ותקנות חישובי שטחים "שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שהממוצע שטח מרפסות הזיז במניין אינו עולה על 12 מ"ר, מעבר לכך יחושב כעיקרי". שטח מרפסת זיז מוצע 13.42 מ"ר, זאת בנוסף לשטח מרפסות זיז קיימות בשטח של 7.90 מ"ר היות וכך יש לחשב כשטח עיקרי את המניין העולה על 12 מ"ר. בכפוף למאזן יתרת שטחים. קו בניין ומרווח : מבוקש בתוך קווי בניין. עומקה : 1.70 מ' – עפ"י הנחיות המחלקה בתכניות כפופות למתאר – "ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.50 מ', ניתן לאשר מרפסת שעומק של מעל 1.50 מ' בכפוף להקלה" עומק מוצע 1.70 מ' – עם זאת המוצע מתיישר עם המרפסת הקיימת. התנגדויות		

האם התקבלו התנגדויות : כן התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחר בעניין : 1. שימוש באחוזה בניה של הדיירים – השטחים מבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג שאותה יכול לממש רק דייר הקומה העליונה בחלקה. 2. למבקש עבירות בניה 3. השתלטות על רכוש משותף הנמצא כעת בהליך משפטי בפני המפקחת על הבתים המשותפים 4. בניית בריכה בגג ללא היתר המעמיסה על הבניין ופוגעת ביציבותו. 5. המבקש בנה על הגג מחסן ללא היתר 6. בניית חלון "סקיילייט" על גג משותף זאת ללא הסכמה וללא היתר להלן התייחסות לטיעוני עבירות הבניה : למבקש תיק פיקוח מס' 2019/7660, בתיק זה ניתן לראות כי אכן בוצעו שינויים בהיתר, עם זאת רואים כי ביום 1/11/2020 התיק נסגר עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית וזאת "מאחר והסירו את העבירות ניתן לסגור את התיק" הצדדים כבר נשמעו בוועדת התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : נדרש אישור שימור, לא התקבל בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 8/2/21 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 11/2/21 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		

ביום 6/10/2021 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך השלמת תימוכין קנייניים, מאחר ומבוקשת בנייה על הגג. לאחר וועדה הגיש עורך הבקשה תשריט בית משותף לפיו, למבקש מוצמד גג בסמיכות לביתו, ולפיכך המוצע כעת הוא בשטח השייך לדירת המבקש. זאת ועוד, החורים המוצעים בגג המשותף הוסרו. כמו כן הג'קוזי הוסר מהבקשה. החלטת הוועדה קבעה כי לאחר שיתקבלו הסכמות רוב דיירים הבקשה תובא לדיון פנימי, עם זאת, מאחר והמבקש הציג תשריט בית משותף לפניו הבינוי מבוקש בשטח שלו הצורך בהסכמות השכנים מתייתר. לאור זאת, ניתן לאשר את המוצע בשטח דירת המבקש.	07/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה היא לבניית תוספת על מרפסת מכח 5% השלמת דירת גג, והכשרת מרפסת זיז. במהלך הדיון הודיע המבקש כי הג'קוזי הוסר מהבקשה. לאחר שהוועה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה לשם השלמת תימוכין קנייניים. הוועדה מבהירה כי הבניה ללא היתר והכשרתה אינה דרך נכונה וראוייה ואינה מקובלת עליה. הוועדה רואה בחומרה את עבירות הבניה שעשה המבקש. לענין השלמת דירת גג : יש חו"ד מהנדס העיר שיש בבניה המבוקש שיפור אדריכלי, כפי שצינו ראש הצוות - אדרי' ענת שטיבלמן ויואל שבת הממונה על הרישוי. לענין גישה למתקנים הטכניים - המצב ישאר כמו שהוא ולא ישתנה. המבקש הצהיר שלא יתנגד לבקשה לפי תמא 38 . החורים בגג הינם רק לצורך תאורה ולא לשימוש אחר ובגובה של 90 סמ. המבקש הבהיר כי אם יחסר מקום לקולטים על הגג לא יתנגד שיחסמו את אחד החורים.	06/10/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

לענין הזכויות הקנייניות מאחר שהבניה המבוקשת היא בשטח משותף יש להגיש הסכמות של רוב הדיירים. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. הדרך פתוחה למבקשים לפתור את המחלוקת אצל המפקחת על הבתים המשותפים		
בשכונת בית הכרם, מבנה בן 6 יח"ד מבוקש : בקומה העליונה בבניין. דירה מס' 6 מהות בקשה : 1. תוספת בניה במסגרת 5% השלמת דירת גג 2. הגדלת מרפסת זיו כהמשך למרפסת גג קיימת (הכשרת עבירה) התאמה : הבקשה נבחנה מול הוראות התכנית החלה בחלקה ומול תכנית המתאר, אין נספח בינוי התוספות בתוך קווי הבניין חלקן במסגרת קונטור הבניין חלקן על מרפסת גג מרפסת זיו כהגדלה למרפסת הגג מעל מרפסת זיו תחתיה להלן התאמה : 1. תוספת בניה – - מבקשת מכוח 5% השלמת קומת גג בשטח של 17.89 מ"ר, נציין כי בחלקה דייר אחד בלבד בקומה העליונה. אין נספח בינוי - יש לקבל חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, שהנימוק הוא שאכן מדובר לצרכי שיפור אדריכלי - אכן יש שיפור אדריכלי לדירת הגג - מבוקש במרפסת גג קיימת בהיתר, - נסח טאבו לא מופיעה הצמדת מרפסת גג כלשהיא 2. הגדלת מרפסת זיו כהמשך למרפסת גג קיימת (הכשרת בניה) - מבוקש בעומק של 1.70 מ', בהתיישרות עם מרפסת גג קיימת	02/03/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

- על פי הנחיות המחלקה ותקנות חישובי שטחים "שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שהמוצע שטח מרפסות הזיו במניין אינו עולה על 12 מ"ר, מעבר לכך יחושב כעיקרי". - שטח מרפסת זיו מוצע 13.42 מ"ר, זאת בנוסף לשטח מרפסות זיו קיימות בשטח של 7.90 מ"ר, היות וכך יש לחשב כשטח עיקרי את המניין העולה על 12 מ"ר. בכפוף למאזן יתרת שטחים. 3. בבדיקה בתכנית נראה כי ישנן "בריוכות נוי", במידה והם אינן מופיעות בהיתר יש לסמן כמוצע ולהציג פרטים וחתכים בקני"מ 1: 25 התקבלו 3 התנגדויות (2 התנגדויות מתוכן מאותה תת חלקה) כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן עיקרי ההתנגדויות 1. שימוש באחוזי בניה של הדיירים – השטחים מבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג שאותה יכול לממש רק דייר הקומה העליונה בחלקה. 2. למבקש עבירות בניה 3. השתלטות על רכוש משותף הנמצא כעת בהליך משפטי בפני המפקחת על הבתים המשותפים 4. בניית בריכה בגג ללא היתר המעמיסה על הבניין ופוגעת ביציבותו. 5. המבקש בנה על הגג מחסן ללא היתר 6. בניית חלון "סקייליט" על גג משותף זאת ללא הסכמה וללא היתר להלן התייחסות לטיעוני עבירות הבניה: למבקש תיק פיקוח מס' 2019/7660, בתיק זה ניתן לראות כי אכן בוצעו שינויים בהיתר, עם זאת רואים כי ביום 1/11/2020 התיק נסגר עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית וזאת "מאחר והסירו את העבירות ניתן לסגור את התיק" עם זאת יש לזמן את הצדדים לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1479 תחילת תוקף : 31/7/1969 אזור מגורים : 5	02/03/2021	חוות דעת תכנונית

מס' נספח רלוונטי : תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1479,0911 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה : כפופה למתאר סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 5/8/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 17.89 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 50% משטח המגרש נטו על פניו שטח זה מומש בהיתר מקורחי כעת מבוקשת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מהנדס עיר (באם התכנית כפופה למתאר 62) על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן : · יש שהתכנית החלה בחלקה תהיה כפופה למתאר, האם יש עמידה בכך : התכנית כפופה למתאר · יש שהתכנית לא תכלול סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה, האם יש עמידה בכך : אין סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית. · יש שיהיה קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר בניה שבוצע בפועל, האם יש עמידה בכך : כן נא לציין את מס' ההיתר : תיק רישוי 1969/440 · האם הבקשה עומדת במונח דירת גג ע"פ מסמך המדיניות : כן		

· נא להציג אופן חישוב כנגזר משטח החלקה (חלקי מספר דירות הגג הקיימות): בחלקה קיימים 6 תתי חלקות. שטח החלקה 1,201 מ"ר, 5% מהווה 60.05 מ"ר בחלקה יש דייר אחד בדירת גג ולכן יתרת השטחים היא עבורו. שטח מבוקש 17.89 מ"ר – יש עמידה בשטחי הבניה. האם הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג בחלקה: אין דיירים נוספים האם התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי, יש לפרט: · יש לקבל חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, שהנימוק הוא שאכן מדובר לצרכי שיפור אדריכלי. מרפסות זיז - מרפסת זיז א' מוצעת לדירה מס': 6 בחזית: אחורית שטחה: על פי הנחיות המחלקה ותקנות חישובי שטחים "שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שהממוצע שטח מרפסות הזיז במניין אינו עולה על 12 מ"ר, מעבר לכך יחושב כעיקרי". שטח מרפסת זיז מוצע 13.42 מ"ר, זאת בנוסף לשטח מרפסות זיז קיימות בשטח של 7.90 מ"ר היות וכך יש לחשב כשטח עיקרי את המניין העולה על 12 מ"ר. בכפוף למאזן יתרת שטחים. קו בניין ומרווח: מבוקש בתוך קווי בניין. עומקה: 1.70 מ' – עפ"י הנחיות המחלקה בתכניות כפופות למתאר – "ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.50 מ', ניתן לאשר מרפסת שעומק של מעל 1.50 מ' בכפוף להקלה" עומק מוצע 1.70 מ' – עם זאת המוצע מתיישר עם המרפסת הקיימת. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:		

1. שימוש באחוזי בניה של הדיירים – השטחים מבוקשים מכוח 5% השלמת קומת גג שאותה יכול לממש רק דייר הקומה העליונה בחלקה. 2. למבקש עבירות בניה 3. השתלטות על רכוש משותף הנמצא כעת בהליך משפטי בפני המפקחת על הבתים המשותפים 4. בניית בריכה בגג ללא היתר המעמיסה על הבניין ופוגעת ביציבותו. 5. המבקש בנה על הגג מחסן ללא היתר 6. בניית חלון "סקייליט" על גג משותף זאת ללא הסכמה וללא היתר להלן התייחסות לטיעוני עבירות הבניה: למבקש תיק פיקוח מס' 2019/7660, בתיק זה ניתן לראות כי אכן בוצעו שינויים בהיתר, עם זאת רואים כי ביום 1/11/2020 התיק נסגר עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית וזאת "מאחר והסירו את העבירות ניתן לסגור את התיק" עם זאת יש לזמן את הצדדים לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אישור הסדרי תנועה: לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: יידרש לעניין 5% השלמת קומת גג אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: נדרש אישור שימור, לא התקבל בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 8/2/21 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 11/2/21 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38: לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא חוות דעת אדריכלית למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה. יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים		

בהתנגדויות (באם ישנם), בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי. בכל אישור הקלה יש לשקול: האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה		
	05/11/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נדון בוועדת התנגדויות והוחלט לאשר את הבקשה

לאחר וועדה הוגש ערר ע"י המתנגדים בתיק, טענות הצדדים נדונו בהרחבה.

להלן תמצית החלטת וועדת ערר:

"על המשיב 2 , מבקש ההיתר, יהיה לתקן את הבקשה הקיימת ו/או להגיש בקשה

חדשה (בהתאם לקביעת הצוות המקצועי לעיל) ולהסיר את עבירות הבנייה הקיימות על הטרסה-חזית דרום מזרחית.

ככל שתוגש בקשה כאמור ראוי שמהנדס העיר ייתן דעתו באשר לשיפור האדריכלי הנובע מתוספת הבינוי.

תנאי לדיון בוועדה המקומית הינו קבלת דוח פיקוח עדכני המצביע על כך כי עבירות

הבנייה בחזית הדרום – מזרחית הוסרו במלואן."

לאחר וועדת ערר התקבלה תכנית מתוקנת כאמור :

תכנית זו נחתמה ע"י בעלי הזכויות בחלקה.

התקבל אישור מנהל האגף לכך כי התוספת מהווה שיפור אדריכלי

התקבל אישור פיקוח כי עבירות הבניה בחזית דרום מזרחית הוסרו.

משכך, אין מניעה לאשר את המבוקש.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1986/0740.07</u>
מספר סידורי	<u>130</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, גדר בגובה עד 1.50 מטר, ממ"ד, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה למעטפת קיימת, ממ"ד, ריצוף חצר, מרפסת זיז, פרגולה,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אריאלי אבסטדו נמרוד יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

אורוגואי 50 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	98	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3668	תחילת תוקף	13/04/1988			
4627	תחילת תוקף	05/09/2002			
4627	תחילת תוקף	05/09/2002			
4627א	תחילת תוקף	25/02/2005			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

תוספת בניה למעטפת קיימת, ממ"ד, ריצוף חצר, מרפסת זיז, פרגולה, ומחסן

בניית מחסן במפלס 2.82-

מדובר בבניין מגורים בן 4 קומות, בן 10 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	15/04/2024	בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 50 מבוקשות תוספת בניה (בתוך מעטפת קיימת שאושרה בהיתר בתיק 10/983.4) ומחסן. התכנית נדונה ואושרה ללא המחסן (שהוסר טרם דיון) לאחר וועדה התקבלה בקשה לאשר את המחסנים שפורסמו בעת פתיחת התיק. הבקשה הובאה בפני מנהל האגף שאישר את המחסן המוצע (סרוק בארכיב האופטי). יצוין כי הוצגה תכנית צל והתקבלה הסכמתם של 100% מבעלי הזכויות בחלקה. ע"כ הבקשה מובאת לאישור.
חוות דעת תכנונית	31/03/2024	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627 תחילת תוקף : 05/09/2002 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 2 תכניות כפופות : 3668, 4627א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספי בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא. 1. ממ"ד החורג מקו בניין באופן חלקי בלבד - מעטפת ממ"ד זו אושרה בהיתר בתיק 10/983.4 מבוקש מימוש הבינוי במעטפת קיימת. פורסמה הקלה : "ממד מחוץ לקווי בנין." •מחסן – מבוקש בקומת מרתף בשטח משותף. התקבלה הסכמת 7 מתוך 10 בעלי הזכויות בחלקה. - "פורסמה הקלה : "הקלה מחסן 8% שלביות ביצוע :		

עפ"י הוראות התכנית סעיף ז : 1. כל בניין בחלקה ייבנה בנפרד- -מוצע כמות ר 2. חגג יבנה כולו בהינף אחד בלבד ובנפרד מהעמודות -מוצע בתוך מעטפת קיימת בהיתר בתיק 10/983.4 3. העמודות תיבנה לפי כניסות ובהינף אחד— -מבקשים עבור דירה במפל ס 0.00 כאשר הופקו היתרים עבור כל הדירות בכניסה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/1/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : ממ"ד חורג מקו בניין שבנספח אשר כמעטפת בתיק רישוי 83/983.4 פורסמה הקלה כנדרש. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : אין קומות מוצעות שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 7.69 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 961.88 מ"ר ובהתאם לנספח בינוי האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים : לא שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט : ממ"ד : 9.71 מ"ר		

מחסן : 7.51 מ"ר, מבוקש בהקלה 8% כמות. בתכנית שהופקדה לאחר יום 01/08/1989 : שטח מחסן מותר 8% בלבד. ריצוף בשטח משותף : בחזית מזרחית קדמית מבוקש ריצוף ומדרגות בשטח משותף. עפ"י מסמך רוב קנייני בבניה בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה/ הכניסה. -בחלקה זו ישנם 19 בעלי זכויות, מתוכם חתמו 7 מבעלי הזכויות בחלקה. מעל 2/3 הסכמות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור הסדרי תנועה : המבקש הסיר את החניה מהבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 29/02/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 31/07/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 50 מבוקשות : לדירה מס' 3 משפחת אריאלי תוספות בניה	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"ד ותוספת שטח עיקרי מבוקשים בתוך מעטפת קיימת שאושרה בהיתר בתיק 10/983.4 בחלקה חלה תכנית 4627 משנת 2002, תכנית זו קבעה נספחי בינוי מפורטים וכן נספח שטחים. חריגת ממ"ד מקו בניין - אושר בתיק המקורי. ריצוף חצר בשטח דירת המבקש ובניית פרגולה - מבוקש בצמוד לדירת המבקש, - התקבלה הסכמת 7 מתוך 10 מבעלי הזכויות בחלקה. מחסן הוסר מהבקשה וע"י מתיירת ההקלה של המחסן. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לתיקון ההערות שבתכנית a לא התקבלו התנגדויות.		
ממד מחוץ לקווי בנין בניה בשונה מנספח בינוי מרפסת מחוץ לקווי בניין	17/05/2023	הכנת נוסח פרסום
בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 50 מבוקשות: לדירה מס' 3 משפחת אריאלי תוספות בניה	14/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הממ"ד ותוספת שטח עיקרי מבוקשים בתוך מעטפת קיימת שאושרה בהיתר בתיק 10/983.4 בדיקה : בחלקה חלה תכנית 4627 משנת 2002, תכנית זו קבעה נספחי בינוי מפורטים וכן נספח שטחים. חריגת ממ"ד מקו בניין - אושר בתיק המקורי. ריצוף חצר בשטח דירת המבקש ובניית פרגולה - מבוקש בצמוד לדירת המבקש, - התקבלה הסכמת 7 מתוך 10 מבעלי הזכויות בחלקה. מחסן הוסר מהבקשה וע"י מתיירת ההקלה של המחסן. הבקשה נבחנה ונמצא אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בכפוף לתיקון ההערות שבתכנית a לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627 תחילת תוקף : 05/09/2002	11/05/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי: 2 תכניות כפופות: 4627, 3668 א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא. ממ"ד החורג מקו בניין באופן חלקי בלבד - מעטפת ממ"ד זו אושרה בהיתר בתיק 10/983.4 מבוקש מימוש הבינוי במעטפת קיימת. פורסמה הקלה: " ממד מחוץ לקווי בנין " מחסן – מבוקש בקומת מרתף בשטח משותף. התקבלה הסכמת 7 מתוך 10 בעלי הזכויות בחלקה. פורסמה הקלה: " הקלה מחסן 8% " שלביות ביצוע: עפ"י הוראות התכנית סעיף ז: כל בניין בחלקה ייבנה בנפרד- מוצע כמותר הגג יבנה כולו בהינף אחד בלבד ובנפרד מהעמודות מוצע בתוך מעטפת קיימת בהיתר בתיק 10/983.4 העמודות תיבנה לפי כניסות ובהינף אחד – מבקשים עבור דירה במפלס 0.00 כאשר הופקו היתרים עבור כל		

הדירות בכניסה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/1/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : ממ"ד חורג מקו בניין שבנספח אושר כמעטפת בתיק רישוי 83/983.4 פורסמה הקלה כנדרש. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : אין קומות מוצעות מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 10 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט : קיימות 10 יח"ד, אין תוספת יח"ד בבקשה זו. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר : לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 7.69 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 961.88 מ"ר ובהתאם לנספח בינוי האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים : לא שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט : ממ"ד : 9.71 מ"ר מחסן : הוסר מהבקשה ריצוף בשטח משותף : בחזית מזרחית קדמית מבוקש ריצוף ומדרגות בשטח משותף. עפ"י מסמך רוב קנייני בבניה בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה/ הכניסה.		

בחלקה זו ישנם 19 בעלי זכויות, מתוכם חתמו 7 מבעלי הזכויות בהחלקה. מעל 2/3 הסכמות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור הסדרי תנועה : המבקש הסיר את החניה מהבקשה. חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 29/02/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 31/07/2022 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		
ממד מחוץ לקווי בנין - הקלה מחסן 8% - בנייה בשונה מנספח בינוי מרפסת מחוץ לקווי בנין	05/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	חזזה 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
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	11

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 50

מבוקשות תוספת בניה (בתוך מעטפת קיימת שאושרה בהיתר בתיק 10/983.4)
ומחסן.

התכנית נדונה ואושרה ללא המחסן (שהוסר טרם דיון)

לאחר וועדה התקבלה בקשה לאשר את המחסנים שפורסמו בעת פתיחת התיק.

הבקשה הובאה בפני מנהל האגף שאישר את המחסן המוצע (סרוק בארכיב האופטי).

יצוין כי הוצגה תכנית צל והתקבלה הסכמתם של 100% מבעלי הזכויות בחלקה.

ע"כ הבקשה מובאת לאישור.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2014/0695.01</u>
מספר סידורי	<u>131</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממ"ד, הרחבת דירה לפי נספח בינוי, תוספת מחסן ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חי רונן
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

גואטמלה 6 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	162	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות, מעל 1 קומות מרתף חלקית, בן 18 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

תוספת בניה בדירת קומת קררע מפלס +0.80 עבור דירה מס' 1

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : קומת מרתף למחסן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התיק נדון בוועדה והוחלט לבצע משלוח הודעות לתכנית צל למחסנים. לאחר וועדה התקבלה תכנית מתוקנת כאמור שכללה תכנית צל למחסנים. תכנית זו נשלחה לבעלי הזכויות בחלקה. תם מועד ההליך, ולא התקבלו התנגדויות. החלטת הוועדה מיום 7/6/2023 אשרה את המבוקש בתכנית זאת בכפוף להגשת תכנית צל וליידוע בעלי הזכויות בחלקה ע"כ. מאחר והושלם ההליך כנדרש אין מניעה לאשר את המבוקש.
08/01/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3194 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד תכניות כפופות : 5265 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן

רקע לבקשה ביום 7/6/2023 התיק נדון בוועדה והוחלט לבצע משלוח הודעות לתכנית צל למחסנים. כדלקמן: "יש להציג תכנית צל למחסנים שווים ליתר בעלי הדירות, ולבצע משלוח הודעות לתכנית מתוקנת." לאחר וועדה התקבלה תכנית מתוקנת כאמור שכללה תכנית צל למחסנים. תכנית זו נשלחה לבעלי הזכויות בחלקה. תם מועד ההליך, ולא התקבלו התנגדויות. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: שינוי גבהים שינוי בקווי בניין שינוי בגודל תוספת הבניה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 10/8/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן חזית מזרחית קדמית – חריגה של כ- 0.20 מ' בקיר עם פתחים – מתיישר עם הבינוי הקיים ועם הממ"ד פורסמה בו הקלה. ממ"ד חורג מקו בניין בחזית קדמית עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% או 3 מ', הנמוך מבניהם.		

המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממ"ד לתוך התוספת. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן, נספח מס' 3 האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: לא מבוקש ממ,ד שאינו מופיע בנספח, פורסמה הקלה יידרשו תיקונים כדי להתאים למדיניות מהנדס העיר מחסן אינו מופיע בנספח – פורסמה הקלה בנושא למחסן עד 20 מ"ד לפי תכנית 3194 שכפופה למתאר, לא קבעה שטחים ואושרה בשנת 1984 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 16.91 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטח הבניה המותר הוא בהתאם לנספח בינוי וקווי הבניין שבתשריט, ושווה ל- 18.36 מ"ר. המידות המותרות בתשריט הם 3.60*5.10 - המוצע תואם למותר האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא, השטח העיקרי המוצע הוא בגבולות השטחים המותרים. שטחי בניה – שטחי שרות מחסנים מחסן – מבוקש בשטח של 19.28 מ"ר פורסמה הקלה: הקלה כמותית- תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, אין מניעה לאשר את ההקלה. הוצגה תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. באישור מנהל האגף לכניסה למחסן מתוך הדירה (סרוק בארכיב האופטי).		

הסכמת בעלי הזכויות בחלקה בבינוי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 18 דיירים, כאשר מתוכם יש 12 הסמכות, כנדרש. ממדים מבוקש ממ"ד בחזית קדמית האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה יש 12 תתי חלקות, 12 מתוכם חתמו כאשר 3 מתוך 3 דיירי העמודה חתמו, עומד בהוראות 1/3 המותרים. מיקום הממד : הממ"ד מוצע בחזית קדמית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממ"ד לתוך התוספת. מרפסת מבוקשת במפלס 0.80 + ובהתאם לנספח הבינוי. בעמודה זו קיימת מרפסת זיז לדייר בקומה ב' התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 21/01/2023		

בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 29/01/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
יש להציג תכנית צל למחסנים שווים ליתר בעלי הדירות, ולבצע משלוח הודעות לתכנית מתוקנת. בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 6 מבוקשות תוספות בניה עבור דירה מס' 1 במפלס +0.80 התוספת כוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן. בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3" להלן התאמה למותר: תוספת בניה – תואמת בשטחה למותר בנספח הבינוי. לא ניתן לחרוג מעבר לקווי הבניין מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי גודל התוספת. מרפסת – מבוקשת במיקום המיועד למרפסות בנספח בינוי. מחסן – מבוקש בשטח של 19.28 מ"ר	07/06/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

פורסמה הקלה : הקלה כמותית- תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, אין מניעה לאשר את ההקלה. עם זאת, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. הסכמת בעלי הזכויות בחלקה בבינוי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 18 דיירים, כאשר מתוכם יש 12 הסמכות, כנדרש. ממ"ד - חורג מקו בניין בחזית קדמית עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממ"ד לתוך התוספת בתיאום עם ראש צוות התקבלה הסכמת 12 מבעלי הזכויות, כאשר 3 מתוכם את שלושת דיירי העמודה. יש לתקן את ההערות שבתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3194 תחילת תוקף : 26/12/1984 ייעוד הקרקע :	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 3 תכניות כפופות : 5265 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שינוי גבהים שינוי בקווי בניין שינוי בגודל תוספת הבניה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/8/20 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן חזית מזרחית קדמית – חריגה של כ- 0.20 מ' בקיר עם פתחים – מתיישר עם הבינוי הקיים ועם הממ"ד פורסמה בו הקלה. ממ"ד חורג מקו בניין בחזית קדמית עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממ"ד לתוך התוספת. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן, נספח מס' 3 האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא		

מבוקש ממ,ד שאינו מופיע בנספח, פורסמה הקלה יידרשו תיקונים כדי להתאים למדיניות מהנדס העיר מחסן אינו מופיע בנספח – פורסמה הקלה בנושא למחסן עד 20 מ"ד לפי תכנית 3194 שכפופה למתאר, לא קבעה שטחים ואושרה בשנת 1984 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 16.91 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : שטח הבניה המותר הוא בהתאם לנספח בינוי וקווי הבניין שבתשריט, ושווה ל- 18.36 מ"ר. המידות המותרות בתשריט הם 3.60*5.10 - המוצע תואם למותר האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים : לא, השטח העיקרי המוצע הוא בגבולות השטחים המותרים. שטחי בניה – שטחי שרות מחסנים מחסן – מבוקש בשטח של 19.28 מ"ר פורסמה הקלה : הקלה כמותית- תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, אין מניעה לאשר את ההקלה. עם זאת, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. הסכמת בעלי הזכויות בחלקה בבינוי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 18 דיירים, כאשר מתוכם יש 12 הסמכות, כנדרש. ממדים מבוקש ממ"ד בחזית קדמית האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא		

אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה יש 12 תתי חלקות, 12 מתוכם חתמו כאשר 3 מתוך 3 דיירי העמודה חתמו, עומד בהוראות 1/3 המותרים. מיקום הממד: הממד מוצע בחזית קדמית, עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממד לתוך התוספת. מרפסת מבוקשת במפלס 0.80 + ובהתאם לנספח הבינוי. בעמודה זו קיימת מרפסת זיז לדייר בקומה ב' התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 21/01/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 29/01/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38: לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		

יש להציג תכנית צל למחסנים שווים ליתר בעלי הדירות, ולבצע משלוח הודעות לתכנית מתוקנת. בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 6 מבוקשות תוספות בניה עבור דירה מס' 1 במפלס +0.80 התוספת כוללת שטח עיקרי, ממ"ד, מרפסת זיז ומחסן. בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3" להלן התאמה למותר: תוספת בניה – תואמת בשטחה למותר בנספח הבינוי. לא ניתן לחרוג מעבר לקווי הבניין מאחר והוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי גודל התוספת. מרפסת – מבוקשת במיקום המיועד למרפסות בנספח בינוי. מחסן – מבוקש בשטח של 19.28 מ"ר פורסמה הקלה: הקלה כמותית- תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, אין מניעה לאשר את ההקלה. עם זאת, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. הסכמת בעלי הזכויות בחלקה	29/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בבניי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 18 דיירים, כאשר מתוכם יש 12 הסמכות, כנדרש. ממ"ד - חורג מקו בניין בחזית קדמית עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה לחזית קדמית לא תעלה על 50% או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-5 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.75 מ' – יש לצמצם עד הגבול המותר או להכניס את הממ"ד לתוך התוספת בתיאום עם ראש צוות התקבלה הסכמת 12 מבעלי הזכויות, כאשר 3 מתוכם את שלושת דיירי העמודה. יש לתקן את ההערות שבתכנית a.		
הקלה כמותית- תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר ממ"ד מחוץ לקו בניין. -	20/12/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נדון בוועדה והוחלט לבצע משלוח הודעות לתכנית צל למחסנים.

לאחר וועדה התקבלה תכנית מתוקנת כאמור שכללה תכנית צל למחסנים.

תכנית זו נשלחה לבעלי הזכויות בחלקה.

תם מועד ההליך, ולא התקבלו התנגדויות.

החלטת הוועדה מיום 7/6/2023 אשרה את המבוקש בתכנית זאת בכפוף להגשת תכנית צל וליידוע בעלי הזכויות בחלקה ע"כ.

מאחר והושלם ההליך כנדרש אין מניעה לאשר את המבוקש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0066.01</u>
מספר סידורי	<u>132</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת קומה + מ"מקים + מרפסות זיז לפי תבע מאושרת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארז שלמה
עורך הבקשה	בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שערי תורה 9, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	122	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
638486	תחילת תוקף	11/09/2021			

תאור הבקשה

תוספת קומה + ממ"קים + מרפסות זיז

מידע קודם

מתאריך	
03/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	לאחר וועדה, בשלב הבקרה המרחבית, לבקשת רשות מוסמכת נדרשו גרמי מדרגות לצד המבנה וכן מאגר על הבניין, התקבלו אישורים מאת הרשות המוסמכת לכך שגרם מדרגות

החירום הנוסף ומאגר המים נדרשים בתיק. שטחים אלו חושבו כעת כשטחי שירות. מובא להכרעת הוועדה לעניין הוספת שטחי שירות הכוללים את שטח מדרגות החירום הנוסף ואת שטח מאגר המים, זאת לבקשתה של הרשות המוסמכת. התקבל אישור כיבוי אש לעניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 638486 תחילת תוקף : 11/09/2021 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות לחינוך רקע לבקשה לאחר שהבקשה אושרה בוועדה הבקשה שוחררה לגורמים. בשלב הבקרה המרחבית, לבקשת רשות מוסמכת נוספת גרמי מדרגות לצד המבנה וכן מאגר על הבניין, מובא להכרעת הוועדה לעניין הוספת שטחי שירות לבקשת רשות מוסמכת. התקבל אישור כיבוי אש לעניין זה.	14/02/2024	חוות דעת תכנונית
אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים תוספות בניה עמודת ממקים ל6 קומות, וקומה חדשה	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

למבנה בעל שימוש בית מדרש על פי תבע מפורטת חדשה וללא הקלות בבית וגן רח' שערי תורה 9 בבניין ציבורי בן 6 קומות מעל קומת מרתף. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 11/09/2021 , אזור מבנים ומוסדות לחינוך נספח מפורט מחייב חלקית לנושאים : קוי בניין , מספר קומות. מוצעת תוספת בקומה עליונה, עמודת 6 ממ"ק , מרפסות זיז וגג. הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות.		

לתיקון אי התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 להגיש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הערה : אין התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 לכאורה מדובר בטעות גרפית. יש לתקן כתנאי להוצאת היתר		
אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים תוספות בניה עמודת ממקים ל6 קומות, וקומה חדשה למבנה בעל שימוש בית מדרש על פי תבע מפורטת חדשה וללא הקלות בבית וגן רח' שערי תורה 9 בבניין ציבורי בן 6 קומות מעל קומת מרתף. תב"ע כפופה למתאר,	17/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתוקף מ 11/09/2021 , אזור מבנים ומוסדות לחינוך נספח מפורט מחייב חלקית לנושאים : קוי בניין , מספר קומות. מוצעת תוספת בקומה עליונה, עמודת 6 ממ"ק , מרפסות זיז וגג. הקלות לא מבקשים הקלות. לא התקבלו התנגדויות. המלצת המחלקה : לאשר הבקשה בכפוף לתיקון אי התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 להגיש בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. הערה : אין התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 לכאורה מדובר בטעות גרפית. יש לתקן כתנאי להוצאת היתר		
חוות דעת תכנונית	14/03/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 638486 תחילת תוקף : 11/09/2021 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות לחינוך התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת : קוי בניין , מספר קומות פרסום הקלות לא מבקשים הקלות לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים הבאים : קוי בניין , מספר קומות. הבקשה תואמת לנספח הבינוי . לציין כי אין התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 לכאורה מדובר בטעות גרפית. שלביות ביצוע בחזיתות קיימות מלבד תוספת קומה בהינף אחד. תוספת קומה בהינף אחד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 15/11/21 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. לא מהוות סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 7+1 לא נמצאה חריגה ב מס' קומות שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 204,31 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1939,24 מ"ר. לא נמצאה חריגה מזכויות בנייה בשטח עיקרי לפי תב"ע . שטחי בניה – שטחי שרות שטח שירות מותר מכוח התכנית : 287,13 מ"ר. מוצע ממ"ד בהקלה בסך 202,07 מ"ר לא נמצאה חריגה מזכויות בנייה בשטח שירות לפי תב"ע . ממ"מים נספח בינוי כולל פתרון מיגוני . מוצעת עמודת ממ"מים בהתאם לתב"ע. אין מניעה לאשר. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בהתאם לנספח בינוי. הערה : אין התאמה בין חזיתות לתכנית מפלס +21,42 לכאורה מדובר בטעות גרפית.		
	02/12/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
2	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
3	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	כן
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	כן
5	תשלום אגרת בניה	כן
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
10	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	כן
11	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	כן
12	הצהרת עורך הבקשה	כן
13	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

לאחר וועדה, בשלב הבקרה המרחבית,

לבקשת רשות מוסמכת נדרשו גרמי מדרגות לצד המבנה וכן מאגר על הבניין,

התקבלו אישורים מאת הרשות המוסמכת לכך שגרם מדרגות החירום הנוסף ומאגר המים נדרשים בתיק.

שטחים אלו חושבו כעת כשטחי שירות.

מובא להכרעת הוועדה לעניין הוספת שטחי שירות הכוללים את שטח מדרגות החירום הנוסף ואת שטח מאגר המים,

זאת לבקשתה של הרשות המוסמכת.

התקבל אישור כיבוי אש לעניין זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0219.01</u>
מספר סידורי	<u>133</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, NECHASIM_nehes_update
מהות בקשה	בניית מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אהרונר הרצל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	לוי שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אריה דולצין 24 , גבעת משואה

גוש	חלקה	בשלמות
30424	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2935ב	תחילת תוקף	17/10/1991			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים טורי 2 כניסות, 2 עמודות בכל כניסה בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 24 תתי חלקות סה"כ.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

בניית מחסן בשטח של כ-12 מ"ר

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : כן

בניית מחסן עד 12 מ"ר מעל הקרקע

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 26/09/2023

מידע קודם

מתאריך	
13/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת גבעת משואה, רחוב אריה דולצין 24 מבוקש : בניית מחסן במפלס 0.00 עבור תת חלקה 18 בחלקה חלה תכנית 2935ב', הכפופה למתאר. עפ"י הוראות התכנית סעיף 9ד(5) : "לא תותר בניית של מחסן אלא בכפוף להוראות דלקמן : מחסן ייבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה 2.20 מ', מרצפת המחסן ועד תקרתו, ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת מחסן מעל 1.20 מ' מפני המפלס הסופי או הטבעי של הקרקע הסמוכה למחסן, הכל לפי המפלס הנמוך שבהם. שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבניין." המחסן מבוקש בתוך קומת עמודים קיימת, פורסמה הקלה לעניין זה- לכך שהמחסן אינו בקומת הקרקע. גובה פנים 2.20 מ' (ע"י הנמכת תקרה). יצוין כי אושרו מחסנים זהים בקומה זו. שטח מחסן מותר 12 מ"ר, שטח מוצע 11.55 מ"ר, כמותר. הוצגה תכנית צל למחסן האחרון שטרם נבנה. (פרט לדירת המבקש). תידרש הערת אזהרה לעניין המחסן. התקבלה הסכמת 7 מתוך 8 הדירות שבכניסה זו. לא התקבלו התנגדויות

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2935ב תחילת תוקף : 17/10/1991 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות : 2935א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת. קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני מיום 2023/6/08 להלן נתוני הבדיקה : המחסן מוצעים בתוך קונטנר הבניין הקיים. מחסן עפ"י הוראות התכנית סעיף 9ד(5) : "לא תותר בניית של מחסן אלא בכפוף להוראות דלקמן : מחסן ייבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה 2.20 מ',	23/01/2024	חוות דעת תכנונית

מרצפת המחסן ועד תקרתו, ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת מחסן מעל 1.20 מ' מפני המפלס הסופי או הטבעי של הקרקע הסמוכה למחסן, הכל לפי המפלס הנמוך שבהם. שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד בבניין. כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבניין." המחסן מבוקש בתוך קומת עמודים קיימת, פורסמה הקלה לעניין זה- לכך שהמחסן אינו בקומת הקרקע. גובה פנים 2.20 מ' (ע"י הנמכת תקרה). יצוין כי אושרו מחסנים זהים בקומה זו. שטח מחסן מותר 12 מ"ר, שטח מוצע 11.55 מ"ר, כמותר. הוצגה תכנית צל למחסן האחרון שטרם נבנה. (פרט לדירת המבקש). תידרש הערת אזהרה לעניין המחסן. הסכמת בעלי הזכויות עפ"י מסמך רוב קנייני: "בבניית מחסן בשטח משותף – נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה" בכניסה זו 8 דיירים, ישנה חתימת 7 תתי חלקות, כנדרש. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 26/11/2023 בקרה מרחבית אדף שפ"ע: התקבל ביום 14/11/2023		
בניית מחסן עד 12 מ"ר מעל הקרקע	05/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	חוזר 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

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת גבעת משואה, רחוב אריה דולצין 24 מבוקש:

בניית מחסן במפלס 0.00 עבור תת חלקה 18

בחלקה חלה תכנית 2935ב', הכפופה למתאר.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9ד(5):

"לא תותר בניית של מחסן אלא בכפוף להוראות דלקמן:

מחסן ייבנה במרתף באופן שגובהו הפנימי לא יעלה 2.20 מ', מרצפת המחסן ועד תקרתו, ובמפלס החיצוני לא יעלה גובה תקרת מחסן מעל 1.20 מ' מפני המפלס הסופי או הטבעי של הקרקע הסמוכה למחסן, הכל לפי המפלס הנמוך שבהם.

שטחו של מחסן לא יעלה על 12 מ"ר.

מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד בבניין.

כל מחסן יוצמד ליחידת דיור בבניין."

המחסן מבוקש בתוך קומת עמודים קיימת, פורסמה הקלה לעניין זה- לכך שהמחסן אינו בקומת הקרקע. גובה פנים 2.20 מ' (ע"י הנמכת תקרה). יצוין כי אושרו מחסנים זהים בקומה זו.

שטח מחסן מותר 12 מ"ר, שטח מוצע 11.55 מ"ר, כמותר.

הוצגה תכנית צל למחסן האחרון שטרם נבנה. (פרט לדירת המבקש).

תידרש הערת אזהרה לעניין המחסן.

התקבלה הסכמת 7 מתוך 8 הדירות שבכניסה זו.

לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2019/0574.00</u>
מספר סידורי	<u>134</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים הכוללים גן ילדים ו-7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קראעין עמאר
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	אבו שלבאיה אינאס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בטן אל הוא 0 , ראס אל עמוד

גוש	חלקה	בשלמות
29987	100	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14426	תחילת תוקף	18/07/2015	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	678

תאור הבקשה

מקום : שכי' ראס אל עמוד, ירושלים

בעליות : בעל הקרקע הוא גם מגיש הבקשה.

הערות :

בשטח יש בית בן קומה אחת מלפני - 1967 . עליו קיימת תוספת בניה הבנויה בעבירה.

על פי התכנית הבית מיועד להריסה. במקומו מתוכנן בית חדש נושא הבקשה

נספח בינוי מחייב, הוראות התכנית מחייבים

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
ביום 22/6/2022 התיק נדון בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרה מעו"ד נויה גבע. נדרש שתערך בדיקה כי המוכתאר בתיק היה רשום. לאחר וועדה נושא זה נבדק ונמצא כי אכן המוכתאר היה רשום. ביום 26.2.2024 התקבלה חוות דעת מעו"ד נויה גבע, להלן תמצית חוות הדעת: "בהמשך לפניית ב"כ המבקשים, להשלמת מסמכים דרושים, הריני להעלות על הכתב את תוצאות בדיקתי הנוספת כדלקמן: הבקשה מתייחסת להריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים תוספת במסגרת חלקה שברחוב בטן אל-הוא, בשכונת ראס אל עמוד הידועה כחלק מחלקה מס' 100 בגוש (שומא) 29987. לפי אישור המודד המחוזי הנכס איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון המלצות:	31/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן : יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית." יצוין כי לאחר וועדה נערכה בחינה מול אני פירו, שאישרה כי אכן המוכתאר היה רשום בתיק. לאור זאת התיק עולה לוועדה להערכה סופית בעניין זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14426 תחילת תוקף : 18/07/2015 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור רקע לבקשה ביום 22/6/2022 התיק נדון בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת הבהרה מעו"ד נויה גבע. כדלקמן : "- לפי אישור המודד המחוזי, הנכס מושא הבקשה איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית.	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון. אולם אין בכל להתגבר על העדר אישור מס רכוש. - בהתאם למידע שקיים במשרדינו, הבעלים הרשום של חלקה מס' 100 בגוש 29989 בתקופת ירדן היה "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" ככל שטוענים המבקשים כי "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" לא היו בעלי זכויות לעניין מס רכוש, יתכבדו להמציא נסח ממס רכוש על שמם. ככל שהמבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות וזאת מכוח העברת זכויות ישירה או בשרשור מאת "אלחאג אחמד אבו צוי ושות", עליהם להעביר את המסמכים המלמדים על העברת הזכויות עד אליהם. נדרש שתערך בדיקה כי המוכתאר בתיק היה רשום. לאחר וועדה נושא זה נבדק ונמצא כי אכן המוכתאר היה רשום. ביום 26.2.2024 התקבלה חוות דעת מעו"ד נויה גבע, להלן תמצית חוות הדעת: "בהמשך לפניית ב"כ המבקשים, להשלמת מסמכים דרושים, הריני להעלות על הכתב את תוצאות בדיקתי הנוספת כדלקמן: הבקשה מתייחסת להריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים תוספת במסגרת חלקה שברחוב בטן אל-הוא, בשכונת ראס אל עמוד הידועה כחלק מחלקה מס' 100 בגוש (שומא) 29987. לפי אישור המודד המחוזי הנכס איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר.		

למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון המלצות : לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן : יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית." יצוין כי לאחר וועדה נערכה בחינה מול אני פירו, שאישרה כי אכן המוכתאר היה רשום בתיק.		
עד לאחר קבלת הבהרה מעו"ד נויה גבע. לבקשת הוועדה מיום 26/6/2021, לקבלת חו"ד בנושא הזכויות, להלן תמצית חוות הדעת שהתקבלה מעו"ד נויה גבע : "- לפי אישור המודד המחוזי, הנכס מושא הבקשה איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון. אולם אין בכל להתגבר על העדר אישור מס רכוש.	22/06/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

- בהתאם למידע שקיים במשרדינו, הבעלים הרשום של חלקה מס' 100 בגוש 29989 בתקופת ירדן היה "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'" ככל שטוענים המבקשים כי "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'" לא היו בעלי זכויות לעניין מס רכוש, יתכבדו להמציא נסח ממס רכוש על שמם. ככל שהמבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות וזאת מכוח העברת זכויות ישירה או בשרשור מאת "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'", עליהם להעביר את המסמכים המלמדים על העברת הזכויות עד אליהם. המלצות : לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן : יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית. אנו ממליצים כי מבקשת ההיתר תמציא נסח רישום מפנקסי מס הרכוש או תעביר מסמכים התומכים בהעברת הזכויות מאת אלחאג' אחמד אבו צוי אל מבקשי ההיתר." לאחר שהוועדה עיינה בחוות הדעת של עו"ד נויה גבע, הוועדה מבקשת ממנה הוועדה להבהיר האם המלצתה היא לאשר את הבקשה או לא לאשר את הבקשה, ואם כן - ומהם התנאים לאישור. העתק החלטה זו יועבר לעו"ד נויה גבע . הוועדה מורה למבקש ההיתר להגיש תמצית נסח רישום מפנקסי מס הרכוש או להעביר מסמכים התומכים בהעברת הזכויות מאת אלחאג' אחמד אבו צוי אל מבקשי ההיתר.		
יש להגיש תמצית נסח רישום מפנקסי מס הרכוש או תעביר מסמכים התומכים בהעברת הזכויות מאת אלחאג' אחמד אבו צוי אל מבקשי ההיתר.	13/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין זהות המוכתר, בבדיקה ברשימת המוכתרים המאושרת ע"י לשכת התכנון המחוזית, חוסין גמיל ביאם החתום בבקשה 19/574 אכן מופיע ברשימה. לבקשת הוועדה מיום 26/6/2021, לקבלת חו"ד בנושא הזכויות, להלן תמצית חוות הדעת שהתקבלה מאת עו"ד נויה גבע: "- לפי אישור המודד המחוזי, הנכס מושא הבקשה איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון. אולם אין בכל להתגבר על העדר אישור מס רכוש. - בהתאם למידע שקיים במשרדינו, הבעלים הרשום של חלקה מס' 100 בגוש 29989 בתקופת ירדן היה "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'" ושות'". ככל שטוענים המבקשים כי "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'" לא היו בעלי זכויות לעניין מס רכוש, יתכבדו להמציא נסח ממס רכוש על שמם. ככל שהמבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות וזאת מכוח העברת זכויות ישירה או בשרשור מאת "אלחאג אחמד אבו צוי ושות'", עליהם להעביר את המסמכים המלמדים על העברת הזכויות עד אליהם. המלצות: לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן: יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית.		

אנו ממליצים כי מבקשת ההיתר תמציא נסח רישום מפנקסי מס הרכוש או תעביר מסמכים התומכים בהעברת הזכויות מאת אלחאג' אחמד אבו צוי אל מבקשי ההיתר." "- לפי אישור המודד המחוזי, הנכס מושא הבקשה איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון. אולם אין בכל להתגבר על העדר אישור מס רכוש. - בהתאם למידע שקיים במשרדינו, הבעלים הרשום של חלקה מס' 100 בגוש 29989 בתקופת ירדן היה "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" ככל שטוענים המבקשים כי "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" לא היו בעלי זכויות לעניין מס רכוש, יתכבדו להמציא נסח ממס רכוש על שמם. ככל שהמבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות וזאת מכוח העברת זכויות ישירה או בשרשור מאת "אלחאג אחמד אבו צוי ושות", עליהם להעביר את המסמכים המלמדים על העברת הזכויות עד אליהם."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14426 תחילת תוקף : 18/07/2015 ייעוד הקרקע :	24/05/2022	חוות דעת תכנונית

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור תב"ע: 14426 , תחילת תוקף: 18/7/2015 , יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מקום: שכ' ראס אל עמוד, ירושלים בעליות: בעל הקרקע הוא גם מגיש הבקשה. תאור הבקשה: הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים הכוללים גן ילדים ו- 7 יח"ד. הערות: - בשטח יש בית בן קומה אחת מלפני 1967. עליו קיימת תוספת בניה הבנויה בעבירה. על פי התכנית הבית מיועד להריסה . במקומו מתוכנן בית חדש נושא הבקשה - נספח בינוי מחייב, הוראות התכנית מחייבים הקלות: במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות: השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : בוצע ביום 24/4/2020. תום מועד להגשת התנגדויות: 15/5/2020 מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו: אין המלצה : לאשר את הבקשה בתנאים. להלן חוות הדעת מיום 04/04/2022 שהתקבלה ע"י עו"ד נויה גבע, לענין סוגיית הבעלויות: 1" לבקשתם, הועברו לעיוני מסמכי הבקשה להיתר שבנדון ומסמכים נלווים ולאחר בחינת החומר הרינו להעלות על הכתב את תוצאות בדיקתי: 2. הבקשה מתייחסת להריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים תוספת במסגרת חלקה שברחוב בטן אל-הוא בשכונת ראס אל עמוד הידועה כחלק מחלקה מס' 100 בגוש (שומא) 29987 3. לפי אישור המודד המחוזי, הנכס מושא הבקשה איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר". זהות המוכתאר 4. בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר		

לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית. אישור מס ורכוש 5. במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר. 6. המבקשים המציאו קבלות (לא אישורים לרישום בפנקסים) של מס רכישה בלבד. קבלות אלה אינן מלמדות מהי העסקה שבגינה משולם מס הרכישה וממי נרכשו הזכויות. הקבלות מלמדות כי המבקשים ערכו טרנזקציה כלשהיא בזכויות בנכס עם צד שלישי. עם זאת, קבלו אלה אינן מהוות אישור מס ורכוש. 7. למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון. אולם אין בכל להתגבר על העדר אישור מס רכוש. 8. לעניין מס רכוש יש לפרט כדלקמן: במזרח ירושלים ישנן קרקעות רבות שאינן רשומות כלל בטאבו אלא רק במס הרכוש (שאיננו הוכחה לבעלות). הרישום בפנקסי מס רכוש ביסודו נעשה ע"י ממשלת ירדן וכלל לרוב נתונים על מספר הגוש והחלקה או לגבי שטח הקרקע והמוקע (מקום) שבו היא נמצאת. בהתאם למידע שקיים במשרדינו, הבעלים הרשום של חלקה מס' 100 בגוש 29989 בתקופת ירדן היה "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" 9. ככל שטוענים המבקשים כי "אלחאג אחמד אבו צוי ושות" לא היו בעלי זכויות לעניין מס רכוש, יתכבדו להמציא נסע ממס רכוש על שמם. 10. ככל שהמבקשים טוענים כי הם בעלי זכויות וזאת מכוח העברת זכויות ישירה או בשרשור מאת "אלחאג אחמד אבו צוי ושות", עליהם להעביר את המסמכים המלמדים על העברת הזכויות עד אליהם. המלצות: 11. לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן: יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתאר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית. - בבדיקה מול אני פירו אכן חוסין גמיל החתום בבקשה מופיע ברשימה. אנו ממליצים כי מבקשת ההיתר תמציא נסח רישום מפנקסי מס הרכוש או תעביר מסמכים התומכים בהעברת הזכויות מאת		

אלחאג' אחמד אבו צוי אל מבקשי ההיתר. " – יידרש מהמבקש		
התיק יועבר לעו"ד נויה גבע - למתן חו"ד בנושא הזכויות , הבקשה תובא לדיון בעוד כ- 60 יום .	23/06/2021	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
תב"ע: 14426, תחילת תוקף: 18/7/2015, יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מקום: שכ' ראס אל עמוד, ירושלים בעליות: בעל הקרקע הוא גם מגיש הבקשה. הערות: - בשטח יש בית בן קומה אחת מלפני 1967. עליו קיימת תוספת בניה הבנויה בעבירה. על פי התכנית הבית מיועד להריסה. במקומו מתוכנן בית חדש נושא הבקשה - נספח בינוי מחייב, הוראות התכנית מחייבים פרטי הבניין: סה"כ שטח עיקרי למגורים מעל ל 0.00 (בניין א + ב): 628.76 מ"ר.....(מותר 330+491= 821 מ"ר) סה"כ שטח שירות מעל ל 0.00 למגורים(בניין א + ב): 264.69 מ"ר.....(מותר 123 + 141 + 12 = 276.00 מ"ר) סה"כ שטח שרות מתחת ל 0.00 (בניין א + ב): 552.80 מ"ר.....(מותר 715.00 מ"ר) סה"כ מס' קומות מעל ל 0.00 למבנה א: 4 קומות.....(מותר 4 קומות) סה"כ מס' קומות מעל ל 0.00 למגורים למבנה ב: 4 קומות.....(מותר 4 קומות) סה"כ מס' יח"ד למבנה א: 4 יח"ד.....(מותר 4 יח"ד) סה"כ מס' יח"ד למבנה ב: 3 יח"ד.....(מותר 3 יח"ד). גובה הבניין מעל ל 0.00 : 14.20 מ'(מותר 13.20 מ' מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני ומבנה יציאה לגג) גובה אבסולוטי: 0.00 = 693.00 הקלות: במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות: השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : בוצע ביום 24/4/2020. תום מועד להגשת התנגדויות: 15/5/2020 מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו: אין	13/06/2021	חוות דעת תכנונית
	13/06/2021	הכנת המלצה

תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	תב"ע: 14426 תחילת תוקף: 18/7/2015 יעוד: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מקום: שכ' ראס אל עמוד, ירושלים בעליות: בעל הקרקע הוא גם מגיש הבקשה. תאור הבקשה: הריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים הכוללים גן ילדים ו- 7 יח"ד. הערות: - בשטח יש בית בן קומה אחת מלפני 1967. עליו קיימת תוספת בניה הבנויה בעבירה. על פי התכנית הבית מיועד להריסה. במקומו מתוכנן בית חדש נושא הבקשה - נספח בינוי מחייב, הוראות התכנית מחייבים הקלות: במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות: השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : בוצע ביום 24/4/2020. תום מועד להגשת התנגדויות: 15/5/2020 מתנגדים : אין. שכינים שלא חתמו: אין המלצה : 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 - 7788070110	4
	אישור משרד הבריאות	5
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	14

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

ביום 22/6/2022 התיק נדון בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה

עד לקבלת הבהרה מעו"ד נוי גבע.

נדרש שתערך בדיקה כי המוכתאר בתיק היה רשום.

לאחר וועדה נושא זה נבדק ונמצא כי אכן המוכתאר היה רשום.

ביום 26.2.2024 התקבלה חוות דעת מעו"ד נוי גבע, להלן תמצית חוות הדעת:

"בהמשך לפניית ב"כ המבקשים, להשלמת מסמכים דרושים, הריני להעלות על הכתב את תוצאות בדיקתי הנוספת כדלקמן:

הבקשה מתייחסת להריסת בניין קיים והקמת שני בנייני מגורים חדשים תוספת במסגרת חלקה שברחוב בטן אל-הוא, בשכונת ראס אל עמוד הידועה כחלק מחלקה מס' 100 בגוש (שומא) 29987.

לפי אישור המודד המחוזי הנכס איננו רשום ואיננו מצוי בהליכי הסדר לפיכך, המסמכים שהוגשו לצורך הוכחת בעלות מסתמכים על הנוהל הידוע כ"נוהל מוכתאר".

בהתאם לאישור המוכתאר, הנכס הינו בבעלות מבקשי ההיתר. יש לוודא כי אכן המוכתאר חסין סיאם, היה המוכתאר לכפר סילוואן המוכר ע"י עיריית ירושלים, בעת הרלבנטית.

במסגרת הבקשה לא הוגש אישור מס רכוש בהתאם לנוהל המוכתאר.

למיטב הבנת הח"מ המבקשים נרשמו בגין אחד משלושת זיהויי הנכס במרשמי הארנונה בשנת 2011 (האחרים נרשמו בשנת 2018 ו-2020). הדבר מהווה אינדיקציה להימצאותם בנכס או בחלק ממנו בעשור האחרון

המלצות:

לאור כל האמור, אנו ממליצים כי תבחנו בשנית את הבקשה מושא הבקשה וזאת לאחר הדרישות כדלקמן:

יש לבחון כי המוכתאר הנזכר בסעיף 2 לעיל הוא המוכתר המוכר ע"י עיריית ירושלים כמוכתאר של הכפר סילוואן בעת הרלוונטית."

יצוין כי לאחר וועדה נערכה בחינה מול אני פירו, שאישרה כי אכן המוכתאר היה רשום בתיק.

לאור זאת התיק עולה לוועדה להערכה סופית בעניין זה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2011/0255.02</u>
מספר סידורי	<u>135</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על פי תב"ע + פיצול יחידה ל 2 + בניית מרפסת זיז + חניות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בן לולו רחל טל
עורך הבקשה	מר נטף יואן סולי
מתכנן השלד	ביאזי יצחק צחי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אורוגואי 44, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	104	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2002	תחילת תוקף	18/12/1975			
ג30415	תחילת תוקף	16/07/1959			
4627	תחילת תוקף	05/09/2002			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים טורי, 4 עמודות, 2 כניסות 3 קומות מעל קומת מרתף 8 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בניית מעטפת לדירה מס' 1 משפחת פרץ, מפלס 0.00

תוספת בניה בחזית קדמית מערבית עבור דירה מס' 3 מפלס 3.00 + ומרפסת זיז

מרפסת גג בחזית אחורית במפלס 3.00 +

מרפסת גג בחזית קדמית עבור דירה מס' 9 מפלס +6.00

פיצול יח"ד מס' 3 לשתי יחידות – 9 יח"ד בחלקה סה"כ במקום 8 יח"ד קיימות

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : כן

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 44 מבוקשות תוספות בניה ושינויים כדלקמן : פיצול יח"ד מס' 3 לשתי יחידות – 9 יח"ד בחלקה סה"כ במקום 8 יח"ד קיימות בניית מעטפת לדירה מס' 1 משפחת פרץ, מפלס 0.00 תוספת בניה בחזית קדמית מערבית עבור דירה מס' 3 מפלס +3.00 מרפסת גג בחזית אחורית במפלס +3.00 מרפסת גג בחזית קדמית עבור דירה מס' 9 מפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 4627 משנת 2002, תכנית זו קבעה נספחי בינוי מפורטים וכן נספח שטחים. להלן התאמה למותר : בניית מעטפת- יש להחתים את הדייר בצמוד למעטפת. תוספת בניה במפלס +3.00 ומרפסת גג תואמת לנספח בינוי. פיצול יח"ד – להלן הוראות פיצול יח"ד כאשר התב"ע הגבילה את מספר יח"ד אך לא קבעה סעיף סטייה נכרת :

ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט : - תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבניה על פי התכנית החלה בחלקה. מספר יח"ד המותר בחלקה הינו 8, 20% מהווה 1.6 כלומר ניתן לפצל עד 2 דירות, כעת מבטקש פיצול דירה אחת. שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר . הוצג מאסן בתכנית המוכיח כי עפ"י היתרים וע"פ תוספות עתידיות לפי תב"ע, שטחן הממוצע של הדירה יהיה מעל 80 מ"ר. הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית [גם אם מדובר על בנין טורי רב דיירים וגם אם מדובר במספר בניינים על גבי אותה החלקה]. בבדיקה במערכת נמצאו חתימות של 7 מתוך 8 תתי חלקות, באישור מנהל האגף השלמת החתימה האחרונה – של עמידר, תהיה תנאי להפצה לגורמים. יש לתקן הערות בתכנית b לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4627 תחילת תוקף : 02/09/2002 ייעוד הקרקע :	24/01/2024	חוות דעת תכנונית

מיוחד מספר נספח רלוונטי : 6 תכניות כפופות : 4627א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא במפלס במפלס 3.00 + חזית קדמית, מבוקשת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח מדיניות מהנדס העיר היא שלא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית וע"כ יש להסיר את המרפסת מהבקשה או להוסיף מרפסות כאמור תוספת בניה במפלס 3.00 + תואמת לנספח בינוי, יש לצמצם שטח כמסומן בתכנית בהתאם למותר. מבוקש פיצול יח"ד – יפורט בהמשך הדו"ח. שלביות ביצוע : עפ"י הוראות התכנית סעיף ז : כל בניין בחלקה ייבנה בנפרד- מוצע כמותר בבניין אחד הגג יבנה כולו בהינף אחד בלבד ובנפרד מהעמודות אין תוספת בניה בקומת הגג מלבד מרפסת גג העמודות תיבנה לפי כניסות ובהינף אחד –		

מוצעת בניה עבור הדייר השני שבכניסה, יצוין כי הדייר הראשון בכניסה זו כבר מימש את תוספת הבניה שלו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 27/7/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט : מוצע פיצול יח"ד לדירה נוספת כך שמספר הדירות בחלקה יהא 9 יח"ד. להלן הנחיות המחלקה במקרים בהם התב"ע הגבילה את מספר יח"ד אך לא קבעה סעיף סטייה נכרת : ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט : תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבניה על פי התכנית החלה בחלקה. מספר יח"ד המותר בחלקה הינו 8, 20% מהווה 1.6 כלומר ניתן לפצל עד 2 דירות, כעת מבוקש פיצול דירה אחת. שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר . הוצג מאזן בתכנית המוכיח כי עפ"י היתרים וע"פ תוספות עתידיות לפי תב"ע, שטחן הממוצע של הדירה יהיה מעל 80 מ"ר. הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית [גם אם מדובר על בנין טורי רב דיירים וגם אם מדובר במספר בניינים על גבי אותה החלקה]. בבדיקה במערכת נמצאו חתימות של 7 מתוך 8 תתי חלקות, באישור מנהל האגף השלמת החתימה האחרונה – של עמידר, תהיה תנאי להפצה לגורמים (מייל סרוק בארכיב האופטי).		

שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 27.06 מ"ר במפלס +5.70 שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בהתאם לנספח חישוב השטחים זאת בהתאם לנספח בינוי במפלס 3.00 השטח העיקרי המותר לתוספת עבור 4 דיירים הינו 91.41 מ"ר, סך המותר לדייר הינו 22.85 מ"ר. השטח המוצע הינו 22.85 מ"ר כמותר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 22/6/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 11/05/2023 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 24/7/2023 הסדרי תנועה: התקבל ביום 30/7/2023 כדלקמן: "אין התנגדות לתוכנית מוצע פיצול יח"ד בביניין מגורים נדרשת תוספת חניה 1 לטובת היח"ד החדשה לא מוצע פתרון חניה בגבולות המגרש וסביבה נדרש לשלם כופר חניה לטובת קרן חניה כללית תנאי להיתר- חתימה על כתב התחיבות לתשלום כופר חניה לטובת קרן חניה כללית" תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38: לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		

הכנת נוסח פרסום	16/03/2023	מרפסת זיו בעומק 2 מ מעבר ל 1.5 מ המותרים - פיצול יחיד קיימת ל 2 יחידות -

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
	תנאי להפצה לגורמים אישור עמידר	11
	חתימה על כתב התחיבות לתשלום כופר חניה לטובת קרן חניה כללית	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב אורגוואי 44

מבוקשות תוספות בניה ושינויים כדלקמן:

פיצול יחיד מס' 3 לשתי יחידות – 9 יחיד בחלקה סה"כ במקום 8 יחיד קיימות

בניית מעטפת לדירה מס' 1 משפחת פרץ, מפלס 0.00

תוספת בניה בחזית קדמית מערבית עבור דירה מס' 3 מפלס +3.00

מרפסת גג בחזית אחורית במפלס +3.00

מרפסת גג בחזית קדמית עבור דירה מס' 9 מפלס +6.00

בחלקה חלה תכנית 4627 משנת 2002, תכנית זו קבעה נספחי בינוי מפורטים וכן נספח שטחים.

להלן התאמה למותר :

בניית מעטפת- יש להחתים את הדייר בצמוד למעטפת.

תוספת בניה במפלס +3.00 ומרפסת גג תואמת לנספח בינוי.

פיצול יח"ד – להלן הוראות פיצול יח"ד כאשר התב"ע הגבילה את מספר יח"ד אך לא קבעה סעיף סטייה נכרת :

ניתן להוסיף עפ"י תקנה 2(9)(א) כמפורט :

- תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המרבי של הדירות המותר לבניה על

פי התכנית החלה בחלקה.

מספר יח"ד המותר בחלקה הינו 8, 20% מהווה 1.6 כלומר ניתן לפצל עד 2 דירות, כעת מבטקש פיצול דירה אחת.

שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר .

הוצג מאסן בתכנית המוכיח כי עפ"י היתרים וע"פ תוספות עתידיות לפי תב"ע, שטחן הממוצע של הדירה יהיה מעל 80 מ"ר.

הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזטיבית

[גם אם מדובר על בנין טורי רב דיירים וגם אם מדובר במספר בניינים על גבי אותה החלקה.]

בבדיקה במערכת נמצאו חתימות של 7 מתוך 8 תתי חלקות,

באישור מנהל האגף השלמת החתימה האחרונה – של עמידר, תהיה תנאי להפצה לגורמים.

יש לתקן הערות בתכנית b

לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2020/0558.02</u>
מספר סידורי	<u>136</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גאוני-מושאיב מורן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

גואטמלה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	169	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים בן 3 קומות, מעל 1 קומות מרתף חלקית, בן 18 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית

מעטפת מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : מרפסות זיז

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10 מבוקשת, מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית מעטפות מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה. עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב) : "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3" מרפסות זיז מבוקשת בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין. מאחר שהוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי בניין לא ניתן לאשר בניית מרפסות זיז החורגות מקו בניין. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

3194		
תחילת תוקף :		
26/12/1984		
ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן		
סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים :		
שינוי גבהים		
שינוי בקווי בניין		
שינוי בגודל תוספת הבניה		
קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 29/8/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		
האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן		
מרפסות זיז חורגת מקו בניין קדמי ומקו אחורי		
סעיף 8 בהוראות התכנית קבע סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי הבניין, ולכן לא ניתן לאשר מרפסת בחריגה מקו בניין.		
נספח בינוי		
האם קיים נספח בינוי מפורט : כן, נספח מס' 3		
האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : לא		
מרפסת זיז חורגת מקו בניין ואינן מופיעות בנספח בינוי		
הוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי קווי בניין ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה.		

מרפסת זיז מבוקשות בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין מאחר שהוראות התכנית סעיף 8 קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי קווי בניין ולכן לא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : לא נדרשו אישורים טרם דיון 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		
חריגה מקו בניין קדמי ואחורי 40% מהמרווח בנייה שונה מנספח הבינוי	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב גואטמלה 10

מבוקשת,

מרפסות זיז עבור דירה מס' 7 ודירה מס' 9 – בחזית צפון מזרחית ובחזית דרום מערבית

מעטפות מרפסת עבור דירה מס' 11 במפלס +6.00

בחלקה חלה תכנית 3194 משנת 1984, תכנית זו קבעה נספח בינוי לתוספות בניה.

עפ"י הוראות התכנית סעיף 9(ב): "תוספות הבניה יבוצעו בכל בניין בהתאם למסומן בנספחים 1-3"

מרפסות זיז מבוקשת בחזית קדמית ובחזית אחורית מחוץ לקווי בניין.

מאחר שהוראות התכנית קבעו סעיף סטייה נכרת לשינוי בקווי בניין לא ניתן לאשר בניית מרפסות זיז החורגות מקו בניין.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1984/0599.03</u>
מספר סידורי	<u>137</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת עפ"י תב"ע + השלמת גג 5%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרטל אסתר
עורך הבקשה	מר הילו משה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הקבלן 1, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5979	תחילת תוקף	13/12/1999	446		

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' הקבלן 1, הר נוף, גוש : 30333 חלקה : 40.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס 11.20+, חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי במסגרת 5% השלמת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה בדבר תוספת בניה 5% השלמת גג בשינוי מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 12.03.2020 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 40, 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	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לזמן מתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ו-5% השלמת קומת גג, השולמו תנאים כנדרש אך :
	יש לחשב שטחי בניה עפ"י תקנות ולבצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי.
	לאחר תיקון צורת החישוב ופרסום כנדרש התיק יעלה לדיון בהתנגדויות.
	נספח בינוי :
	בתכנית 5979 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה כנדרש - יש לפרסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי.
	שטח בניה :

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, יש להתאים חישוב בהגשה בהתאם לחישוב התב"ע כמו"כ נדרש לחשב עובי קיר בתאם לתקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד : *"התוכנית אינה מציגה את המצב האמיתי, מוסיפים שטחים מעבר למותר" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 5979 תחילת תוקף : 13/12/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד. *3028 תחילת תוקף 30.06.1983, אזור מגורים 2 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית 5979 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה כנדרש - יש לפרסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 27.11.2019 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5979. שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת בניה מכח תכנית 5979 ו-5% השלמת קומת גג ש. עיקרי מותר : עפ"י תב"ע : מותר 19.25 מ"ר. 5% השלמת גג - שטח המגרש הינו 1501 מ"ר, 5% משטח המגרש 75.05 מ"ר, ישנם 2 דירות גג בחלקה, סה"כ 37.52 מ"ר לכל יח"ד. סה"כ שטח מותר לבניה : 56.77 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : השלמת 5% דירת גג 44.69 מ"ר. מוצע בבקשה בינוי מכח תב"ע ו-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה היות ושטחי הבניה לא חושבו כנדרש, במידה ושטחי הבניה יחושבו כנדרש ניתן יהיה לבחון את 5% השלמת קומת גג וקבלת אישור מנהל האגף אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ו-5% השלמת קומת גג,		

השולמו תנאים כנדרש אך יש לחשב שטחי בניה עפ"י תקנות ולבצע פירסום לבניה בשונה מנספח הבינוי, לאחר תיקון צורת החישוב ופרסום כנדרש התיק יעלה לדיון בהתנגדויות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד : "*התוכנית אינה מציגה את המצב האמיתי, מוסיפים שטחים מעבר למותר" המלצת המחלקה היא לזמן מתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בדבר תוספת בנייה 5% השלמת גג בשינוי מנספח הבינוי	08/01/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לזמן מתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ו-5% השלמת קומת גג, השולמו תנאים כנדרש אך :

יש לחשב שטחי בניה עפ"י תקנות

ולבצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי.

לאחר תיקון צורת החישוב ופרסום כנדרש התיק יעלה לדיון בהתנגדויות.

נספח בינוי :

בתכנית 5979 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה בניה בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה כנדרש - יש לפרסם הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי.

שטח בניה :

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, יש להתאים חישוב בהגשה בהתאם לחישוב התב"ע כמו"כ נדרש לחשב עובי קיר בתאם לתקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד :

"*התוכנית אינה מציגה את המצב האמיתי, מוסיפים שטחים מעבר למותר"

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1989/0467.03</u>
מספר סידורי	<u>138</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	מתן אשור (היתר) לתוספת בנייה הקיימת ללא היתר (25 שנה) בבניין מגורים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שור אברהם
עורך הבקשה	חיון מרדכי יעקב
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

שמואל הנביא 44, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5101	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' שמואל הנביא 44, גוש : 30091 חלקה : 72.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס 3.90+, חזית דרומית : מוצע השלמת קומה קיימת הכוללת ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.01.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : - נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע. - לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת. קווי בניין : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה :

נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיו : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : *"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 30091ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין. מוצעת מרפסת כניסה בחריגה מקו בניין צידי ומדרגות גישה לקומה - (ראה סעיף מרפסת זיז ובניה במרווחים) חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת. שטח בניה :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י 62 : 93%, שטח המגרש הינו 506 מ"ר, סה"כ 470.58 מ"ר. נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר ממ"ד בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה, החריגה תהיה בעמודה שלמה ובהצגת תוכנית צל ליתר דיירי הבנין, בחזית קדמית החריגה לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי של כ-7.20 מ', עפ"י תכנית מתאר - תותר חריגה מקו בנין קדמי של 1/3 מהמרווח, 2 מ"ר, לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מס' יח"ד : מותר : עפ"י מתאר אין הגבלה במס' יח"ד, ניתן להוסיף יח"ד בתנאי : (1) ששטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות בחלקה. מוצע : תוספת יח"ד אחת, שטח הדירה: 55 מ"ר + ממ"ד, והושלמו חתימת שכנים, יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, נדרש 66% הסכמות שכנים, הומצאו 5/6 חתימות שכנים, 83%. שכנה אחת מתנגדת. אישורי גורמים :		

איכות סביבה - חסר, שימור - אושר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר. התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : ***אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנדון". המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
	16/05/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

- נראה כי אין זכויות נותרות בחלקה, יש להוכיח שטחים בכדי לאשר את המוצע.

- לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת.

קווי בניין :

חזית מזרחית - מוצע תוספת בינוי, הכשרת מצב קיים מעל קונטור בניה קיים בחריגה מקו בניין צידי של כ-1 מ', לא פורסמה הקלה בחריגה מקו בניין - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר לפרסם הקלה לעניין בינוי בחריגה מקו בניין.

חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי וממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, החריגה המוצעת הינה של כ-2 מ' ומעבר מוצע חריגת ממ"ד עד מרחק של כ-6 מ' - יש לפרסם הקלה לחריגה המוצעת.

שטח בניה :

נראה כי שטחי הבניה המותרים עפ"י תכנית המתאר נוצלו במלואם - יש להוכיח שטחי בניה למוצע.

ממ"ד :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : מוצע ממ"ד החורג מקו בניין קדמי בכ-6 מ' עד לקו בניין 0, לא פורסמה הקלה בנדון - יש להציע בינוי בהתאם למותר עפ"י תקנות בניה במרווחים ולפרסם הקלה כנדרש.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +3.90, חזית מערבית : לא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מס' יח"ד :

יש לוודא לאחר תיקון התוכנית שהדירה אכן עומדת ב-33 מ"ר כנדרש.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, שפ"ע - אושר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר.

התוכנית אושרה במח' על סמך תוספת בינוי ולא תוספת יח"ד - יש להציג אישור המתייחס לתוספת יח"ד המוצעת.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"אבקש שאברהם כהן שור יצור איתי קשר באופן דחוף לברור העניין בנידון".

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1980/0778.08</u>
מספר סידורי	<u>139</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע, בניית ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ישר אביחי יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף שולמית
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 9 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	97	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2014 תיק בניין מספר: 2240/1201

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 51 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה להרחבת דירה אחת במפלס 0,00

מרפסת זיז

שינוי מיקום כנסה לדירה מחדר מדרגות משותף לחזית אחורית דרך מרפסת

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מקו בנין צידי לצורך בניית ממ"ד

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 11/05/2023

התקבלו 8 התנגדויות

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	07/02/2024	בבית וגן רח' ברויאר 9 מבוקשת הרחבת דירה אחת לפי תב"ע כולל מרפסת מאחר והמרפסת מוצעת השינוי מנספח הבינוי, באופן שהנה גדולה מהמאוסר בנספח, ומאחר ונספח הבינוי שותק הנו בגדר מחייב – יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מנספח. או לחילופין יש להקטין את המרפסת בהתאמה לשטח המאוסר בנספח. אולם, מאחר ובוצע הליך פרסומי בתיק בנוגע לממ"ד, שכבר בוטל. העניין מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם כמכסה את ההקלה לעניין בינוי בשונה מנספח בנוגע למרפסת.

לאחר החלטת הוועדה בעניין, יהיה צורך להביא את הבקשה לדיון בוועדה התנגדויות וזאת משום שהוגשו 8 התנגדויות. טענות המתנגדים : הבנייה עלולה להזיק לבית הכנסת הקיים בבניין ללא פירוט איזה נזק – 4 חתומים. לא נמצאו נימוקים אחרים וכתבי התגרדות אחרים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5007 תחילת תוקף : 29/10/1999 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי : 4 התכנית כפופה לתכנית מתאר	07/02/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי שותק. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט כולו שותק. הבקשה תואמת למעט מרפסת שהוגדלה מקצת לעומת הנספח. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 211/2/41 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת מחוץ לקווי הבניין המאושרים אך גדולה מקצת מהורות נספח בינוי. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 מעל קומת קרקע תחתונה. מס' קומות מוצע : 0 . לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : 51 . לא מוצעת תוספת יח"ד חדשות. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : 465 מ"ר . שטח עיקרי מוצע : 42,32 מ"ר. לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. שטחי בניה- שטח שירות		

שטחי שירות מותרים לפי התכנית : 101 מ"ר . שטח שירות מוצע : אין לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. מרפסת מוצעת מרפסת זיז במידות 7,8 x 1,5 מ. בחזית דרומית אחורית גדולה מקצת מנספח בינוי 4,8 x 1,5 מ. ניתן לאשר כי תואמת תקנות התכנון והבנייה. התנגדויות התקבלו 8 התנגדויות. טענות המתנגדים : -הבנייה עלולה להזיק לבית הכנסת הקיים בבניין ללא פירוט איזה נזק – 4 חתומים. לא נמצאו נימוקים אחרים וכתבי התגרדות אחרים לאור העובדה שהבקשה לרוב תואמת תבע המלצת המחלקה ניתן לאשר בכפוף לדיון בהתנגדויות.		
הקלה מקו בנין צידי לצורך בניית ממ"ד	18/05/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	הצהרת עורך הבקשה
11	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בבית וגן רח' ברויאר 9

מבוקשת הרחבת דירה אחת לפי תב"ע

כולל מרפסת

מאחר והמרפסת מוצעת השינוי מנספח הבינוי, באופן שהנה גדולה מהמאושר בנספח, ומאחר ונספח הבינוי שותק הנו בגדר מחייב – יש לפרסם הקלה לעניין שינוי מנספח. או לחילופין יש להקטין את המרפסת בהתאמה לשטח המאושר בנספח.

אולם, מאחר ובוצע הליך פרסומי בתיק בנוגע לממ"ד, שכבר בוטל. העניין מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם כמכסה את ההקלה לעניין בינוי בשונה מנספח בנוגע למרפסת.

לאחר החלטת הועדה בעניין, יהיה צורך להביא את הבקשה לדיון בוועדה התנגדויות וזאת משום שהוגשו 8 התנגדויות.

טענות המתנגדים :

הבנייה עלולה להזיק לבית הכנסת הקיים בבניין ללא פירוט איזה נזק – 4 חתומים.

לא נמצאו נימוקים אחרים וכתבי התגרדות אחרים

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1961/0653.07</u>
מספר סידורי	<u>140</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים עפ"י תב"ע 671040 וחיזוק הבניין עפ"י תקן 413 לחיזוק מבנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל ויזל ישראל בשם הדיירים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית וגן 47, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
671040	תחילת תוקף	19/08/2021	1	מגורים ג	770

תאור הבקשה

בבניין קיים בבית וגן מוצעת תוספת בניה לבניין הקיים כדלהלן:

בקומת המקלט ובקומת הכניסה מוצעים חיזוקים למבנה.

בקומה ראשונה מוצעת תוספת בחזית מערבית הכוללת ממ"ד, וכן מרפסת זיז בחזית צפונית ובחזית דרומית.

בקומה שניה מוצעות תוספות בחזיתות מערבית ומזרחית, ממ"ד בחזית דרומית, מרפסת גג בחזית מערבית ומרפסת זיז בחזית צפונית.

בקומה שלישית מוצעות תוספות בחזיתות צפונית, דרומית, ומערבית, מרפסת זיז בחזית מערבית ומרפסת גג בחזית מזרחית.

בקומה רביעית מוצעות 2 דירות חדשות הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ, כמו"כ בחזיתות מזרחית ומערבית

מוצעות מרפסות גג.

בקומה חמישית מוצעות 2 דירות חדשות הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ, כמו"כ מוצעות מרפסות זיו בחזיתות מערבית ומזרחית וכן בחזית דרומית.

מוצע להגביה את חדר המדרגות והמעלית עד לגג, בגובה של שלוש קומות.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה. כמו"כ נדרש נוהל בקרה הנדסית חדש לתכנית שתוגש תואמת תב"ע. חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. יש להתאים את הבקשה לתב"ע במדויק, באם לא- היא מהווה סטיה נכרת, הכל כפי שמפורט ע"ג התכנית ובחוו"ד לעיל. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
04/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 671040 תחילת תוקף : 19/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1

תכניות כפופות : 12159, 1155, 1042 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי הבניין מס' הקומות המירבי הבקשה אינה חורגת ממספר הקומות, היא כן חורגת מקווי הבניין לעניין החיזוקים- הקירות החיצוניים מוצעים לחיזוק מחוץ לבניין ומחוץ לקווי הבניין, מאחר ומדובר בחיזוקים למבנה, והם לא הופיעו בנספח הבינוי, אולם הופיע בהוראות התכנית הוראות בדבר הצורך בחיזוק המבנה, וכן החיזוקים לא מחושבים- אין מניעה לאשר חיזוקים אלו מעבר לקווי הבניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, אולם פורסמה הקלה לשינוי מנספח הבינוי, כפי שיפורט להלן : בכל הקומות הקיימות מוצעים חיזוקים- שלא מופיעים בנספח הבינוי, מאחר ומדובר בחיזוקים הנדרשים לפי הוראות התכנית, אין מניעה לאשר. מוצע להגביה את חדר המדרגות לקומות החדשות- לא ניתן לאשר זאת, מאחר והתב"ע לא נתנה המשך לחדר המדרגות בקומות אלו, ובטח לא לגג, יש להשאיר את חדר המדרגות כפי שהוא, ולתת לגג פתח עם סולם, כמו"כ מדובר בשטח שאין אותו לדירים עבור תוספת הקומות בחדר המדרגות. ע"ב לא מציע בפרוש אבל מראה את המעלית כולל מרפסות מעבר ממנה לבניין גם בקומות החדשות- למרות שלא ניתן לאשר זאת כמו בחדר המדרגות לעיל- יש להתאים את המעלית ומרפסות המעבר שלה לתב"ע. מוצעים שינויים בחזיתות של הפתחים בבניין, השינויים לא מהווים פגיעה אדריכלית, ואין מניעה לאשר אותם אולם ניתן יהיה לבחון אותם רק לאחר החזרת כל השינויים למקומם והתאמה לתב"ע כפי שמפורט בסעיפים אלו. ע"ב משחק במספרי יח"ד ומשנה את מיקום הדירות החדשות וכן את מיקום התוספות לדירות- לא ניתן- נדרש להתאים לתב"ע. ע"ב מציע בחלק מהדירות לתת ממ"דים במקום חדרים		

מחוזקים קיימים ומוצעים בתב"ע- לא ניתן לאשר ממ"ד במקום חדר מחוזק המותר בתב"ע, כאשר טבלת השטחים בתב"ע כוללת את כל השטחים המוצעים כולל הממ"דים והחדרים המחוזקים, זאת אומרת שהתב"ע נתנה פתרונות מיגון לכולם, ולא ניתן להוסיף עליהם וגם לא בשטחים- מהווה סטיה נכרת, יש להתאים את המוצע לתב"ע. בקומה הראשונה מוצעת מרפסת זיז מעבר לגודל המותר, כך שזה יוצא מקווי הבניין- מהווה סטיה נכרת- לא ניתן לאשר- יש להתאים את גודל המרפסת לתב"ע, מעבר לזאת- שטח המרפסת עובר את המותר, בתב"עות שהופקדו לאחר 2013 יש לתת מרפסות רק בשטח המותר עפ"י התב"ע ולא מעבר. כמו"כ מוצע ממ"ד ע"ח שטח עיקרי, בתב"ע קיים בדירה חדר מחוזק- לא ניתן להמיר את שטחו ולהשתמש בשטח העיקרי במקומות אחרים- יש להסיר את הממ"ד, להחזיר את החדר המחוזק למקומו, ולהתאים לתב"ע. בקומה שניה מוצעת בדירה קיימת מדרגות כדי לחבר תוספת של קומה מעל לדירה זו- לא ניתן לאשר מאחר ולא ניתן להגביה את חדר המדרגות בקומות מעל- שם מוצע להפוך את הדירות למעלה ליח"ד נפרדות, ואז נדרשת להן כניסה, כמו"כ סעיף יח"ד מהווה סטיה נכרת ולא ניתן לשחק בו. בקומה שניה בחזית מערבית ע"ב מציע שטח גדול יותר מהמותר לו בתב"ע- יש לצמצם. בחזית מזרחית מוצעת תוספת קטנה מעט מהמותר- יש להציע בדיוק לפי המידות בתב"ע. בחזית דרומית מוצע ממ"ד מעל ממ"ד בקומה מתחת, בתב"ע לא מאושר שם ממ"ד כזה אלא חדר מחוזק לדירה, מאחר ולא ניתן לאשר שטחים נוספים- נדרש להתאים את המוצע למותר בלבד. בקומה שלישית בחזית מזרחית מותר בתב"ע תוספת שלא מוצעת בבקשה, מאחר ועפ"י התב"ע- שלביות הביצוע היא שהבניה תבוצע בהינף אחד- על ע"ב להוסיף את השטח הנ"ל מאחר ולא יהיה ניתן לממש אותו לבד אלא את הכל יחד בלבד, כמו"כ כעת- שטח המרפסות גדל מעל המותר בתב"ע – ולא ניתן לאשר זאת- מהווה סטיה נכרת. בחזית מערבית מוצעת תוספת פחות מהמותר בתב"ע- יש להתאים לתב"ע. אחת הדירות המתוכננת בתב"ע להיות דירה בפני עצמה מוצעת לצירוף לקומה מתחת- לא ניתן לאשר לאור הסיבה שלא ניתן להמשיך את חדר המדרגות כפי שפורט לעיל. בקומה רביעית מוצעת מרפסת גג קטנה מהמותר מאחר ולא מוצעת כל התוספת- יש להציע בהתאם לנספח במדויק. מוצעת מרפסת זיז חלקה ע"ח מיקום של שטח עיקרי יש להתאים לתב"ע במדויק. בקומה חמישית מוצעת יח"ד חדשה במיקום בו צריכה להיות הרחבה של הדירה מתחת וגם זה רק על חצי מחצי הקומה בה		

היא נמצאת ולא על כל החצי. על כן על ע"ב להתאים את כל הבינוי המוצע במדויק לתב"ע וליידע בכך את השכנים. קווי בניין מוצעות מרפסות גדולות מהמותר בתב"ע כך שהן חורגות מקווי הבניין- נדרש להתאים במדויק לתב"ע. מספר קומות מוצעות 2 קומות חדשות- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. גבהים גובה המבנה תואם את נספח הבינוי אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מהווה סטיה נכרת. בתב"ע מוצעות יח"ד קיימות + חדשות בסך : 13 יח"ד בסה"כ. בבקשה מוצעות יח"ד בסדר שונה ובמיקומים שונים, בסך : 13 יח"ד בסה"כ.		

מספר יח"ד לא שונה מהמותר עפ"י תב"ע אולם המיקום שלהן שונה וזה משנה מכיוון שע"ב מבקש אותן בקומות החדשות בשעה שבתב"ע הן מוצעות למטה והרחבות שלהן למעלה, כך שלא נדרש המשך של חדר המדרגות לקומות העליונות. כעת בבקשה- נדרש להמשיך את חדר המדרגות עד למעלה כדי לאפשר גישה ליח"ד החדשות- מה שגורם לתוספת שטח המהווה סטיה נכרת. ע"כ- נדרש להתאים את מיקום וגודל הדירות כולל מיקום הכניסות אליהן לתב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר בתב"ע : 1583.8 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 913.29 מ"ר מוצע שטח עיקרי בסך : 609.31 מ"ר סה"כ שטחי בניה עיקריים : 1522.60 מ"ר. ע"ב מציג כאילו לא נוצלו כלל שטחי הבניה המותרים בשעה שהשטח אותו הוא מבקש חורג מהמותר. אמנם הוא מבקש ממ"דים ומרפסות ע"ח חלק מהשטח המותר לו בתב"ע, אולם לא ניתן לאשר זאת, מכיוון שלחלק מהדירות התב"ע נתנה חדר מחוזק כשטח עיקרי ולא ממ"ד והטבלת שטחים כוללת את כלל השטח המותר, ע"כ יש להתאים את המוצע לתב"ע במדויק. שטחי שרות : מותר שטח שרות עפ"י התב"ע : 118.6 מ"ר מעל הקרקע, ו- 46.2 מ"ר מתחת לקרקע. קיים מתחת לקרקע : 20.59 מ"ר לא מוצע מתחת לקרקע. קיים מעל הקרקע : 136.78 מ"ר. מוצע מעל הקרקע : 76.36 מ"ר,		

סה"כ: 213.14 מ"ר המוצע חורג מהמותר עפ"י תב"ע, כאשר ע"ב מציע המשך לחדר המדרגות, וכן ממ"דים מעבר למוצע בתב"ע. לא ניתן לאשר את המוצע- יש להתאים לתב"ע מהווה סטיה נכרת. ממדים מוצעים ממ"דים עפ"י התב"ע- ניתן לאשר. מעבר לכך מוצעים ממ"דים מעבר למותר בתב"ע במקום חדרים מחוזקים. מכיוון שהתב"ע דאגה לפתרונות מיגון לכל הדירות, ונתנה שטחים לא ניתן לשנות מהתב"ע ולהוסיף שטחים גם אם מדובר בשטחי שרות ולא עיקרי, מאחר שלא סתם התב"ע נתנה לחלק דירות ממ"דים ולחלק רק חדר מחוזק בשטח עיקרי. יש להתאים לתב"ע במדויק. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע ע"ב מציע ניוד של זכויות, אולם מאחר ושטחי בניה בתב"עות		

חדשות מהווים סטיה נכרת- לא ניתן לבקש נידוד זכויות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע. מרפסות מוצעות מרפסות תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות שאינן תואמות את התב"ע בגודלן, כאשר חלקן חורגות מקווי הבניין וחלקן חורגות מהשטח המותר למרפסות בתב"ע, מאחר ומדובר בתב"ע שהופקדה לאחר 2013- יש להתאים את המרפסות לתב"ע הקיימת, באם לא- מהווה סטיה נכרת לעניין קווי הבניין ולעניין שטחי הבניה. חיזוק מבנים נדרש לחזק את המבנה לפי ת"י 413, ע"ב הציג חיזוק מוצע למבנה. נדרש שכל השכנים בבניין יהיו המבקשים כיוון שגם לאלו שלא הוצעה להם תוספת- הוצעו חיזוקים. ע"ב מציג תכנית של החיזוקים, אולם מאחר ומדובר בתכנית שונה מהתב"ע- יידרש להגיש תכנית חיזוקים חדשה תואמת תב"ע, וליידע את השכנים בתכנית החדשה. כמו"כ יש ליידע את השכנים בכך שעפ"י תכנית החיזוקים הם יידרשו להתפנות מבניהם בזמני היציקות. תימוכין קניינים בשטח משותף במידה וכל הדיירים מבקשים- לא נדרשת הסכמה נוספת כיוון שכולם מסכימים. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 16.01.2024 ע"י כהנה ענבל בתנאים. התקבל אישור ממחלקת תברואה מתאריך 04/01/2024 ע"י מזרחי שני התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 05/09/2024 ע"י שעיו גאולה. התקבל אישור ממחלקת דרכים מתאריך 26.10.2024 ע"י עטון מוחמד. התקבלו 2 דחיות ממחלקת איכות הסביבה ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריכים : 01/11/2023 , 13/12/2023. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. יש להתאים את הבקשה לתב"ע במדויק, באם לא- היא מהווה סטייה נכרת, הכל כפי שמפורט ע"ג התכנית ובחוו"ד לעיל.		

הקלה בדבר שינוי מנספח הבינוי	06/07/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה בדבר ניווד שטחים ממתחת לקרקע אל מעל הקרקע		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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 - 7788070110	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לצורך השלמת תנאי איכות הסביבה.

כמו"כ נדרש נוהל בקרה הנדסית חדש לתכנית שתוגש תואמת תב"ע.

חוות דעת אדריכלית

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

יש להתאים את הבקשה לתב"ע במדויק, באם לא- היא מהווה סטיה נכרת, הכל כפי שמפורט ע"ג התכנית ובחוו"ד לעיל.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1996/0628.05</u>
מספר סידורי	<u>141</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תיקון טעות סופר- בהתאם להיתר בניה מקורי מס" 96/628 ושינויים פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנטל אברהם דב
עורך הבקשה	שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

בצלאל אשכנזי 15 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	174	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30087ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4214	תחילת תוקף	16/01/1994			
4214	תחילת תוקף	16/01/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
501916	תחילת תוקף	26/01/2019			
5700	תחילת תוקף	04/10/2000			

תאור הבקשה

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בגוש 30087 חלקה 5174, רחוב בצלאל אשכנזי 15, שכונת בית ישראל .

בבקשה הנוכחית מבקשים את הסדרת הדירה האמצעית בקומה ג' הבנין הצפוני – דירה מספר 12.

פרסום הקלות –

הקלה מנספח הבינוי בדבר איחוד דירות 3 ו-4 להתרת יח"ד קיימת מס 12. (אין תוספת יח"ד)

הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 14.11.2023 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 : אושר מיום 23.1.2024

אישור תברואה : אושר מיום 23.11.2023

אישור הסדרי תנועה : אושר מיום 21.11.2023 כאשר בו מצוין כי מוצע איחוד וחלוקת יח"ד ללא תוספת יח"ד חדשות אין צורך בהתקנת מק"ח חדשים

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת השטח למאושר בת.ב. 1996/628 ולמאושר בת.ב. 1996/628.4 ובתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להיר את ההקלה בדבר " הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד " היות והקלה זו מתייגרת מכיוון ומדובר בהסדרת מצב קיים ותנאי זה לר. יש להסיר את השטחים המוצעים בטבלת השטחים מאחר והם קיימים.
10/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה לפי הוראות תב"ע 501916 הקובעת אזור למגורים , מסחר ותעסוקה תחילת תוקף 26.1.2019 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ג) להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה בניה , קוי בנין ומספר יחידות הדיור בבקשה הנוכחית מבקשים לבטל את יחידת דיור

מספר 13 אשר נרשמה בטעות וזאת על מנת לעמוד בהוראות התב"ע לעניין מספר יחידות דיור . נספח בינוי : קיים נספח בינוי כאשר מבקשים הסדרת מצב קיים בכפוף למאושר בשטח וזאת בשל טעות אנוש אשר הציגה את המבנה הקיים בנספח בשונה מהמאושר . קווי בניין: הוגש אך מדובר בהסדרת מצב קיים בבניין הקיים בתחום קו בנין בינוי רקע לבקשה בחלקה 5174 קיים מבנה מגורים . מבנה זה כולל קומת מרפאה כאשר מעל קומה זו קיים מבנה מגורים בן 2 אגפים . כל אגף כולל 3 קומות כאשר הקומה השלישית מתוכננת בחלל גג הרעפים . אגפים אלו מחוברים ע"י מערכת מדרגות משותפת בחצר פנימית סה"כ המבנה כולל 13 יחידות דיור (9 יחידות באגף הצפוני 4 יחידות באגף הדרומי) . מעיון בהיתר הבניה המקורי עולה כי האגף הצפוני כולל יחידת דיור נוספת וזאת כי בניין זה קיבל היתר בניה בת.ב 1996.628 עבור 8 יחידות דיור ובפועל בטאבו נרשמו על בנין זה 9 יחידות דיור . בבקשה הנוכחית מבקשים לבטל את הדירה הנוספת אשר נרשמה בטאבו בשל טעות אנוש ובשונה מהמאושר . הדירה אשר נרשמה מעבר למותר ממוקמת בקומה א' ורשומה כתת חלקה מספר 4 . לאחר התיקון קומה זו תכלול 2 יחידות דיור כמאושר ולא 3 יחידות דיור כפי שנרשם בטאבו . עוד ניתן לראות כי תב"ע 501916 כוללת נספח בינוי אשר בו הציגו את חלוקת הדירות בשונה מהמאושר ובשונה מהקיים ולכן הבקשה מסדירה גם נושא זה כמפורט להלן : בנספח הבינוי של תב"ע 501916 מוצג בהרמוניקה בקומה א' 3 דירות במקום 2 הדירות המאושרות ובקומה ג' הוצגו 2 דירות במקום 3 הדירות המאושרות בשל טעות אנוש . למותר לציין שהרישום בטאבו כלל 3 דירות בקומה א' ו3 דירות בקומה ג' דבר שגרם לרישום יחידת דיור נוספת אשר לא אושרה עכשיו מבקשים להסדיר את הנושא כך שהמבנה יעמוד על 12 יחידות דיור ולא 13 כפי שנרשם בטאבו וזאת כי תב"ע 501916	

כוללת התייחסות למספר יחידות הדיור המותרות ומצינת כי יותר 12 יחידות דיור+ מרפאה כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה במספר יחידות דיור אלו מהווה סטיה ניכרת מכיוון שבפועל הבניין כולל 13 יחידות דיור + מרפאה בבקשה הנוכחית מבקשים לבטל את הדירה הנוספת אשר נרשמה בטאבו בקומה א' באופן כזה שמספר הדירות בקומה זו יעמוד על 2 במקום 3 ובכך מבטלים את רישום תת חלקה מספר 4 . כך שסה"כ מספר יחידות הדיור בבניין יעמוד על 8 כמספר יחידות הדיור המאושרות – יש לרשום הערת אזהרה לביטול יחידת הדיור הנוספת שנרשמה בטעות כך שמבנה זה יכלול 12 יח"ד + מרפאה . וכן בקשה זו כוללת הסדרת השטח הקיים בקומה ג' ואשר מתוכנן כיחידת דיור מספר 12 המוצג תואם להיתר שניתן בת.ב. 1996/628 ואשר נבנה בפועל בהתאם להיתר זה . בתאריך 26.11.2019 אושרה תב"ע מספר 501916 אשר הסדירה את קומת המרפאה שהוקמה במקום קומת המחסנים אשר אושרה בת.ב. 1996/628 כאשר תב"ע זו מציגה את הבניין הקיים בשונה מהיתר הבניה שניתן וזאת בשל טעות אנוש . ניתן לראות כי השטח הוצג בתב"ע כשטח קיים המבוקש להכשרה כאשר בבקשה הנוכחית הדבר מוצג תואם לנספח ותואם להיתר המקורי ומבוקש להסדרה . לסיכום : עבור שינוי זה פורסמה הקלה בדבר "הקלה מנספח הבינוי בדבר איחוד דירות 3 ו-4 להתרת יח"ד קיימת מס 12. (אין תוספת יח"ד) " –ניתן לאשר את האיחוד והסדרת הבינוי בקומה ג שטח בניה : אין תוספת שטחי בניה בבקשה הנוכחית אלא מבקשים לאחד 2 דירות לדירה אחת בקומה א' ולהסדיר שטח מאושר בקומה ג' עבור דירה מספר 12 וזאת כאשר מדובר בשטחי בניה מאושרים בהיתר שניתן בת.ב. 1996/628 . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת השטח למאושר בת.ב. 1996/628 ולמאושר בת.ב. 1996/628.4 ובתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להיר את ההקלה בדבר " הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד " היות והקלה זו מתייגרת מכיוון ומדובר בהסדרת מצב קיים ותנאי זה ל.ר. שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים ל.ר לבקשה הנ"ל מבקשים הסדרת מצב קיים ולכן ההקלה אשר פורסמה בדבר " הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד " מתייגרת ויש להסיר מטבלת ההקלות התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	24/10/2023	הקלה מנספח הבינוי בדבר איחוד דירות 3 ו-4 להתרת יח"ד קיימת מס' 12. (אין תוספת יח"ד) הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5
	רישום הערת אזהרה לביטול תת חלקה מספר 4 והסדרת נושא יחידות הדיור כך שהמבנה יכלול 12 דירות + מרפאה	6

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לתנאים והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת השטח למאוסר בת.ב 1996/628 ולמאוסר בת.ב 1996/628.4 ובתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להיר את ההקלה בדבר " הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד " היות והקלה זו מתייגרת מכיוון ומדובר בהסדרת מצב קיים ותנאי זה לר.

יש להסיר את השטחים המוצעים בטבלת השטחים מאחר והם קיימים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1991/0828.14</u>
מספר סידורי	<u>142</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שאוליאן שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מקוה ישראל 16 , 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			
380956	תחילת תוקף	03/03/2018			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת מעלות דפנה מבקשים עבור דירות 2,4,6 ו8 תוספת בניה

לבניין קיים היתר בניה קודם בבקשה 1969.135

פרסום הקלות –

לצורך בניית מרפסות בגודל עד 12 מ"מ

מרפסת מעל 1.50 מ"מ בעומק

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 8.8.2023 כאשר הוגשו 2 התנגדויות עיקר טענותיהם לעניין פגיעה בפרטיות וביטול מרפסת סוכה מאושרת

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 7.1.2024

אישור שפ"ע : אושר מיום 21.12.2023

אישור חיזוק מבנים : נדרש ולא התקבל יבחן בשנית באם יוכח שהמבנה הוקם לאחר 1980 .

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת לא עומדים בשלביות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטיה ניכרת לא הגישו אישור חיזוק מבנים כאשר לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו אלא אם יוכח שהמבנה הוקם לאחר 1980 קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 8 מבקשים תוספת בניה ומרפסת גג בשונה מנספח הבינוי כאשר לא הוכח שטחים לכך . וכן מבקשים 2 מחסנים בשונה מנספח הבינוי לחלקה זו קיימת תב"ע נקודתית אשר בה יש התייחסות לתוספת שטחי שרות לא הוכח ייתרת שטחים לניצול ולכן לא ניתן לבחון תוספת מחסנים אלו . יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת הבינוי לבקשות הנמצאות בהליך רישוי וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית וכן לאחד את הבינוי לדירה מספר 8 המבוקש בבקשה 1991.828.13 לבקשה אחת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 לפי הוראות תב"ע 380956 הקובעת אזור מגורים 3 תחילת תוקף 303.2018 המחליפה את מתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (ג) להוראות התוכנית יש סטייה ניכרת לעניין גובה בניה , קוי בנין ושלבויות ביצוע , בבקשה זו לא עומדים בשלבויות ביצוע נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב חלקית כאשר מבקשים בינוי השונה מנספח זה , לא פרסמו הקלה יש לתכנן את הבינוי לפי נספח ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר מבקשים מרפסות החורגות מקו בנין לפי סעיף 4.1.2 קיימת סטייה ניכרת מקו בנין ולכן יש לתכנן את הבינוי בתחום קו בנין . בינוי קומת קרקע מבקשים עבור דירה מספר 2 קומה חדשה התואמת נספח בינוי ובתחום קו בנין – ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלבויות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטייה ניכרת . וכן מבקשים בחזית מזרחית מתחת לבניה הקיימת מחסנים – לחלקה זו קיימת תב"ע נקודתית אשר בה יש התייחסות לתוספת שטחי שרות לא הוכח ייתרת שטחים לניצול ולכן לא ניתן לבחון תוספת מחסנים אלו . קומה א' - דירה מספר 2 , מבקשים עבור דירה מספר 2 תוספת בניה בחזית צפונית	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

התואמת נספח בינוי ובתחום קו בנין – ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלבויות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . קומה ב' – דירה מספר 4, קומה ג' – דירה מספר 6 מבקשים עבור דירה מספר 4 תוספת בניה בחזית צפונית התואמת נספח בינוי ובתחום קו בנין – ניתן לאשר בכפוף לעמידה בשלבויות ביצוע לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלבויות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית מזרחית החורגת מקו בנין עבור כך פורסמו ההקלות הבאות " בנית מרפסות בגודל עד 12 מ"מ ו"מרפסת מעל 1.50 מ' בעומק " לא ניתן לאשר הקלה זו היות לפי סעיף 4.1.2 (ג) להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . קומה ד' – דירה מספר 8 מבקשים עבור דירה מספר 4 תוספת בניה בחזית צפונית השונה מנספח בינוי ובתחום קו בנין ומעל הבינוי המבוקש לייתר דירי העמודה – לא ניתן לאשר היות ולא הוכח ייתרת שטחים לבינוי זה וכן לא עומדים בשלבויות ביצוע לפי סעיף 7 להוראות התוכנית בדבר שלבויות הביצוע " תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה " ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת . וכן עבור דירה זו מבקשים בקומה ה' מרפסת מעל התוספת שלא אושרה ולכן יש לבטל מרפסת זו יובהר כי לדירה זו קיימת בקשה מקבילה בת.ב. 1991/828.13 ויש לאחד את הבקשות לבקשה אחת .. שטח בניה : שטחי הבניה יבחנו לאחר הגשת תכנית מתוקנת אשר מתוכננת בהתאם להוראות התב"ע תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת הבינוי לבקשות הנמצאות בהליך רישוי וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית . וכן לאחד את הבינוי לדירה מספר 8 זו המבוקש בבקשה 1991.828.13 לבקשה אחת וכן עדכון טבלת ההקלות כולל ביטול הקלה בדבר " בנית מרפסות בגודל עד 12 מ"מ והקלה בדבר "מרפסת מעל 1.50 מ' בעומק " היות ולא ניתן לאשר הקלות אלו היות לפי סעיף 4.1.2 (ג) להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת . חיזוק מבנים : לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בנה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו – יש לקבל אישור חיזוק מבנים .	

שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 שלביות הביצוע כדלהלן : תוספת בניה בחזית הצפונית והמזרחית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה . תוספת בניה בחזית הדרומית והמערבית תבוצע בעמודות שלמות בלבד כאשר היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה . בניה על הגג תבוצע בהינף אחד לכל מפלס יובהר שאי עמידה בשלבים אלא מהווה סטיה ניכרת התנגדויות : התקבלו 2 התנגדויות עיקר טענותיהם לעניין פגיעה בפרטיות וביטול מרפסת סוכה מאושרת		
לצורך בנית מרפסות בגודל עד 12 מ"מ" מרפסת מעל 1.50 מ"מ בעומק	10/07/2023	הכנת נוסח פרסום
לצורך בנית מרפסות בגודל עד 12 מ"מ" מרפסת מעל 1.50 מ"מ בעומק	05/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

קיימת חריגה מקו בנין כאשר לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת

לא עומדים בשלכיות הביצוע לפי סעיף 4.1.2 להוראות התוכנית אי עמידה בשלכיות הביצוע מהווה סטיה ניכרת

לא הגישו אישור חיזוק מבנים כאשר לפי סעיף 6 להוראות התוכנית היתר לתוספת בניה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו אלא אם יוכח שהמבנה הוקם לאחר 1980

קיימת חריגה בשטחי בניה כאשר לדירה מספר 8 מבקשים תוספת בניה ומרפסת גג בשונה מנספח הבינוי כאשר לא הוכח שטחים לכך .

וכן מבקשים 2 מחסנים בשונה מנספח הבינוי לחלקה זו קיימת תב"ע נקודתית אשר בה יש התייחסות לתוספת שטחי שרות לא הוכח ייתרת שטחים לניצול ולכן לא ניתן לבחון תוספת מחסנים אלו .

יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל התאמת הבינוי לבקשות הנמצאות בהליך רישוי וכמובן להגיש בינוי שלא יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית וכן לאחד את הבינוי לדירה מספר 8 המבוקש בבקשה 1991.828.13 לבקשה אחת

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2012/0500.01</u>
מספר סידורי	<u>143</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות+ החלפת שטח שירות לעיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלח יעל
מתכנן השלד	שוורץ נתנאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

קהתי פנחס 14 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30230	106	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977			
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	1ב	מעבר ציבורי להולכי רגל	
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	1ה	שטח לבניין ציבורי	2927
1925	תחילת תוקף	11/08/1977	ה	שטח לבניין ציבורי	3460
א3450	תחילת תוקף	01/10/1992			
א3450	תחילת תוקף	01/10/1992	8ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1382
ב3450	תחילת תוקף	12/02/1995			
ב3450	תחילת תוקף	12/02/1995			
ב3450	תחילת תוקף	12/02/1995	13	אזור מגורים 2 מיוחד	1356
4955	תחילת תוקף	30/03/1996			
4955	תחילת תוקף	30/03/1996	13	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור דירה קיימת מוצעת המרת מרפסת שרות לשטח עיקרי בסך : 4.93 מ"ר.

כמו"כ מוצעות לדירה בחזית צפונית 2 מרפסות זיז בסך כולל של 12.00 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורך להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
04/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4955 תחילת תוקף : 30/03/1996

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 1925, 3450 א, 3450 ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת. נספח בינוי נספח מס' 1. הבניה המוצעת לא מוצעת מכח התב"ע, אלא מעבר לה, ולכן לא מוצגת בנספח הבינוי. קווי בניין השטח העיקרי מוצע בתוך הדירה, מרפסת אחת מוצעת בתוך קווי הבניין, ומרפסת שניה מוצעת מעבר לקווי הבניין. המרווח הינו 5 מ', מוצעת מרפסת בעומק של 2.00 מ'. העומק מהווה 40% מהמרווח. אין מניעה לאשר את החריגה מקווי הבניין מאחר ומותר בחזית זו- חזית אחורית עד 40% / 2.00 מ' מהמרווח הנמוך מביניהם. מספר קומות		

לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
מוצע להמיר מרפסת שרות שלטח עיקרי ע"ח שטח שנותר מהתב"ע.		
כבר בהיתר קודם 2012/500 בוצע חישוב של השטח שנותר מהתב"ע ולא מומש, בסך : 103.58 מ"ר, לחלק לכלל הדיירים- נותר לכל דייר- 4.93 מ"ר.		
בהיתר קודם דייר מס' 1 ניצל את השטח וכעת דייר מס' 15 מבקש לנצל את השטח.		
השטח המוצע : 4.93 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר.		
אולם לאחר עיון בהתנגדויות עולה כי בתקנון הבית המוסכם נכתב כי הזכויות בבניין שייכות רק לדירות הגג, ולכן עד לקבלת אישורם לא ניתן לאשר את תוספת השטח העיקרי המוצע.		
שטחי שרות :		

לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
בחזית צפונית מוצעות 2 מרפסות זיז לדירה קיימת בקומה ג'.		
סך השטחים של 2 המרפסות יחד : 12.00 מ"ר.		
מרפסת אחת מוצעת מתוך מרפסת שרות כשמוצע להמיר אותה לשטח עיקרי.		
ומרפסת שניה בחזית הדירה.		

עומק המרפסות המוצעות : 2.00 מ'. רוחבן- 3.00 מ'. המרפסת המוצעת מתוך מרפסת השרות- מוצעת בנישה של הבניין- אין מניעה לאשר מרפסת בתוך נישה זו. המרפסת השניה מוצעת בחזית הדירה גם על קיר של הממ"ד. לא ניתן לאשר מרפסת על קיר ממ"ד- יש להזיז את המרפסת לתוך החזית. ע"ב מציעה ע"ג החזית תכנית צל למרפסות לשאר הדירות, אולם זו לא מוצגת ע"ג התכניות- יש להציג את תכנית הצל ע"ג התכניות. כמובן שיש להגיש תכנית צל למרפסות סוכה, אותה על ע"ב להביא לאישור הבוחן, ורק לאחר מכן ליידע את השכנים בכך. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי תנאים טרם דיון יוזן ע"י הבוחן התנגדויות הוגשו 3 התנגדויות, להלן תמציתן : המתנגד הראשון- מרדכי פלדשטיין- טוען כי כבר שנים שהם מבקשים להוציא מרפסות סוכה ולא יתכן שדייר אחד יוציא בלי לדבר עם שאר השכנים, ולא יתן להם אפשרות לקבל מרפסות סוכה בעתיד .		

המתנגד השני ריצרד רוז טוען כי השכן לא הגיש תכנית צל לשאר השכנים בבניין, ומכיוון וגם הם מעוניינים במרפסות סוכה- הם לא מוכנים שזה יעבור ללא אישורם והתייחסות אליהם. והם לא מעוניינים שהתכנית לא תוגש לאחר התייעצות והתחשבות בהם, ולא באופן שרירותי מתנגד נוסף אברהם קוסמן טוען כי בתקנון הבית המוסכם זכויות הבניה המיותרות מוצמדות לדירות הגג ורק הם יכולים לנצלם, הוא מצטט מתקנון הבית המוסכם, וטוען כי אלו הזכויות שלו כדייר של אחת מדירות הגג, מצורף להתנגדות תקנון בית משותף בו אכן מצוין כי זכויות הבניה שייכות לדירות הגג בלבד ורק הם יכולים לנצלם. תגובת המחלקה : אכן לא ניתן לאשר את השטח העיקרי ללא אישורם של בעלי הזכויות בבניין. כמו"כ עד להגשת תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה לאישור הבוחן בתיק וליידוע השכנים לא ניתן לאשר את המרפסות. לאחר התיקונים ויידוע השכנים- באם יוותרו התנגדויות- יוזמנו השכנים והמתנגדים לדיון בוועדה. חוות דעת אדריכלית לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבניין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות. תיקון תכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/11/2023	חריגה בקו בנין לצורך בניית מרפסת עמידה ב-40% המותרים בניית מרפסת בעומק 2.00 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

לעניין השטח העיקרי- לכאורה היה נראה שניתן לאשר אולם לאור תקנון הבית המוסכם שצורף להתנגדות של אחד מבעלי הזכויות עולה כי לא ניתן לנצל זכויות בבנין ללא הסכמת אחד מדיירי דירות הגג, ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע.

לעניין המרפסות- אין מניעה לאשר את המרפסות עצמן, אולם לא הוגשה תכנית צל מסודרת למרפסות סוכה התואם את אופי השכונה ולא הובא לאישור בוחן התיק ולא לידיעת השכנים, ע"כ עד להגשת תכנית מסודרת לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2009/0140.04</u>
מספר סידורי	<u>144</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת שטחים לפי תב"ע תוספת ממ"ד מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזריאל גבריאל גרארד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרקפת 19, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30438	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5660	תחילת תוקף	20/07/2000	3	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הרקפת 19 בשכונת עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 6.00-, חזית מערבית : מוצע תוספת קומת מחסנים הכוללת גישה מחזית הרחוב.

קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגבהת חצר

ומדרגות גישה להגבהת החצר.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית וממ"ד בחזית צפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	שטחי הבניה לא חושבו כנדרש.
	הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה.
	יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה,
	לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.
	נספח בינוי :
	קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה.

קווי בניין : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. שטח בניה : - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.50 : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישורי גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי לא פורסמה הקלה בנידון, לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מחסנים, מפלס -6.00 : מוצע מחסנים הכולל מדרגות גישה בחריגה מקו בניין אחורי, המדרגות הינם בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', פורסמה הקלה בנדון. קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

חצר בחריגה מקו בניין ומדרגות בחריגה מגבול מגרש, לא ניתן לאשר מדרגות פיתוח בחריגה מגול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי של כ-1.41 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע משאיר מרווח של 5.39 מ', פורסמה הקלה בנדון, המדרגות מחושבות כשרות ולא עיקרי - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 26.40 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 6.15 מ"ר. שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, למעט תוספת של מדרגות בחזית הצפונית המחושבות כשרות - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות אלו ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה בנוסף עורך הבקשה מציג בינוי מאושר בהיתר 80/806, מבדיקה מול תוכנית ההיתר המאושרת נראה כי בהיתר זה אושר שטחי שרות בקומת קרקע תחתונה בלבד - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.50 : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 6 בשטח של 4.17 מ"ר. תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות, וכללה את כל שטחי הבניה בתחום המעטפת ולכן אין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדייר בקומה למעלה ואין הצגה של תוכנית צל לשכן - יש להציג ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין.		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים וקומת שרות , מחסנים. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין	21/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

שטחי הבניה לא חושבו כנדרש.

הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה.

יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה,

לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

נספח בינוי :

קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה.

קווי בניין :

קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מערבית: מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית: מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות.

שטח בניה :

- יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה
- יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה.

ממ"ד :

- יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין.

שלביות ביצוע :

- יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

אישור י גורמים :

שפי"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2009/0563.04</u>
מספר סידורי	<u>145</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת זיז לשתי יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוריןץ יהודה
עורך הבקשה	מר יוסוביץ שמואל
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

אגסי שמעון 34 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	86	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	5	אזור מגורים 2	36200
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	18ה	אזור מגורים 2 מיוחד	983
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	19ה	אזור מגורים 2 מיוחד	1048
3028	תחילת תוקף	30/06/1983	478	אזור מגורים 2 מיוחד	1188
9769	תחילת תוקף	09/08/2008	1	מגורים ג3	1185

תאור הבקשה

מוצעות מרפסות זיז ל-2 יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
05/03/2024	חוות דעת תכנונית
25/07/2023	דיון בוועדת משנה

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ל 30 יום הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להסכמות לענין שטחי המרפסות בהתחשב בצורך במרפסות סוכה אם תתקבלנה תכניות הדורות פרסום נוסף יתקיים דיון כמקובל. במידה ולא יגיעו להסכמות יחזור התיק לדיון פנימי		: לדחות את ההכרעה
הבקשה נדונה בועדת משנה ב 23/03/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת, מפאת סטייה ניכרת במרווח קדמי כעת התקבלה תוכנית ונשלחה לידיעת השכנים לאחר צימצום מרווח קדמי עד ל 40% רקע: בהר נוף רח' אגסי 34 בניין בן 8 קומות, 25 ת"ח. תבע מפורטת, בתוקף מ 2008, אזור מגורים מיוחד ג3 כפופה למתאר,	06/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

נספח מחייב חלקית : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה ס.ס.נ : מס' יח"ד מבוקשת : 2מרפסות הקלה : מרפסת במרווח עד 40% חזית קידמת צפון מזרח, התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות חדשות עקב הפרסום החוזר (הידוע). לציין כי התקבלה התנגדות למתכונת הבקשה הקודמת, שלא הוסרה עד כה. מומלץ לקיים דיון בהתנגדות למען הסר ספק. בדיקה : עומק המרפסות תוקן פורסמה הקלה עד 40% מרווח קידמי בוצע יידוע השכנים מדורגות מוצעת תוכנית צל -אין מניעה לאשר נימוקי ההתנגדות :		

למיקום המרפסות המוצע, ת גרום להחשכת דירה 7 פוגע ת באופציה עתידית למרפסת המתנגד (כנראה כוונה לסוכה) לסיכום... המלצת המחלקה : לזמן היות ויש מתנגד, ולאשר בכפוף לדיון בהתנגדות שהתקבלה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9769 תחילת תוקף : 09/08/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ג3 הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 23/03/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת במרווח קדמי.	06/03/2023	חוות דעת תכנונית

כעת התקבלה ונשלחה לידיעת השכנים תכנית מתוקנת לאחר צימצום מרווח קדמי עד ל 40% התנגדויות לא התקבלו התנגדויות חדשות. לציין כי התקבלה התנגדות למתכונת הבקשה הקודמת, שלא הוסרה עד כה. סביר להניח כי היא בעינה עומדת. לכן מומלץ לקיים דיון בהתנגדות למען הסר ספק. נימוקי ההתנגדות : - למיקום המרפסות המוצע, - תגרום להחשכת דירה 7 פוגעת באופציה עתידית למרפסת המתנגד (כנראה כוונה לסוכה המלצת המחלקה : לאשר את הבקשה כראויה תכנונית ועיצובית. וזאת בכפוף לדיון בהתנגדות שהתקבלה		
יש מניעה לאשר 2 מרפסות זיז לסירוגין על בסיס הקלה במרווח קידמי, היות, ולא עומד בתקנות ס.ג. במרווח (המרווח עומד על 50%)	23/03/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

וללא תוכנית צל מלאה אשר יכולה לענות לטענות המתנגד. התקבלה התנגדות אחת טענות המתנגד על החשכה ואופציה עתידית שלא קיימת למתנגד. יש לתקן את התוכנית לצאת לידוע ואולי אף להסיר את ההתנגדות. בהר נוף רח' אגסי 34 בניין בן 8 קומות , 25 ת"ח. תבע מפורטת, בתוקף מ 2008 , אזור מגורים מיוחד 33 כפופה למתאר, נספח מחייב חלקית : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה ס.ס.ג : מס' יח"ד מבוקשות : ל 2 דיירים מתוך 25 2 מרפסות בחזית עבור קידמית הקלה לבניית מרפסת זיו בחזית קדמית - צפונית מזרחית, עד 40% מהמרווח		

למיקום המרפסות המוצע, שיגרום להחשכת דירה 7 ופוגע באופציה עתידית למרפסת המתנגד (כנראה כוונה לסוכה). תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
יש מניעה לאשר 2 מרפסות זיז לסירוגין על בסיס הקלה במרווח קידמי, היות, ולא עומד בתקנות ס.ג. במרווח (המרווח עומד על 50%) וללא תוכנית צל מלאה אשר יכולה לענות לטענות המתנגד. יחד עם זאת, קיימת התנגדות על החשכה ואופציה עתידית שלא קיימת למתנגד. יש, לתקן את התוכנית לצאת לידוע ואולי אף להסיר את ההתנגדות.	10/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בהר נוף רח' אגסי 34 בניין בן 8 קומות , 25 ת"ח. תבע מפורטת, בתוקף מ 2008 , אזור מגורים מיוחד ג3 כפופה למתאר, נספח מחייב חלקית : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה ס.ס.ג : מס' יח"ד מבוקשות : ל 2 דיירים מתוך 25 2 מרפסות בחזית עבור קידמית הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית קדמית - צפונית מזרחית, עד 40% מהמרווח התקבלה התנגדות אחת. למיקום המרפסות המוצע, שיגרום להחשכת דירה 7 ופוגע באופציה עתידית למרפסת המתנגד (כנראה כוונה לסוכה).		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9769 תחילת תוקף : 09/08/2008 ייעוד הקרקע : מגורים ג3 חוות דעת תכנונית תכניות כפופות : 3028 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר יח"ד נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית בנושאים הבאים : קוי בניין, מס' יח"ד, גובה. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי. קווי בניין	07/03/2022	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/05/21 ע"י המח' למידע תכנוני. קוי בניין נקבעו לפי מעטפת הבניין לאחר ביצוע תוספות לפי תב"ע 9769 פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית קדמית עד 40% מהמרווח. נמצאה חריגה מקו הבניין בחזית צפונית קדמית עד ל 50% המרפסות לא עומדות בתקנות בנייה במרווחים. לציין כי בעבר אושרו מחזית הנדונה מרפסות בעומק זהה : 1999/0021.01+2 שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : אין שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 3178,46 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 919,29 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים. מרפסת זיז		

מבוקשות 2 מרפסות בחזית צפונית קדמית בעומק 1,5 מ. בשטח תקני. פורסמה הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית קדמית עד 40% מהמרווח. כאמור נמצאה חריגה מקו הבניין בחזית צפונית קדמית עד ל 50% - לכן המרפסות לא עומדות בתקנות בנייה במרווחים. לציין כי בעבר אושרו מחזית הנדונה מרפסות בעומק זהה : 1999/0021.01+2 עיקרונית ניתן לאשר בכפוף : יש להתאים לדרישות תקנות לבנייה במרווחים 40% תיאום עיצובי כולל הצגת תכנית צל עבור חזית שלמה דיון בהתנגדויות. התנגדות : נטען כי מיקום המרפסות המוצע יגרום להחשכת דירה 7 ופוגע באופציה עתידית למרפסת המתנגד (כנראה כוונה לסוכה). יש ליזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה.		
הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית קדמית - צפונית מזרחית, עד 40% מהמרווח.	06/01/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2019/0359.01</u>
מספר סידורי	<u>146</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג לבניין קיים ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיידמן נתן נחמיה
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

עץ הדר 35, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14195	תחילת תוקף	07/07/2012	1	מגורים ג	2595
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	183	דרך מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	390	דרך מוצעת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	788	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
ג30102	תחילת תוקף	16/07/1959	132	אזור מגורים 3	2595
3809	תחילת תוקף	06/08/1989	101	אזור מגורים מיוחד	2595
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967	132	אזור מגורים 3-4 קומות	
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967	157	שטח פרטי פתוח	
5/04/05	אושרה	12/02/1976	101	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

במבנה קיים בן 8 כניסות מוצעת תוספת בניה.

עבור דירה בקומה ד מוצעת תוספת על הגג בקומה ה התוספת כוללת שטח עיקרי ומרפסת גג.

מוצעים חיזוקים חיצוניים במבנה .

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מאחר ואישור בקרה הנדסית לא תואם את הבקשה המוצעת, וכן נדרש לקבל אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו על החיזוקים המוצעים. רק לאחר קבלת אישורים אלו- נדרש יהיה לקבל חתימות פוזיטיביות מהשכנים להם נחסמים החלונות, ולאחר מכן לפרסם את הבקשה כ"בניה בשינוי מנספח הבינוי". לאחר התיקונים הנדרשים כפי שיפורט להלן ניתן יהיה להעלות את התיק לוועדה חוזרת לשמיעת טענותיהם של המבקשים והמתנגדים על הבקשה התואמת תב"ע. להלן התיקונים הנדרשים : בקרה הנדסית נדרש עפ"י התב"ע להגיש אישור בקרה הנדסית עפ"י התקן 413. ע"ב הגיש בקרה הנדסית ובו נדרש חיזוקים לבניין. ע"כ מציעה חיזוקים למבנה חיצוניים משני צידיו בחזיתות צפונית ודרומית חלק מהחיזוקים מסתירים חלונות קיימים של שכנים בכניסה, ע"כ יש להגיש חתימות של שכנים אלו כהסכמתם לחסימת חלונותיהם ע"י החיזוקים המוצעים. כמו"כ אישור הבקרה ההנדסית שהוגש אינו כולל את המעטפת המוצעת אשר מהווה מבחינת החוק כתוספת לכל דבר למרות שטרם אושר השימוש בה, ולכן לא ניתן לאשר את המעטפת עד להשלמת הבקרה ההנדסית לכל הכניסה כאמור. תימוכין קניינים בשטח משותף הבניה המוצעת תואמת ברובה את התב"ע, ונדרש להתאימה לתב"ע ולכן לא נדרשות חתימות ע"כ. מוצעת מעטפת שלכן הצמוד על הגג- נדרשת חתימתו על המעטפת המוצעת. כמו"כ מאחר והחיזוקים המוצעים חוסמים חלונות של שכנים- יש לקבל את חתימותיהם של השכנים הללו על התכנית כהסכמה.

מאחר והעמודים לחיזוק לא מופיעים בתב"ע מפורטת- נדרש לבקש הקלה לשינוי מנספח הבינוי, לא בוצע פרסום הקלות בעבר, ע"כ נדרש לפרסם את הבקשה, מאחר ומדובר בעמודים הנוגעים לכל הדיירים בכניסה- יש לקבל את אישורם הפוזיטיבי לבקשה כמובן לאחר תיאום עיצובי עם המחלקה, כך שלא נראה שיידרש משלוח הודעות יחד עם הפרסום. עיצוב אדריכלי בסעיף סטיה נכרת י"א.5 נכתב כי: " תוספת הקומה תבוצע כהעתק של הקומה האחרונה הקיימת כולל שימוש באבן כדוגמת הקיים כולל פרטי הגמלון מבטון מטויח ומשקופי הפתחים מבטון עם שקעים קמרונים תוך הקפדה על פרטים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר " ע"ב מציע את החזית כחזית רגילה- עם חיפוי אבן רגיל וללא קמרונות, מאחר ומדובר בסטיה נכרת- נדרש להתאים את החזיתות לקומה מתחת- חלק עם חיפוי אבן וחלק עם טיח וכן קמרונות בחלונות וכו, כפי הנכתב לעיל. כמו"כ בחזיתות מוצים העמודים לחיזוק המבנה, מדובר בעמודים שאינם מוסיפים יופי לחזית הקיימת ולא לזו המוצעת, ולפי התב"ע נדרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו- לא התקבל אישור כזה, ע"כ נדרש למצוא פתרון לחיזוק שלא יהווה פגיעה ארכיטקטונית. שלביות הביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה- ע"כ מוצעת מעטפת לשכן הצמוד- המעטפת לא תואמת את התב"ע במדויק- בחזית הדרומית היא גדולה יותר, ע"כ יש להתאים לתב"ע ולקבל את חתימתו של השכן כנדרש. נספח בינוי המוצע מוצע ברובו עפ"י נספח בינוי, בחזית הדרומית מוצע שטח עיקרי גדול יותר ע"ח מרפסת הגג- יש להצמד לקונטור המותר עפ"י התב"ע ולצמצם את השטח העיקרי המוצע. גם במעטפת המוצעת יש להצמד לתב"ע הקיימת. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14195 תחילת תוקף : 07/07/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 209593, 3809, 5/04/01, 5/04/05, התכנית משנה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מס' הקומות גובה הבניה המירבי מס' יח"ד שלבי הביצוע תוספת הקומה תבוצע כהעתק של הקומה האחרונה הקיימת כולל שימוש באבן כדוגמת הקיים כולל פרטי הגמלון מבטון מטויח ומשקופי הפתחים מבטון עם שקעים קמרוניים תוך הקפדה על פרטים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר יפורט להלן	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי המוצע מוצע ברובו עפ"י נספח בינוי, בחזית הדרומית מוצע שטח עיקרי גדול יותר ע"ח מרפסת הגג- יש להצמד לקונטור המותר עפ"י התב"ע ולצמצם את השטח העיקרי המוצע. גם במעטפת המוצעת יש להצמד לתב"ע הקיימת. קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מוצעת קומה נוספת תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. סה"כ 5 קומות מעל קומת עמודים גבהים גובה המבנה הסופי תואם תב"ע, וכן תואם את הבינוי הקיים. מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד		

שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור דירה קיימת בסך 57.20 מ"ר, נדרש לצמצם לשטח המותר בתב"ע, מאחר והמוצע אינו תואם במדויק את התב"ע. שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות ממדים לא מוצעים ממ"דים חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת גג לפי התב"ע כאשר היא קטנה מעט ממה שאושר בתב"ע- נדרש להגדיל ולהתאים לתב"ע מאחר והשטח העיקרי נדרש לצמצום. סך השטח המוצע: 12.82 מ"ר. עיצוב אדריכלי בסעיף סטיה נכרת י"א.5 נכתב כי: " תוספת הקומה תבוצע כהעתק של הקומה האחרונה הקיימת כולל שימוש באבן כדוגמת הקיים כולל פרטי הגמלון מבטון מטויח ומשקופי הפתחים מבטון עם שקעים קמרונים תוך הקפדה על פרטים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר " ע"ב מציע את החזית כחזית רגילה- עם חיפוי אבן רגיל וללא קמרונות, מאחר ומדובר בסטיה נכרת- נדרש להתאים את החזיתות לקומה מתחת- חלק עם חיפוי אבן וחלק עם טיח וכן קמרונות בחלונות וכו, כפי הנכתב לעיל. כמו"כ בחזיתות מוצים העמודים לחיזוק המבנה, מדובר בעמודים שאינם מוסיפים יופי לחזית הקיימת ולא לזו המוצעת, ולפי התב"ע נדרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו- לא התקבל אישור כזה, ע"כ נדרש למצוא פתרון לחיזוק שלא יהווה פגיעה ארכיטקטונית. שלביות הביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה- ע"כ מוצעת מעטפת לשכן הצמוד- המעטפת לא תואמת את התב"ע במדויק- בחזית הדרומית היא גדולה יותר, ע"כ יש להתאים לתב"ע ולקבל את חתימתו של השכן כנדרש. בקרה הנדסית		

נדרש עפ"י התב"ע להגיש אישור בקרה הנדסית עפ"י התקן 413. ע"ב הגיש בקרה הנדסית ובו נדרש חיזוקים לבניין. ע"כ ע"ב מציעה חיזוקים למבנה חיצוניים משני צידיו בחזיתות צפונית ודרומית חלק מהחיזוקים מסתירים חלונות קיימים של שכנים בכניסה, ע"כ יש להגיש חתימות של שכנים אלו כהסכמתם לחסימת חלונותיהם ע"י החיזוקים המוצעים. כמו"כ אישור הבקרה ההנדסית שהוגש אינו כולל את המעטפת המוצעת אשר מהווה מבחינת החוק כתוספת לכל דבר למרות שטרם אושר השימוש בה, ולכן לא ניתן לאשר את המעטפת עד להשלמת הבקרה ההנדסית לכל הכניסה כאמור. תימוכין קניינים בשטח משותף הבניה המוצעת תואמת ברובה את התב"ע, ונדרש להתאימה לתב"ע ולכן לא נדרשות חתימות ע"כ. מוצעת מעטפת שלכן הצמוד על הגג- נדרשת חתימתו על המעטפת המוצעת. כמו"כ מאחר והחיזוקים המוצעים חוסמים חלונות של שכנים- יש לקבל את חתימותיהם של השכנים הללו על התכנית כהסכמה. מאחר והעמודים לחיזוק לא מופיעים בתב"ע מפורטת- נדרש לבקש הקלה לשינוי מנספח הבינוי, לא בוצע פרסום הקלות בעבר, ע"כ נדרש לפרסם את הבקשה, מאחר ומדובר בעמודים הנוגעים לכל הדיירים בכניסה- יש לקבל את אישורם הפוזיטיבי לבקשה כמובן לאחר תיאום עיצובי עם המחלקה, כך שלא נראה שיידרש משלוח הודעות יחד עם הפרסום. תנאים טרם דיון התקבל אישור איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 13.06.2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 19.04.2023 התנגדויות		

התקבלו 4 התנגדויות להלן תמציתם : מתנגד בשם אייל פנחס מתנגד כי הגג הינו רכוש משותף. מתנגד בשם ניסים אלמקייס טוען כי הדבר יגרום לעומס על מתקני הבניין, וכן הגג הינו רכוש משותף. גם אשתו של מר ניסים אלמקייס מתנגדת בהתנגדות זהה. מתנגד נוסף בשם שמעון אחרר מתנגד לתוספת שכנים ותוספת רעש ע"י הוספת יח"ד בבניין ומתנגד לכל שינוי בחדר המדרגות. מתנגד נוסף בשם משה אליאסזדה מתנגד לבניה על הגג- הגג הינו רכוש משותף. מתנגד בשם אליהו כהן מתנגד להוספת החדר על הגג שמהווה עבורם נזקים רבים כגון החשכת הבית וכן יש לו חלק בגג. בתאריך 25/04/2023 התקבלו 2 הסרות התנגדות : מאת המתנגדים שמעון אחרר ואליהו כהן. ע"כ לאחר ההסרות מתברר כי ישנם רק שלושה מתנגדים כאשר ההתנגדות הרביעית הינה של אשתו של אחד המתנגדים והן נחשבות להתנגדות אחת. תגובת המחלקה : לעניין הטענה כי הגג הינו רכוש משותף- העניין נכון אך מאחר והבניה המוצעת תואמת את התב"ע לעניין הבניה בגג- אי לכך לא ניתן כרגע להתנגד לכך משום שאושר כך בתב"ע. לעניין העומסים- בשל כך המבקש יידרש לעשות חיזוקים במבנה בכדי למנוע את הנזקים שעלולים התוספות לגרום למבנה. לעניין תוספת יח"ד- לא מוצעת יח"ד נוספת בבניין. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. כאמור לאחר התיקונים לעיל. חוות דעת אדריכלית		

מועצת תוספת ברובה תואמת תב"ע- נדרש להתאימה לתב"ע. כמו"כ מוצעים חיזוקים למבנה- נדרש לקבל עליהם את אישור השכנים הדירים בכניסה, נדרש לקבל אישור עיצובי ממהנדס העיר או מי מטעמו, נדרש לפרסם את הבקשה כ"שינוי מנספח הבינוי". כל זה כאמור רק לאחר הגשת תכנית מתוקנת של בקרה הנדסית הכוללת גם את המעטפת המוצעת המהווה בניה לכל דבר והמכבידה על הבניין בנוסף.		
	17/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ואישור בקרה הנדסית לא תואם את הבקשה המוצעת, וכן נדרש לקבל אישור ממהנדס העיר או מי מטעמו על החיזוקים המוצעים.

רק לאחר קבלת אישורים אלו- נדרש יהיה לקבל חתימות פוזיטיביות מהשכנים להם נחסמים

החלונות, ולאחר מכן לפרסם את הבקשה כ"בניה בשינוי מנספח הבינוי".

לאחר התיקונים הנדרשים כפי שיפורט להלן ניתן יהיה להעלות את התיק לוועדה חוזרת לשמיעת טענותיהם של המבקשים והמתנגדים על הבקשה התואמת תב"ע.

להלן התיקונים הנדרשים:

בקרה הנדסית

נדרש עפ"י התב"ע להגיש אישור בקרה הנדסית עפ"י התקן 413.

ע"ב הגיש בקרה הנדסית ובו נדרש חיזוקים לבניין.

ע"כ ע"ב מציעה חיזוקים למבנה חיצוניים משני צידיו בחזיתות צפונית ודרומית חלק מהחיזוקים מסתירים חלונות קיימים של שכנים בכניסה, ע"כ יש להגיש חתימות של שכנים אלו כהסכמתם לחסימת חלונותיהם ע"י החיזוקים המוצעים.

כמו"כ אישור הבקרה ההנדסית שהוגש אינו כולל את המעטפת המוצעת אשר מהווה מבחינת החוק כתוספת לכל דבר למרות שטרם אושר השימוש בה, ולכן לא ניתן לאשר את המעטפת עד להשלמת הבקרה ההנדסית לכל הכניסה כאמור.

תימוכין קניינים בשטח משותף

הבניה המוצעת תואמת ברובה את התב"ע, ונדרש להתאימה לתב"ע ולכן לא נדרשות חתימות ע"כ.

מוצעת מעטפת שלכן הצמוד על הגג- נדרשת חתימתו על המעטפת המוצעת.

כמו"כ מאחר והחיזוקים המוצעים חוסמים חלונות של שכנים- יש לקבל את חתימותיהם של השכנים הללו על התכנית כהסכמה.

מאחר והעמודים לחיזוק לא מופיעים בתב"ע מפורטת- נדרש לבקש הקלה לשינוי מנספח הבינוי, לא בוצע פרסום הקלות בעבר, ע"כ נדרש לפרסם את הבקשה, מאחר ומדובר בעמודים הנוגעים לכל הדיירים בכניסה- יש לקבל את אישורם הפוזיטיבי לבקשה כמובן לאחר תיאום עיצובי עם המחלקה, כך שלא נראה שיידרש משלוח הודעות יחד עם הפרסום.

עיצוב אדריכלי

בסעיף סטיה נכרת י"א.5 נכתב כי: " תוספת הקומה תבוצע כהעתק של הקומה האחרונה הקיימת כולל שימוש באבן כדוגמת הקיים כולל פרטי הגמלון מבטון מטויח ומשקופי הפתחים מבטון עם שקעים קמרונים תוך הקפדה על פרטים הקיימים בתאום עם מהנדס העיר."

ע"ב מציע את החזית כחזית רגילה- עם חיפוי אבן רגיל וללא קמרונות, מאחר ומדובר בסטיה נכרת- נדרש להתאים את החזיתות לקומה מתחת- חלק עם חיפוי אבן וחלק עם טיח וכן קמרונות בחלונות וכו, כפי הנכתב לעיל.

כמו"כ בחזיתות מוצים העמודים לחיזוק המבנה, מדובר בעמודים שאינם מוסיפים יופי לחזית הקיימת ולא לזו המוצעת, ולפי התב"ע נדרש אישור מהנדס העיר או מי מטעמו- לא התקבל אישור כזה, ע"כ נדרש למצוא פתרון לחיזוק שלא יהווה פגיעה ארכיטקטונית.

שלביות הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה- ע"כ מוצעת מעטפת לשכן הצמוד- המעטפת לא תואמת את התב"ע במדויק- בחזית הדרומית היא גדולה יותר, ע"כ יש להתאים לתב"ע ולקבל את חתימתו של השכן כנדרש.

נספח בינוי

המוצע מוצע ברובו עפ"י נספח בינוי, בחזית הדרומית מוצע שטח עיקרי גדול יותר ע"ח מרפסת הגג- יש להצמד לקונטור המותר עפ"י התב"ע ולצמצם את השטח העיקרי המוצע.

גם במעטפת המוצעת יש להצמד לתב"ע הקיימת.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0414.03</u>
מספר סידורי	<u>147</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	
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 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 . 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.		
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 קוי הבנין אך לא ניתן לאשר את התוספות היות ולא הוכח מקור זכויות . בינוי 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 :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

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

המלצת האגף 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 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 .

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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0278.02</u>
מספר סידורי	<u>148</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות, מחסנים ומעלית. וכן פריצת פתחים בחזיתות הבניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שלמן בנימין
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

מקוה ישראל 16 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	131	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
380956	תחילת תוקף	03/03/2018	1	מגורים ג	2054

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעות תוספות כדלהלן :

מוצעת מעלית צמוד לחדר המדרגות הקיים.

בקומת הקרקע מוצעים ארבעה מחסנים לארבעה דיירים.

כמו"כ לדיירים בקומות קרקע ראשונה שניה ושלישית מוצעת תוספת בחזית דרומית הכוללת שטח עקרי וממ"ד.

לדירות מוצעות גם מרפסות זיז בחזיתות צפונית ודרומית.

בקומה רביעית מוצעת תוספת חלקית מעל עמודת התוספות כאשר בחזית מזרחית מוצעת מרפסת גג.

מידע קודם

	מתאריך	
יש להתאים את המוצע לתב"ע במדויק, למעט השינויים הפנימיים ומרפסות הסוכה המוצעות. הכל כמפורט בחו"ד ובהרמוניקה. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 380956 תחילת תוקף : 03/03/2018 ייעוד הקרקע : 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 בניין שלביות הביצוע	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין קווי הבניין. הבקשה אינה תואמת את נספח הבינוי כדלהלן : בקומת הקרקע בחזית מזרחית מוצעים ארבע מחסנים במיקום של מילוי בתב"ע. מוצעת מעלית במיקום של דירה חדשה בתב"ע- צמוד לחדר המדרגות. בקומות קרקע ראשונה שניה ושלישית מוצעות תוספות בניה בקונטור תואם תב" אולם מוצעים שינויים פנימיים לרווחת הדיירים. בעקבות השינויים הפנימיים מוצעים פתחים בכל חזיתות התוספת כאשר התב"ע מתירה פתחים רק בחזית דרומית שאינה פונה לשכנים בחלקות הסמוכות. בחזית צפונית מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע למעט מרפסת המוצגת כמאושרת בהיתר קודם במיקום של תוספת לדירה סמוכה. בחזית דרומית מוצעות לדירות אלו מרפסות זיז, בתב"ע מוצעת מרפסת לכל אורך החזית עבור הדירות אולם כעת מבקשים אותן בתור מרפסות סוכה- בדרוג. בקומה שניה מוצעת בחזית מערבית מרפסת זיז שאינה מוצגת בתב"ע. בקומה רביעית מוצעת תוספת שטח עיקרי וממ"ד ע"ח מרפסת גג בתב"ע. מאחר ומדובר בתב"ע חדשה משנת 2018, כאשר התב"ע התייחסה לכל הפרמטרים כולל מעלית ומחסנים, וכאשר קווי הבניין של התוספות ושל המרפסות הינן מחייבים עפ"י הנספח ומהווים סטיה נכרת, כמו"כ התב"ע נתנה מעלית ומחסנים לכניסות הסמוכות ולא לכניסה זו, וכן הציעה פתחים רק בחזית שלא פונה לדירות בכניסות הסמוכות. ע"כ לא ניתן לאשר את השינויים המוצעים מנספח הבינוי- למעט השינויים הפנימיים והשינויים במרפסות- המוצעות כמרפסות סוכה. קווי בניין		

קווי הבניין מהווים סטיה נכרת, רוב המוצע בתוך קונטור התב"ע למעט: המעלית- אינה נמצאת בתב"ע- לא ניתן לאשר מוצעת במיקום של דירה חדשה. המחסנים מוצעים במיקום של מילוי לא בתוך קווי הבניין- יש להסיר אותם. בקומה שניה מוצעת מרפסת זיז מעבר לקווי הבניין- לא ניתן לאשר אותה. מספר קומות לא מוצעות קומות נוספות. גבהים לא מוצע גובה נוסף. מספר יחידות דיור לא מוצעות יח"ד נוספות שטחי בניה		

שטחים עיקריים : מוצע שטח בסך : 37.84 מ"ר לדייר בקומות קרקע, ראשונה שניה ושלישית. רק שטח זה ניתן לאשר, השטח המוצע בקומה רביעית- לא ניתן לאשר- לא תואם תב"ע. סך השטח : 9.92 מ"ר- יש להסיר. שטחי שרות : מוצע שטח בסך : 50.60 מ"ר למחסנים- לא ניתן לאשר- יש להסיר. מוצע שטח סך : 3.42 מ"ר למעלית- לא ניתן לאשר- יש להסיר. מוצע שטח בסך : 8.98 מ"ר נטו לדייר+ קירות, סה"כ : 12.77 מ"ר לדייר. אין מניעה לאשר את הממ"דים למעט הממ"ד העליון בקומה הרביעית- לא תואם תב"ע כמו"כ מוצע מעבר ל-9.00 מ"ר נטו+ קירות המותר. ממדים מוצעים ממ"דים לפי התב"ע בתוך קונטור המותר בשינוי מיקום פנימי- אין מניעה לאשר. למעט הממ"ד בקומה רביעית- אותו לא ניתן לאשר. 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 מוצעות מגוון מרפסות : בחזית צפונית מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא תואמת תב"ע מעבר לקווי הבניין לא ניתן לאשר- יש להסיר. בחזית דרומית מוצעות מרפסות זיז בדרוג כמרפסות סוכה- אין מניעה לאשר . בקומה רביעית מוצעת מרפסת גג- יש לתאים למותר בתב"ע- בכל הקומה. מחסנים מוצעים ארבעה מחסנים לדיירים המבקשים. מדובר בתב"ע חדשה יחסית אשר לא התעלמה מהמחסנים ולכניסות הסמוכות כן נתנה מחסנים, ואילו לדיירים כאן- לא נתנה.		

ע"כ לא ניתן לאשר זאת מעבר לתב"ע. כמו"כ אין די שטחים עבור כך מכיוון שטבלת השטחים מכילה את כל השטחים המותרים ולא ניתן להוסיף עליה- גם לא שטח עיקרי- מהווה סטיה נכרת. מעבר לזאת- מדובר בקומת קרקע, והמחסנים מוצעים מעל הקרקע בניגוד לתקנות- אשר על כן לא ניתן לאשר זאת מכל וכל. כמו"כ- המבקשים מציעים מחסנים רק לעצמם ולא מציעים תכנית צל לשכניהם. מעלית מוצעת מעלית בצמידות לחדר המדרגות. מעיון בנספח הבינוי עולה כי במיקום זה מאושרת דירה. ע"כ לא ניתן לאשר מעלית במיקום בו אמורה להיות דירה . לכניסה זו כנראה שאין פתרון למעלית מכיוון שבתב"ע- ניתנה מעלית לכניסות אחרות אולם להם לא ולא נראה מיקום בצמידות לחדר המדרגות בו ניתן להציע מעלית. ע"כ יש להסיר את המעלית המוצעת. תימוכין קניינים בשטח משותף מאחר והמחסנים והמעלית והתוספת על מרפסת הגג בקומה רביעית לא יכולים להיות מאושרים לא נדרש עבורם תימוכין קנייניים, שאר הבקשה תואמת תב"ע במיקומה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 01/01/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך		

08/08/2023 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יש להתאים את המוצע לתב"ע במדויק, למעט השינויים הפנימיים ומרפסות הסוכה המוצעות.		
הקלה מנספח בינוי מס 1 בתבע מס 380956 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח - הקלה מנספח בינוי מס 1 בתבע מס 380956 בדבר שינויים בפתחים	12/04/2022	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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

יש להתאים את המוצע לתב"ע במדויק, למעט השינויים הפנימיים ומרפסות הסוכה המוצעות.

הכל כמפורט בחו"ד ובהרמוניקה.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0309.02</u>
מספר סידורי	<u>149</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים עבור מיקום הממ"ד + תוספת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלומון אילנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

גת 25 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			
ב115	התקבלה תכנית בינוי	10/03/2004			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 2 כניסות בן 3 קומות מעל קומת מרתף ושימוש בחלל רעפים המשמש למגורים ברח' גת 25, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 2.80- : מוצעת תוספת קומה ליח"ד מס' 3 הכוללת ממ"ד וחצר אנגלית בחזית צפונית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : יח"ד מס' 3 - מוצעת תוספת בינוי במקום ממ"ד מאושר בהיתר 9/366.6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

" הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס 115 בדבר תוספת בנייה בקומת מרתף בשונה מהמאושר בנספח "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הבקשה מובאת לדחיה היות ו : לא הוצג כנדרש החצר המוצעת בתוכנית. נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין.
	נספח בינוי :
	מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע.

ממ"ד : - יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה. חצר אנגלית : מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע : *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת המרתף בנוסף לנספח הבינוי ושינוי בקונטור המאושר בתיק מס' 9/366.6, פורסמה הקלה בגין תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מנספח. מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב' ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 16.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בקומת המרתף בחזית צפונית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף חצר אנגלית) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספת עיקרי בעומק של 4.50 מ', בשטח שלא יעלה על 178.65 מ"ר לכל יחיד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בעומק של 4.50 מ', סה"כ 78.62 מ"ר עיקרי ו-11.13 מ"ר שרות ליחיד מס' 3. סה"כ שטח בניה ליחיד מס' 3 : 159.36 מ"ר. ממ"ד : מוצע שינוי מיקום הממ"ד ליחיד מס' 3, הממ"ד מוצע בקונטור הבניה המותר עפ"י תכנית 115ב', נראה כי קיים ממ"ד ל-2 דיירים בעמודה ליד - יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליחיד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה. מס' קומות : עפ"י תכנית 115ב' : תותר תוספת קומה בקומת המרתף, מוצע : תוספת קומה בקומת המרתף למגורים עפ"י הוראות התוכנית.		

אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שינוי מיקום ממ"ד, לא המוצאו תימוכין קניינים למוצע, נדרש 2/3 חתימות דיירי עמודה, הוצאו 3/4 חתימות מבעלי הכניסה המוצעת כאשר קיימת חתימה של בעל העמודה. חצר אנגלית : קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית צפונית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י תקנות - תותר בניה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' ובגובה שלא יעלה על 1.5 מ'. מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, לא הוצג תוכנית צל לממ"ד לבעלי הכניסה ומוצעת חצר אנגלית שלא לפי התקנות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס"ב 115 בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח	27/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 - 7788070110
11	אישור משרד הבריאות
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115ב' הכוללת שינוי מיקום הממ"ד והנמכת חצר, הבקשה מובאת לדחיה היות ו:

לא הוצג כנדרש החצר המוצעת בתוכנית.

נדרש להציג תוכנית צל לממ"ד לכלל דיירי הבניין.

נספח בינוי :

מוצעת הנמכת חצר בחזית הקדמית, לא הומצאו כלל תימוכין להנמכה המוצעת כמו"כ המוצע נראה רק בחתך ב'-ב' ולא מופיע כלל בבקשה - במידה ומוצעת הנמכת חצר יש להציג תימוכין קניינים למוצע.

ממ"ד :

- יש להציג תוכנית מל לממ"ד ליח"ד מס' 8 או להוכיח ממ"ד קיים לדירה.

חצר אנגלית :

מוצעת - חצר אנגלית ברוחב של 1.8 מ' ובעומק של 1.28 מ' - יש להתאים את החצר המוצעת למידות המותרות עפ"י תקנות.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0272.01</u>
מספר סידורי	<u>150</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, תוספת שטחים מכח הקלה כמותית, מרפסת גג ותוספת על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דורון יצחק
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קליינמן 10, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007			
11465	תחילת תוקף	04/09/2007	72	אזור מגורים מיוחד	2859
2762	תחילת תוקף	26/11/1981			
2762	תחילת תוקף	26/11/1981	1	אזור מגורים מיוחד	
ג30398	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30398	תחילת תוקף	16/07/1959	72	אזור מגורים 5	2859
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	72	אזור מגורים מיוחד	
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965	5	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

במבנה קיים בן 3 קומות מוצעות תוספות כדלהלן:

בקומה שלישית בחזית דרומית מוצעת תוספת של שטח עיקרי, חדר מחוץ ומרפסת גג.

על הגג מוצעת תוספת בניה של שטח עיקרי כהרחבה לדירה מתחת הכוללת מדרגות.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוץ בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
04/03/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3158 תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2762, 5/08/02, מתאר בחלקה קיימת תב"ע 11465 הקובעת תוספות בניה לבניין ברחוב קליינמן 6 בלבד, כאשר המבקשים מתגוררים ברחוב קליינמן

10. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי בקנ"מ 500:1. בהוראות התב"ע נכתב כי לדירות קומה ב' ניתן לבנות הרחבה על הגג בשטח של 34.5 מ"ר. בתיק המידע ניתנו קווי בניין על הגג, כך שאלו הקווים של התוספת. המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין בשטח המותר- אין מניעה לאשר. קווי בניין בתב"ע ניתנו קווי בניין עבור תוספות על הגג, המהווים קווי הכרח, ע"ב מציע את התוספת בתוך קווי הבניין. בקומה ב', לא מוצעות תוספות בתב"ע זו וע"כ השטח מוצע רק עפ"י 6% הקלה, חדר מחוזק ומרפסת גג, השטחים מוצעים מחוץ לקו הבניין אולם בהוראות התכנית נכתב כי אם נדרש לבנות עד לקונטור הבניין מסיבות קונסטרוקטיביות, אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע נדרש על קונטור הבניין בפרט כשמוצע חדר מחוזק.		

מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג המותרת עפ"י התב"ע. אין מניעה לאשר. גבהים גובה הבניין תואם את התב"ע- המתירה תוספת קומה. מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : השטח העיקרי מוצע בקומה שלישית ע"ח 6% הקלה. בחלקה ישנם בנינים, כאשר בניין אחד קיבל תוספות בתב"ע שהופקדה לאחר 1989 ולכן לא ניתן לקבל בו הקלות כמותיות עפ"י החוק, ולכן ההקלה הכמותית מתחלקת בין שאר הדיירים שלא נכללים בתב"ע ההיא. שטח החלקה : 2859 מ"ר*6% = 171.54 מ"ר/ לחלק ל- 12 דיירים = 14.29 מ"ר. בקומה זו מוצע שטח בסך : 14.26 מ"ר. בקומת הגג מוצע שטח בסך : 34.97 מ"ר. השטח המותר פ"י תב"ע לקומת הגג הינו 34.5 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר.		

יש לצמצם את השטח למותר עפ"י התב"ע. שטחי שרות : מוצע שטח שרות עבור חדר מחוזק בסך : 8.99 מ"ר נטו+ קירות= 11.79 מ"ר, אין מניעה לאשר-עומד במותר. ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק בקומה שלישית במיקום של מרפסת גג . החדר המחוזק מוצע ע"ח שטחי שרות, אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות		

מוצעת מרפסת גג בשטח בסך : 13.48 מ"ר מעל בינוי קיים בקומה מתחת. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף מאחר ומדובר בבינוי על גג התואם תב"ע- לא נדרש תימוכין קנייניים. אולם לבינוי המוצע על הגג בקומה שניה יש להציע או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקש, או חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 26.1.2023 התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית		

מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוץ בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים.		
בניית 3 קומות במקום 2 קומות המותרות ע"פ הנספח הקלה כמותית 6% חלק יחסי	07/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים.

מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוץ בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0125.00</u>
מספר סידורי	<u>151</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת בית קיים ובניית מבנה חדש 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בק יעקב
עורך הבקשה	רוטנברג יצחק שלמה
מתכנן השלד	הנדסאי רוטנברג יצחק שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ליון שמריהו 32 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959	6	אזור מגורים 7	1483

תאור הבקשה

הריסת בית קיים ובניית מבנים דו קומתיים, סה"כ בניית 8 יח"ד.

בניית מחסנים לדירות.

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו ליון 32	

מבוקשת להריסת בית קיים ובניית מבנים דו קומתיים, סה"כ בניית 8 יח"ד. בחלקה חלה תכנית מתאר 62, אזור מגורים 7. טרם בחינת הבקשה נדרש חוות דעת מדיניות תכנון ביחד למספר יח"ד המוצע. להלן חוו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל ביום 05/2/2024 : "בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת. אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד, זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה. בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שצינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר. כפי שצינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם." חוו"ד זו היא בהמשך לחוו"ד נוספת ראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023, שהיתה אף היא שלילית. לאור חוו"ד זו, ולאחר התייעצות עם מנהל האגף בנושא, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת. ועל עורך הבקשה לתאם את תכנון מספר יח"ד מול מדיניות תכנון.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 30408ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 7 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 23/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן בחזית צידית מבוקשת חריגה של עד 10% בקיר עם פתחים.	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6)(א) : הבליטה למרווח צידי , בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גוזזטרה החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש. מבוקשת חריגה עד 10% בקיר עם פתחים, נותר מרווח של כ- 4.60 מ' עד לגבול החלקה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : קומה אחת עפ"י מתאר מבוקשת קומה נוספת, פורמס הקלה ע"כ. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר : לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : תכנית המתאר לא ציינה מספר יחידות יור. מבוקשת הריסת יח"ד אחת ובניית 8 יח"ד במקומה. מאחר ומבוקש מספר רב של יח"ד, התיק נשלח למחלקת תכנון בנוגע למדיניות התכנון באיזור. להלן חו"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל : "בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת. אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד, זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה. בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שציינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר. כפי שציינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר.		

במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם." חוו"ד זו היא בהמשך לחוו"ד הראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023 כדלקמן: "בחנו את בקשתך להיתר להריסת בית קיים ובניית מבנה מדורג חדש בן 8 יח"ד ברחוב שמריהו לוי, תוך התייעצות עם מר אמנון ארבל, סגן מנהל האגף לתכנון עיר ומנהל מחלקת תכנון העיר, ולהלן התייחסותנו: אזור יובלים גנים עתיד לגדול באלפי יח"ד. על פי הערכת צוות הבקרה של תכנית האב של יובלים גנים, האזור עתיד לגדול בכ - 8,000 יח"ד בעשר שנים הבאות. זאת לנוכח התהליכי התחדשות עירונית המתרחשים באזור בכלל ובאזור רחוב זה בפרט. כפועל יוצא מכך צרכי האוכלוסייה באזור יגדלו. בחוות דעת שניתנו בתכניות בעלות אופי בסמוך לתכנית הנדונה, ציינו שאשור התוספת המבוקשת יפגע בייתכנות של קידום תוכניות פינוי בינוי אחרות, לאור המחסור הצפוי בשטחים לצרכי ציבור, ובכך יפגע אחד העקרונות של תכנית האב לתעדף פינוי מבנים שמצבם הפיזי גרוע ("אזורים אדומים") על פני אלה שצבם שפיר יותר. בהתייחס לבקשתך הספציפית, מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי). אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר. במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר. אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות בנייה בהתאם. מעבר לכך, פרויקט דומה סמוך, בו הוצעו 4 יח"ד בבניה מדורגת, ביצע עבירת בנייה גסה ויצר לעצמו כביש גישה מהחלק התחתון של החלקה, לאורך כל השטח שבייעוד שצ"פ. פתרון החנייה שהוצע בפרוייקט שלו לא עבד בפועל, ויש חשש שיעשה שימוש דומה גם בפרוייקט זה, שכן פתרון חנייה מרחוב שמריהו לוי הינו בעייתי. לאור כל האמור, להערכתנו אין הצדקה לאשר את בקשת ההיתר המוצעת במתכונתה הנוכחית. " לאור זאת, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 348.13 עיקרי		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 10% משטח המגרש עפ"י מתאר. שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 10% מהווה 148.3 בנוסף מבוקשים שטחים מכוח הקלות כמותיות : 6% הקלה כמותית 2.5% תוספת קומה 2% מגרש פינתי 5% בגין בניית מעלית להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר : 6% הקלה כמותית שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 6% מהווה 88.98 מ"ר 2.5% תוספת קומה שטח החלקה הינו 1483 מ"ר, 2.5% מהווה 37.07 מ"ר 2% מגרש פינתי מבדיקה בתב"ע ובgis לא מדובר במגרש פינתי וע"י הקלה זו אינה רלוונטית. 5% בגין בניית מעלית תוספת שטח לנגישות מכוח תקנה 9(א) לתקנות סטייה נכרת, תתאפשר רק כאשר מספר הקומות או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין, כמו כן שטחים אלו ימומשו עבור הדייר המחויב בנגישות בכפוף להצגת אישורים כאמור. הבניין אינו עונה על הגדרת מבנה גבוה שכן גובהו הסופי הוא כ- 9 מ' ב-3 קומות. וע"כ לא ניתן לקבל שטחים במסגרת 5% נגישות.		

לסיכום : ניתן לאשר הקלה כמותית 6% ו2.5%, סה"כ שטחי הבנייה המותרים כולל הקלות אלו הינו 274.35 מ"ר. שטח הבניה המוצע חורג מהמותר. מאחר שהתכנית תידחה במתכונת זו, על עורך הבקשה יהיה לתקן את השטחים כמבוקש זאת לאחר שיתאם את מספר יח"ד מול מדיניות תכנון. לאחר הגשת תכנית כאמור, שטחי הבניה ייבחנו בשנית. שטחי בניה – שטחי שרות מוצעים ממ"דים, מחסנים ומרפסות שירות. שטחים אלו ייבחנו בשנת במסגרת הגשת תכנית מתוקנת כאמור. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 19/09/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 09/07/2023 חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע : התקבל ביום 17/5/2023 חוות דעת אגף תברואה : התקבל ביום 22/02/2023 חוות דעת אדריכל העיר : התקבל ביום 28/5/2023 חוות דעת מחלקת דרכים : התקבל ביום 31/7/2023 חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה : התקבל חוות דעת ביום : 25/07/2023 כדלקמן : תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		

הכנת נוסח פרסום	02/04/2023	תוספת קומה מעל המותר - . הקלה בגובה - . תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 2.5% - בגין תוספת קומה מעל המותר תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 6% - הקלה כמותית תוספת שטחי בניה עיקריים בשיעור 5% - בגין תוספת מעלית הקלה בקווי בנין צידיים עד 10% מהמרווח עם פתחים - .

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	בהנחיית אגף שפ"ע יש להגיש ערבות בנקאית בעבור שימור העצים על סך 12,691 ש"ח	14
	יש להגיש תשלום היטל כספי על סך 13.769 ש"ח לאגף שפ"ע	15
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים במחלקת המאור.	16
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר ולקבל את אישור אגף תברואה לכך.	17

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב שמריהו לוי 32

מבוקשת להריסת בית קיים ובניית מבנים דו קומתיים, סה"כ בניית 8 יח"ד.

בחלקה חלה תכנית מתאר 62, אזור מגורים 7.

טרם בחינת הבקשה נדרש חוות דעת מדיניות תכנון ביחד למספר יח"ד המוצע.

להלן חווי"ד שהתקבלה ע"י אבישי פישל ביום 05/2/2024 :

"בחנו את פנייתו בשנית של היזם (מצ"ב), וחוות דעתנו בעינה עומדת.

אנחנו בוחנים את אזור יובלים גנים בראייה כוללת. בהנחה שכל מגרש בו יחידת דיור אחת יקדם תכנית ל- 8 יח"ד,

זה ללא ספק ישליך על המרחב הציבורי, ועל כושר הנשיאה של השכונה.

בכל מקרה חוות דעתנו, כפי שצינתי, נעשתה בתיאום עם מר אמי ארבל והוא תמך בה (מכותב למייל), כך שניתן גם להיפגש עם מחלקת תכנון העיר.

כפי שצינו מדובר באזור מגורים 7 עם זכויות בנייה של 10% על פי תכנית המתאר 62 (כ-150 מ"ר בנוי בחלקה זו שגודלה כדונם וחצי).

אמנם תכנית המתאר לא קבעה מספר יח"ד, אבל בקשה להיתר צריכה להיות הגיונית וסבירה מבחינה תכנונית ולקבוע גודל יחידות דיור שהוא סביר.

במקרה זה על פי זכויות הבנייה הקיימות בשטח אזי מדובר על 8 יח"ד בשטחי בנייה של 150 מ"ר (כלומר 18 מ"ר לדירה). אזור זה מוגדר כאזור של בנה ביתך, ועל כן זכויות הבנייה הוגדרו בהתאם."

חווי"ד זו היא בהמשך לחווי"ד נוספת ראשונה שהתקבלה ביום 11/12/2023, שהיתה אף היא שלילית.

לאור חווי"ד זו, ולאחר התייעצות עם מנהל האגף בנושא, לא ניתן להמליץ על אישור הבקשה במתכונת המבוקשת.

ועל עורך הבקשה לתאם את תכנון מספר יח"ד מול מדיניות תכנון.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0079.00</u>
מספר סידורי	<u>152</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח ליח"ד קיימת באמצעות תוספת קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צפורי יהודה
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב חיים חביב 9 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30408	תחילת תוקף	16/07/1959	א48	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מבנה קיים 2 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים, 4 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

תוספת בניה בקומת גג מפלס +5.70

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת קרית יובל, רחוב חיים חביב 9. מבוקשת תוספת בנייה בקומת גג ושינוי צורת הגג בהתאם לכך. בחלקה חלה תכנית מתאר לאיזור מגורים 5. זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ב-2 קומות. שטח החלקה הינו 703 מ"ר 50% מהווה 351.5 מ"ר עבור 4 דיירים שבחלקה. שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כמותיות 6% הקלה כמותית 2.5% תוספת קומה 2% מגרש פינתי 5% בגין בניית מעלית מאחר וחישוב השטחים מוטעה, שכן בחישוב הוצג כי בחלקה אושר היתרים עד לשטח של 302 מ"ר, מה שאינו נכון שכן בתיק 76/355.1 הופקו שטחים עד 377.92 מ"ר וכן נוצלו הקלות כמותיות. על עורך הבקשה להציג תחשיב של כלל ההיתרים שהופקו בחלקה, לחשב את ההקלות שאושרו קודם ואת היתרה הכוללת לאחר מיצוי ההקלות. במידה ויוותר שטח על עורך הבקשה לחלק אותו בין כל דיירי החלקה. התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות :

יש ליקווים בשרטוט ומצג שוא בין הגג הקיים לבין מה שמוצג בתכניות לא הוצג שטח בניה קיים כנדרש, חישוב השטחים התייחס רק לדירה הקיימת ובמקור הזכויות נכתב חישוב שאינו נכון תוך התעלמות מהיתרים נוספים והקלות שכבר מומשו. יש לחלק את ההקלות, ככל שייוותרו, בין כל בעלי הזכויות באופן שווה. מדובר בהתנגדות מוצדקת. על עור הבקשה לתקן את התכנית כנדרש, לבצע פרסום נוסף ולאחריו התכנית תיבחן בשנית ותידון בהתנגדויות במידת הצורך. בנוסף, יש לתקן את על 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 : ג30408 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן חריגה מקו בניין קדמי ב-0.27 מ' זאת בהתאם לבינוי שבקומה מתחת. פורסמה הקלה : הקלה בגין חריגה מקווי בניין. – זאת בהתאם לבנוי בקומה שמתחת. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 2 מס' קומות מוצע : מוצעת בניית קומה חדשה לדירה קיימת. פורסמה הקלה לעניין 2.5% תוספת קומה. בהתאם לתקנות סטייה נכרת ניתן להוסיף קומה אחת בהקלה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט : 38.99 מ"ר. עפ"י תכנית מתאר לאזור מגורים 5, שטח הבניה המותר הוא 50% בשתי קומות. שטח החלקה הינו 703 מ"ר 50% מהווה 351.5 מ"ר עבור 4 דיירים שבחלקה. שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כמותיות 6% הקלה כמותית 2.5% תוספת קומה 2% מגרש פינתי 5% בגין בניית מעלית		

מאחר וחישוב השטחים מוטעה, שכן בחישוב הוצג כי בחלקה אושר היתרים עד לשטח של 302 מ"ר, מה שאינו נכון שכן בתיק 76/355.1 הופקו שטחים עד 377.92 מ"ר וכן נוצלו הקלות כמותיות. על עורך הבקשה להציג תחשיב של כלל ההיתרים שהופקו בחלקה, לחשב את ההקלות שאושרו קודם ואת היתרה הכוללת לאחר מיצוי ההקלות. במידה ויוותר שטח על עורך הבקשה לחלק אותו בין כל דיירי החלקה. לסיכום: לא נמצא מקור זכויות למימוש כל שטחי הבניה המבוקשים, לאחר הגשת תכנית מתוקנת כאמור, השטחים ייבחנו בשנית. בינוי בשטח משותף מוצע בינוי בגג משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות התקבלו 2 הסכמות + מבקש סה"כ – יש 3 חתימות מהווה 75%. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: יש ליקווים בשרטוט ומצג שוא בין הגג הקיים לבין מה שמוצג בתכניות לא הוצג שטח בניה קיים כנדרש, חישוב השטחים התייחס רק לדירה הקיימת ובמקור הזכויות נכתב חישוב שאינו נכון תוך התעלמות מהיתרים נוספים והקלות שכבר מומשו. יש לחלק את ההקלות, ככל שייוותרו, בין כל בעלי הזכויות באופן שווה. מדובר בהתנגדות מוצדקת. על עור הבקשה לתקן את התכנית כנדרש, לבצע פרסום נוסף ולאחריו התכנית תיבחן בשנית		

ותידון בהתנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 21/01/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 19/12/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה בגין תוספת 6% על סך 10.5 מ"ר. - הקלה בגין תוספת קומה 2.5% על סך 8.8 מ"ר. - הקלה בגין בנין פינתי 1% לקומה על סך 3.5 מ"ר - הקלה בגין חריגה מקווי בניין. -	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
לדחות במתכונת המוצעת**

מבוקשת תוספת בנייה בקומת גג ושינוי צורת הגג בהתאם לכך.

בחלקה חלה תכנית מתאר לאיזור מגורים 5.

זכויות הבניה הן 50% משטח החלקה ב-2 קומות.

שטח החלקה הינו 703 מ"ר 50% מהווה 351.5 מ"ר עבור 4 דיירים שבחלקה.

שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כמותיות

6% הקלה כמותית

2.5% תוספת קומה

2% מגרש פינתי

5% בגין בניית מעלית

מאחר וחישוב השטחים מוטעה, שכן בחישוב הוצג כי בחלקה אושר היתרים עד לשטח של 302 מ"ר, מה שאינו נכון שכן בתיק 76/355.1 הופקו שטחים עד 377.92 מ"ר

וכן נוצלו הקלות כמותיות.

על עורך הבקשה להציג תחשיב של כלל ההיתרים שהופקו בחלקה, לחשב את ההקלות שאושרו קודם ואת היתרה הכוללת לאחר מיצוי ההקלות.

במידה ויותר שטח על עורך הבקשה לחלק אותו בין כל דיירי החלקה.

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקר ההתנגדות :

יש ליקווים בשרטוט ומצג שוא בין הגג הקיים לבין מה שמוצג בתכניות

לא הוצג שטח בניה קיים כנדרש, חישוב השטחים התייחס רק לדירה הקיימת ובמקור הזכויות נכתב חישוב שאינו נכון תוך התעלמות מהיתרים נוספים והקלות שכבר מומשו.

יש לחלק את ההקלות, ככל שייוותרו, בין כל בעלי הזכויות באופן שווה.

מדובר בהתנגדות מוצדקת. על עור הבקשה לתקן את התכנית כנדרש, לבצע פרסום נוסף ולאחריו התכנית תיבחן בשנית ותידון בהתנגדויות במידת הצורך.

בנוסף, יש לתקן את על 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.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0082.00</u>
מספר סידורי	<u>153</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים בחזית מערבית וממ"ד נוסף בחזית צפונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רבינוביץ יעקב ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

שטחן אברהם 59 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	210	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959	210	אזור מגורים 6	

תאור הבקשה

מדובר בבניין טורי קיים, 4 עמודות 10 קומות (חלקן מתחת הקרקע וחלקן מעל הקרקע)

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

7 ממ"דים

1 מעטפת ממ"ד

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף) : לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד : לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות : לא

הבקשה כוללת מעלית : לא

מידע קודם

מתאריך	
04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 59 מבוקשת בניית 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית ובחזית אחורית. הממ"ד בחזית צידית מבוקש בתוך קווי בניין זאת מאחר ותכנית מתאר קבעה קו צידי 3-4 מ'. נותר מרווח של כ-11 מ' מקצה ממ"ד עד גבול החלקה. הממ"ד בחזית אחורית אמנם עומד בהוראות מרווחים. עם זאת, מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה כדי ליצור עמודות ממ"דים אחידות, וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"דים בחזית אחורית כמבוקש. יצוין כי בבניין זה 15 דיירים וע"כ נדרש להציג פתרון כולל לכל הדירות באותה חזית ובאותה סימטריה ראויה מבחינת אדריכלית. התכנון המוצע עתה מהווה הפרה משמעותית של חזות המבנה בשני צדדיו. את התכנון המוצע- לא ניתן לאשר. רוב קנייני נדרש, בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו- 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה בחלקה יש 68 תתי חלקות, 1/3 נדרשות 23 חתימות. בבניין זה ישנם 15 דירות עפ"י בדיקה בתיק הרישוי התקבלה הסכמתם של 14 דיירים (כולל המבקשים). יש לקבל 9 הסכמות נוספות ולוודא כי מכל עמודות הממ"דים המבוקשות יש הסכמת 2/3 מהעמודה. יש לציין האם הדייר הנעטף חתם על הבקשה (דירה 7).

יש להציג תכנית צל אחידה לכל הדירות בחלקה. מאחר ונדרש תיקון מהותי במיקום הממ"ד, התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור הכוללת הסכמות רלוונטיות וכקבוע במסמך רוב קנייני נדרש. לאחר קבלת תכנית כאמור, התכנית תפורסם כנדרש ולאחריה תיבחן בשנית. בנוסף, יש לתקן את ההערות כמסומן בתכנית a. יש לתקן את ההערות שבתכנית a לא התקבלו התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : ג30415 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת בתכניות החלות בחלקה נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 3/1/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חריגה בחזית צידית – עפ"י תכנית מתאר. קו בניין צידי באיזור מגורים 6 הינו 3 עד 4 מ', הממ"ד בולט מקו הבניין ב-4.60 מ', ונותר מרווח של כ- 11 מ'. כמותר. חריגה בחזית אחורית – עפ"י תכנית מתאר. קו בניין אחורי באיזור מגורים 6 הינו 4 עד 5 מ', הממ"ד בולט מקו הבניין ב-3.10 מ' מתוך מרווח של 5.9 מ'. עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הגבול הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום – אמנם נותר מרווח של כ-2.80 מ' מקצה הממ"ד עד לגבול החלקה. עם זאת, מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה כדי ליצור עמודות ממ"דים אחידות, וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"דים בחזית אחורית כמבוקש. ממדים : מבוקש ממ"ד אחד בחזית אחורית ו-20 ממ"דים בחזית קדמית. האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות		

בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה יש 68 תתי חלקות, 1/3 מהווה 23 חתימות. עפ"י בדיקה בתיק הרישוי התקבלה הסכמתם של 14 דיירים (כולל המבקשים). יש לקבל 9 הסכמות נוספות ולוודא כי מכל עמודות הממ"דים המבוקשות יש הסכמת 2/3 מהעמודה. יש לציין האם הדייר הנעטף חתם על הבקשה (דירה 7). מיקום הממד – חזית אחורית : עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הגבול הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום – אמנם נותר מרווח של כ-2.80 מ' מקצה הממ"ד עד לגבול החלקה. עם זאת, מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה כדי ליצור עמודות ממ"דים אחידות, וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"דים בחזית אחורית כמבוקש. מיקום הממד – חזית צידית : עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מקיר הבניין והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. עפ"י תכנית מתאר. קו בניין צידי באיזור מגורים 6 הינו 3 עד 4 מ', הממ"ד בולט מקו הבניין ב-4.60 מ', ונותר מרווח של כ- 11 מ'. כמותר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : איכות סביבה : התקבל ביום 1/1/2024 שפ"ע : התקבל ביום 3/8/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם		

האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא		
האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי בדבר בניית ממ"דים	11/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב שטרן אברהם 59

מבוקשת בניית 2 עמודות ממ"דים בחזית צידית ובחזית אחורית.

הממ"ד בחזית צידית מבוקש בתוך קווי בניין זאת מאחר ותכנית מתאר קבעה קו צידי 3-4 מ'.

נותר מרווח של כ-11 מ' מקצה ממ"ד עד גבול החלקה.

הממ"ד בחזית אחורית אמנם עומד בהוראות מרווחים.

עם זאת, מאחר ומדובר בבניין טורי יש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה כדי ליצור עמודות ממ"דים אחידות, וע"כ לא ניתן לאשר את הממ"דים בחזית אחורית כמבוקש.

יצוין כי בבניין זה 15 דיירים וע"כ נדרש להציג פתרון כולל לכל הדירות באותה חזית ובאותה סימטריה ראויה מבחינת אדריכלית.

התכנון המוצע עתה מהווה הפרה משמעותית של חזות המבנה בשני צדדיו.

את התכנון המוצע- לא ניתן לאשר.

רוב קנייני נדרש,

בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה ו- 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה

בחלקה יש 68 תתי חלקות, 1/3 נדרשות 23 חתימות.

בבניין זה ישנם 15 דירות

עפ"י בדיקה בתיק הרישוי התקבלה הסכמתם של 14 דיירים (כולל המבקשים).

יש לקבל 9 הסכמות נוספות ולוודא כי מכל עמודות הממ"דים המבוקשות יש הסכמת 2/3 מהעמודה.

יש לציין האם הדייר הנעטף חתם על הבקשה (דירה 7).

יש להציג תכנית צל אחידה לכל הדירות בחלקה.

מאחר ונדרש תיקון מהותי במיקום הממ"ד, התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור הכוללות הסכמות רלוונטיות וכקבוע במסמך רוב קנייני נדרש.

לאחר קבלת תכנית כאמור, התכנית תפורסם כנדרש ולאחריה תיבחן בשנית.

בנוסף, יש לתקן את ההערות כמסומן בתכנית a.

יש לתקן את ההערות שבתכנית a

לא התקבלו התנגדויות.

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2019/0390.02</u>
מספר סידורי	<u>154</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוויל מיכאל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	59

כתובת האתר

ישראל זנגוויל 9, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4322	תחילת תוקף	01/04/1996	31	אזור מגורים מיוחד	4805

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגוויל 9, קרית יובל, גוש : 30343, חלקה : 31.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +4.35, חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז עפ"י תב"ע מעל בינוי קיים מאושר בהיתר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 11.01.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ללא הקלות. מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר. קווי בניין : קומה ב', מפלס +4.35 : מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : - יש לצמצם ל-28.81 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.35 - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד : המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4322 תחילת תוקף : 01/04/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי : בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח מעל בינוי קיים מאושר בהיתר.	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023.07.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה ב', מפלס +4.35 : מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר. שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת : ש.עיקרי - מותר עפ"י תב"ע : 28.81 מ"ר ליח"ד זו, מוצע : 32.66 מ"ר, חורג מהשטח המותר - יש לצמצם את השטח המוצע למותר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.35 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה המרפסת המוצעת ארוכה ב-70 ס"מ מהמותר וחורגת מקו בניין צידי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", מוצעת תוספת בינוי ליח"ד בקומה העליונה, הבינוי משלים את העמודה ואין צורך בפרסום הקלה. תימוכין קניינים : מוצע בינוי מעל בינוי קיים, ל"ר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת		

המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

הבינוי המוצע בהתאם לנספח הבינוי ללא הקלות.

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי, רוחב התוספת המוצעת הינה 7.60 מ' במקום 6.7 מ' המותרים, בשיחה עם עורכת הבקשה הובהר הנושא וכל הבינוי המוצע יצומצם לשטחים ולגודל המותר.

קווי בניין:

קומה ב', מפלס +4.35: מוצעת תוספת בינוי הגדולה מהמותר היוצרת חריגה מקו בניין צידי - יש לצמצם את התוספת המוצעת למותר.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת :

- יש לצמצם ל-28.81 מ"ר המותרים עפ"י תב"ע.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +4.35 - יש לצמצם את אורך המרפסת המוצעת למותר עפ"י נספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד :

המרפסת המוצעת מקרה את מרפסת הסוכה הקיימת שלנו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0812.00</u>
מספר סידורי	<u>155</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארנטרוי צפורה
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב עוזיאל 64 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	340	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13038	תחילת תוקף	10/08/2012			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת ערר ואושרה,

כעת, טרם הפקת היתר, נמצא כי טרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק,

התיק מועלה לדיון לצורך דרישת אישור נוהל בקרה הנדסית.

מידע קודם

מתאריך	
06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת ערר ואושרה, כעת, טרם הפקת היתר, נמצא כי טרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק, התיק מועלה לדיון לצורך דרישת אישור נוהל בקרה הנדסית.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13038 תחילת תוקף : 10/08/2012 ייעוד הקרקע : דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת ערר ואושרה, כעת, טרם הפקת היתר, נמצא כי טרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק, התיק מועלה לדיון לצורך דרישת אישור נוהל בקרה הנדסית.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית
נוכח כל האמור לעיל הערר נדחה בשים לב להנחייתנו בסעיף 15 לעיל אין צו להוצאות	20/04/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה במקורה , תוספות בנייה, על פי נספח, לדירות הגג, כקומה חדשה. ל2 דירות מיתוך 3. בהקלה שלא בהינף אחד היה דיון בנוכחות מתנגדים והוחלט לדחות את טענתם על אי שיווין התבע, פיצול, הנדסה..	25/10/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לכל הטענות שנימנו ניתן מענה. הוגש ערר ע"ה המתנגדים, בו הוחלט להחזיר למשנה לאחר שהתקבל חלקית: אושרו השינויים בפיתוח החצר התואמים לתבוע בלבד התקבלה חוו"ד הקונסטרוקטור. עם זאת, נתבקשו לסמן להריסה כל חריגה מקווי בניין הנחשבת לסטייה ניכרת ביטול הארכת חדר מדרגות מחשש לפיצול התוספות של הדירות העליונות העתקה וסימון הדוודים והקולטים ציון גישה לגג לתחזוקה שוטפת ואישור כיבוי אש ואז, משלוח הודעות. לאחר משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36 התקבלה התנגדות אחת של הגברת המתגוררת ברח' קאסוטו 18 , ולא מופיעה בנסח טאבו עדכני. טענות המתנגדת : 1. בניה שלא בהינף אחד - בניה א- סימטרית שמכערת את חזות הבנין ומהווה סטייה ניכרת. במידה ומאשרים את הבניה יש לחייב גם את הדירה השלישית לבנות מעטפת לדירה כך שחזות הבניין לא תיפגע. - להבהיר כי חריגה משלביות ביצוע לא הוגדרה בתב"ע כסטייה ניכרת טענה כוזבת. וכן ניתן מענה בועדת משנה כי הדירה שלא בונה הינה בחזית אחורית והפגיעה יחסית נמוכה. 2. הנמכת החצר - בקשה זו כלל אינה נמנית בהקלות וגם לא בתב"ע שאושרה. בקשה זו היא בקשה חדשה ובעבר ציינתם שתאשרו אותה אך ורק במידה ויתקבלו הסכמות של כלל דיירי הבניין וזה לא קרה כי אני לא מסכימה לזה. ועדת ערר אישרה שינויים בפתוח רק בהתאם לתבוע 13038 לסיכום : מאחר ולא התקבלו התנגדויות במשלוח הודעות שנדרש ע"י ערר וזאת לאחר תיקון התוכנית, למעט הנ"ל שהוגשה ע"י אינה בעלת עניין בנכס לפי נסח טאבו . טענותיה כבר הושמעו בעבר בפני הועדה הוחלט לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה.		

נדרשים שינויים מינוריים , ראה תוכנית a		
רקע: הבקשה במקורה , תוספות בנייה, על פי נספח, לדירות הגג, כקומה חדשה. ל2 דירות מיתוך 3. בהקלה שלא בהינף אחד היה דיון בנוכחות מתנגדים והוחלט לדחות את טענות על אי שיוויון התבע, פיצול, הנדסה.. לכל הטענות שנימנו ניתן מענה. הוגש ערר ע"ה המתנגדים, בו הוחלט להחזיר למשנה לאחר שהתקבל חלקית : אושרו השינויים בפיתוח החצר התואמים לתבע בלבד התקבלה חו"ד הקונסטרוקטור. עם זאת, נתבקשו לסמן להריסה כל חריגה מקווי בניין הנחשבת לסטייה ניכרת ביטול הארכת חדר מדרגות מחשש לפיצול התוספות של הדירות העליונות העתקה וסימון הדוודים והקולטים ציון גישה לגג לתחזוקה שוטפת ואישור כיבוי אש ואז, משלוח הודעות. לאחר משלוח הודעות לשכנים לפי תקנה 36 התקבלה התנגדות אחת של הגברת המתגוררת ברח' קאסוטו 18 , ולא מופיעה בנסח טאבו עדכני. טענות המתנגדת : 1. בניה שלא בהינף אחד - בניה א- סימטרית שמכערת את חזות הבנין ומהווה סטייה ניכרת. במידה ומאשרים את הבניה יש לחייב גם את הדירה השלישית לבנות מעטפת לדירה כך שחזות הבניין לא תיפגע. - להבהיר כי חריגה משלביות ביצוע לא הוגדרה בתב"ע כסטייה ניכרת טענה כוזבת. וכן ניתן מענה בועדת משנה כי הדירה שלא בונה הינה בחזית אחורית והפגיעה יחסית נמוכה. 2. הנמכת החצר - בקשה זו כלל אינה נמנית בהקלות וגם לא בתב"ע שאושרה. בקשה זו היא בקשה חדשה	24/09/2020	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ובעבר ציינתם שתאשרו אותה אך ורק במידה ויתקבלו הסכמות של כלל דיירי הבניין וזה לא קרה כי אני לא מסכימה לזה. ועדת ערר אישרה שינויים בפתוח רק בהתאם לתב"ע 13038 לסיכום : מאחר ולא התקבלו התנגדויות במשלוח הודעות שנדרש ע"י ערר וזאת לאחר תיקון התוכנית, למעט הנ"ל שהוגשה ע"י אינה בעלת עניין בנכס לפי נסח טאבו . טענותה שפורטו כבר הושמעו בעבר בפני הועדה מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. עדיין נדרשים שינויים מינוריים , ראה תוכנית a		
בהחלטת ועדת ערר מ 23/02/2020 הוחלט להעביר הבקשה לוועדת המשנה , בהתאם להחלטת ועדת משנה מ 25/03/2020 בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 נוסח ההחלטה : "בהתאם להחלטת ועדת ערר מ 23/02/2020 הועברה הבקשה לוועדת המשנה : "העררים מתקבלים חלקית , הדיון בבקשה המתוקנת מוחזר לוועדה המקומית בהתאם להנחייתנו לוועדה המקומית ולצדדים כפורט בסעיף 20 ו-25 לעיל." לפיכך : - אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח החצר בהתאם להוראות תב"ע 13038 וחור"ד מהנדס קונסטרוקטור שהתקבלה. עם זאת : - יש לבטל ו/או לסמן להריסה כל הבנייה החורגת מקוי הבניין המחייבים לפי תב"ע 13038 שנחשבת לסטייה ניכרת. - יש לבטל הארכת חדר מדרגות משותף בקומה נוספת כאמור מפאת חשש לפיצול דירות עליונות בעתיד שלא כדין . מאחר ולא סומנו דוודים וקולטנים על הגג הקיים והם אכן נמצאים שם, יש להעתיקם אל גג התוספת על חשבון המבקשים. - יש להציג פתרון גישה לגג חדש לתחזוקה שוטפת של מתקנים אלה, וגם בהתאם לאישור כיבוי אש.	24/09/2020	חוות דעת תכנונית

- יש לבצע משלוח הודעות לכל דיירי הבניין עפ"י תקנה 36 של תכנית מתוקנת בהתאם ההחלטה הנ"ל. וזאת כי ב 08/02/18 בוצע פרסום הקלות: א. לבניה שלא בהינף אחד ו ב. לשינוי מנספח בינוי עבור תוספת מרפסות הגבהת חדר מדרגות . לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת. - במידה ויתקבלו התנגדויות נוספות ייקבע מועד דיון להשמיען בפני וועדה מקומית." לציין כי בסופו הדבר התקבלה התנגדות אחת של הגברת המתגוררת ברח' קאסוטו 18 , ולא מופיעה בנסח טאבו עדכני. טענות המתנגדת : 1. בניה שלא בהינף אחד - בניה א- סימטרית שמכערת את חזות הבנין ומהווה סטייה ניכרת. במידה ומאשרים את הבניה יש לחייב גם את הדירה השלישית לבנות מעטפת לדירה כך שחזות הבניין לא תיפגע. - להבהיר כי חריגה משלכיות ביצוע לא הוגדרה בתב"ע כסטייה ניכרת -טענה כוזבת. 2. הנמכת החצר - בקשה זו כלל אינה נמנית בהקלות וגם לא בתב"ע שאושרה. בקשה זו היא בקשה חדשה ובעבר ציינתם שתאשרו אותה אך ורק במידה ויתקבלו הסכמות של כלל דיירי הבניין וזה לא קרה כי אני לא מסכימה לזה. - מאחר ונעשה משלוח הודעות לשכנים ולא התקבלו התנגדויות אחרות להנמכת מפלס החצר יש לראות בכך הסכמה בסדר גודל הרוב הקנייני. לסיכום : מאחר ולא התקבלו התנגדויות למעט הנ"ל שהוגשה ע"י אינה בעלת עניין בנכס לפי נסח טאבו , וטענות אלה כבר הושמעו בעבר בפני הועדה מומלץ לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. לציין כי התקבל אישור כיבוי אש המאשר המשך חדר מדרגות משותף ליציאה לגג משותף.		
בהתאם להחלטת ועדת ערר מ 23/02/2020 הועברה הבקשה לוועדת המשנה : "העררים מתקבלים חלקית , הדיון בבקשה המתוקנת מוחזר לוועדה המקומית בהתאם להנחייתנו לוועדה המקומית ולצדדים כפורט בסעיף 20 ו-25 לעיל." לפיכך :	25/03/2020	דיון בוועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

- אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח החצר בהתאם להוראות תב"ע 13038 וחוו"ד מהנדס קונסטרוקטור שהתקבלה. עם זאת: - יש לבטל ו/או לסמן להריסה כל הבנייה החורגת מקוי הבניין המחייבים לפי תב"ע 13038 שנחשבת לסטייה ניכרת. - יש לבטל הארכת חדר מדרגות משותף בקומה נוספת כאמור מפאת חשש לפיצול דירות עליונות בעתיד שלא כדין. - מאחר ולא סומנו דוודים וקולטנים על הגג הקיים והם אכן נמצאים שם, יש להעתיקם אל גג התוספת על חשבון המבקשים. - יש להציג פתרון גישה לגג חדש לתחזוקה שוטפת של מתקנים אלה, וגם בהתאם לאישור כיבוי אש. - יש לבצע משלוח הודעות לכל דיירי הבניין עפ"י תקנה 36 של תכנית מתוקנת בהתאם ההחלטה הנ"ל. וזאת כי ב 08/02/18 בוצע פרסום הקלות: א. לבניה שלא בהינף אחד ו ב. לשינוי מנספח בינוי עבור תוספת מרפסות הגבהת חדר מדרגות. לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת. - במידה ויתקבלו התנגדויות נוספות ייקבע מועד דיון להשמיען בפני וועדה מקומית.		
בהתאם להחלטת ועדת ערר מ 23/02/2020 הועברה הבקשה לוועדת המשנה: "העררים מתקבלים חלקית, הדיון בבקשה המתוקנת מוחזר לוועדה המקומית בהתאם להנחייתנו לוועדה המקומית ולצדדים כפורט בסעיף 20 ו-25 לעיל." לפיכך: - אין מניעה לאשר שינויים בפיתוח החצר בהתאם להוראות תב"ע 13038 וחוו"ד מהנדס קונסטרוקטור שהתקבלה. עם זאת: - יש לבטל ו/או לסמן להריסה כל הבנייה החורגת מקוי הבניין המחייבים לפי תב"ע 13038 שנחשבת לסטייה ניכרת. - יש לבטל הארכת חדר מדרגות משותף בקומה נוספת כאמור מפאת חשש לפיצול דירות עליונות בעתיד שלא כדין. - מאחר ולא סומנו דוודים וקולטנים על הגג הקיים והם אכן נמצאים שם, יש להעתיקם אל גג התוספת על חשבון המבקשים. - יש להציג פתרון גישה לגג חדש לתחזוקה שוטפת של מתקנים אלה, וגם בהתאם לאישור כיבוי אש. - יש לבצע משלוח הודעות לכל דיירי הבניין עפ"י תקנה 36 של תכנית מתוקנת בהתאם ההחלטה הנ"ל. וזאת כי ב 08/02/18 בוצע פרסום הקלות: א. לבניה שלא בהינף אחד ו ב. לשינוי מנספח בינוי עבור תוספת מרפסות הגבהת חדר מדרגות. - במידה ויתקבלו התנגדויות נוספות ייקבע מועד דיון להשמיען בפני וועדה מקומית.	18/03/2020	בדיקת המלצה תכנונית: משלוח הודעות לפי תקנה 36

וזאת.. לאחר שתוגש תוכנית מתוקנת.		
רקע: בדיון 9/1/2019 עם המלצה לזמן מתנגדים, הוחלט: הבקשה תובא לדיון 13.2.2019 בשעה 9.30 נשלחו הזמנות כנדרש. בדיון 13/20/2019 בפורן מתנגדים, הוחלט: הבקשה: להרחבת 3 דירות על פי תבע מאושרת. מבוקשת הקלה: משלבי ביצוע. יצוין כי מר רפאל אדלר הסיר את התנגדותו. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליט לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. המבקשים מבקשים לעלות הרחבת דרך המדרגות מתוך חדר המדרגות ומהמשמעות שהם רוצים ליצור דירות נוספת. הוועדה מחליטה כי לענין החשש מפיצול יח"ד - מטרת המדרגות לשרת את כלל הדיריים לעלות לגג דרך חדר המדרגות כמו היום, ולא לפצל יח"ד. בכל מקרה בפני הוועדה לא עומדת בקשה לפיצול יח"ד. לענין החשש ליציבות הבנין - הבניה מלווה בקונסטרוקטור ובכל מקרה הם צריכים לעבור נוהל בקרה הנדסית עפי התבע. לענין הטענה לאי סמטריות של הבנין - הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת ראוייה תכנונית, הדירה השלישית שלא בונה ממוקמת בחלק האחורי כך שהאי סמטירה כלל לא נראת. לענין בניה לפי תמא 38 - הוועדה סבורה כי אין היתכנות לביצוע בניה עלפי תמא 38 בשל תכסית הבנין. וכן יש להניחה כי אין מספיק חתימות לכך. בהתחשב בכך שכבר אושרה תבע לבניה ולאור עמדת המבקשים. כיוון שהבניה על השטח המשותף תואמת תבע (כאשר צוין שבשלב התבע היו הסכמות של הדיריים למעט אחד מהם) הוועדה מחליטה לאשר אתה בניה ולא להכנס לענין טענות קנייניות. מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות וכי הדרך פתוחה למתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות לדון בשאלות קנייניות. לענין טענה טענות המתנגדים על כך שלא ידעו על התבע	08/03/2020	חוות דעת תכנונית

ושהובטח להם כי לא תמומש התבע - טעונת אלו אינן טענות שהוועדה יכולה להתחשב בהן. לאור האמור, ומאחר שהוועדה סבורה שהבקשה ראוייה תכנונית לרבות ההלקה המבוקשת, הוועדה מאשרת את הבקשה. מובהר כי התנאי הראשון להפצת לגורמים הוא קבלת אישור ביצוע בקרה הנדסית.		
העררים מתקבלים חלקית, הדיון בבקשה המתוקנת מוחזר לוועדה המקומית בהתאם להנחייתנו לוועדה המקומית ולצדדים כפורט בסעיף 20 ו-25 לעיל. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	23/02/2020	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הוועדה המקומית, הצוות המקצועי והעוררים יגישו תגובתם בתוך 30 יום מקבלת הבקשה המתוקנת, התגובות יגושו ישירות לוועדת ערר. התיק יובא לדיון בפני וועדת ערר לקביעת מועד ב 1.2.20 ראה החלטה בארכיב האופטי	27/10/2019	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה
הבקשה היא להרחבת 3 דירות על פי תבע מאושרת. מבוקשת הקלה משלבי ביצוע. יצוין כי מר רפאל אדלר הסיר את התנגדותו. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליט לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. המבקשים מבקשים לעלות הרחבת דרך המדרגות מתוך חדר המדרגות ומהמשמעות שהם רוצים ליצור דירות נוספת. הוועדה מחליטה כי לענין החשש מפיצול יח"ד - מטרת המדרגות לשרת את כלל הדיריים לעלות לגג דרך חדר המדרגות כמו היום, ולא לפצל יח"ד. בכל מקרה בפני הוועדה לא עומדת בקשה לפיצול יח"ד. לענין החשש ליציבות הבנין - הבניה מלווה בקונסטרוקטור ובכל מקרה הם צריכים לעבור נוהל בקרה הנדסית עפי התבע. לענין הטענה לאי סמטריות של הבנין - הוועדה בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת ראוייה תכנונית, הדירה השלישית שלא בונה ממוקמת בחלק האחורי כך שהאי סמטירה כלל לא נראת. לענין בניה לפי תמא 38 - הוועדה סבורה כי אין היתכנות לביצוע בניה עלפי תמא 38 בשל תכסית הבנין. וכן יש להניחה כי אין מספיק חתימות לכך. בהתחשב בכך שכבר אושרה תבע לבניה ולאור עמדת המבקשים.	13/02/2019	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כיוון שהבניה על השטח המשותף תואמת תבע (כאשר צוין שבשלב התבע היו הסכמות של הדריירים למעט אחד מהם) הוועדה מחליטה לאשר אתה בניה ולא להכנס לענין טענות קנייניות. מובהר כי הוועדה אינה קובעת זכויות קנייניות וכי הדרך פתוחה למתנגדים לפנות לערכאות המוסמכות לדון בשאלות קנייניות. לענין טענה טענות המתנגדים על כך שלא ידעו על התבע ושהובטח להם כי לא תמומש התבע - טענות אלו אינן טענות שהוועדה יכולה להתחשב בהן. לאור האמור, ומאחר שהוועדה סבורה שהבקשה ראוייה תכנונית לרבות ההלקה המבוקשת, הוועדה מאשרת את הבקשה. מובהר כי התנאי הראשון להפצת לגורמים הוא קבלת אישור ביצוע בקרה הנדסית.		
הבקשה תובא לדיון 13.2.2019 בשעה 9.30 נשלחו הזמנות כנדרש	09/01/2019	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
1. התקבלו 5 התנגדויות. יש לזמן את הצדדים לדיון התנגדויות. טענות המתנגדים : - טענה כללית על תב"ע 13038 כאינה שיוויונית ומזכה בהרחבה רק 4 דירות מתוך 9 - לוועדה מקומית אין סמכות לערער על תב"ע שאושרה כבר ב 2012 - ברצון המתנגדים לממש תמ"א 38 - תב"ע 13038 קיבלה תוקף ב 2012, יחד עם זאת לא יצאו היתרי בנייה בבניין לאחר 2005. קיימת אפשרות מימוש תמ"א 38 בבניין שכרוכה בביטול תב"ע 13038 - המבקשים לא מוכנים להתחייב שישלמו לנו את החלק היחסי ברכוש המשותף - סוגיה קניינית. - פגיעה עיצובית עקב בניה לא-סימטרית - יש לדרוש מעו"ב להציג בנייה עתידית. 2. המלצת המחלקה : אם ההתנגדויות שהתקבלו יוסרו או יידחו לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : - להתאים מרפסות הזיז המוצעות במפלס +12,00 לקיים במפלסים נמוכים יותר, קוי בניין מרביים לפי תשריט ולמידות המרפסות בנספח חישוב שטחים תב"ע 13038 - הנמכת מפלס חצר משותפת תאושר בכפוף להסכמת כלל דיירי הבניין. - הצהרת אחראי שלד תכלול תכנון וחישוב סטטי של קירות תומכים עקב הנמכת מפלס פיתוח חצר.	03/07/2018	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
1. תיאור הבניה המותרת : - במקום חלה תב"ע 13038 נקודתית מפורטת תשריט ותקנון הינם מחייבים, נספח בינוי שהינו מנחה למעט הנושאים הבאים (גובה, מסי יח"ד, קוי בניין). מבטלת הוראות תכנית	17/06/2018	חוות דעת תכנונית

המתאר. - גובה בניין מרבי 6 קומות = 15 מ. ללא מעקה (סעיף 5 הוראות תב"ע). - מסי יח"ד מרבי בחלקה 9, תוספת יח"ד תיחשב סטייה ניכרת (סעיף 4.1.5). - שטחי בניה מרביים 1473 מ"ר, מתוכם 1219 מ"ר שטח עיקרי (סעיף 5). - שלביות ביצוע : כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד. בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג קומה. במקרה ביצוע חלקי תהא גג תוספת למרפסת תקינה לדירה למעלה (סעיף 7). - סטייה ניכרת לפי סעיף 4.1.5 הוראות תב"ע: תוספת יח"ד מעל המאושר, תוספת קומות מעל המאושר, חריגה מגובה בנייה ומספר קומות לפי נספח 1, חריגה מקוי הבניין המאושרים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת : - תוספות החדרים המוצעות תואמת את נספח בינוי תב"ע 13038 , וזאת למעט מרפסות הזיז המוצעות במפלס +12,00 בהתאם לקיים במפלסים נמוכים יותר. אין מניעה לאשרן בהקלה בגבולות המוגדרות בתשריט תב"ע 13038 במידות 1,15x3,8 מ. בחזית דרומית ובעומק 1 מ. בחזיתות אחרות. לפי זה נתנה הערה ע"ג תכנית a . ניתן לראות מידות המרפסות בנספח חישוב שטחים תב"ע 13038 - תוספות החדרים מוצעות בתוך קוי הבניין המאושרים. המרפסות המוצעות בחריגה קלה מקוי הבניין. - הנמכת מפלס חצר משותפת לא מופיעה תב"ע 13038 ומבוקשת בהקלה. בעת פתיחת התיק לבקשת עורך הבקשה פורסמו הקלות הבאות : בניה שלא בהינף אחד עיקרונית ניתן להמליץ על ההקלה שינוי מנספח בינוי עבור תוספת מרפסות הגבהת חדר מדרגות . ניתן להמליץ בכפוף לעמידה בהגבלות שהוטלו בתב"ע 13038 כגון : קוי בניין מחייבים, גובה מרבי לפי נספח בינוי תב"ע 13038 התקבלו 5 התנגדויות. טענות המתנגדים : - טענה כללית על תב"ע 13038 כאינה שיוויונית ומזכה בהרחבה רק 4 דירות מתוך 9 - לוועדה מקומית אין סמכות לערער על תב"ע שאושרה כבר ב 2012 - ברצון המתנגדים לממש תמ"א 38 - תב"ע 13038 קיבלה תוקף ב 2012, יחד עם זאת לא יצאו היתרי בנייה בבניין לאחר 2005. קיימת אפשרות מימוש תמ"א 38 בבניין שכרוכה בביטול תב"ע 13038 - המבקשים לא מוכנים להתחייב שישלמו לנו את החלק היחסי ברכוש המשותף - סוגיה קניינית. - פגיעה עיצובית עקב בניה לא- סימטרית - יש לדרוש מעו"ב להציג בנייה עתידית. לציין כי 3 מתוך 5 מתנגדים לא מתגוררים בבניין.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	אישור רשות העתיקות	5
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
כן	תשלום אגרת בניה	7
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
כן	חוות דעת ראש צוות לעיצוב אדריכלי	13
כן	הצהרת מהנדס / הנדסאי בניין וחשובים סטטיים	14
כן	הצהרת עורך הבקשה	15
	בקרה הנדסית	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בוועדת ערר ואושרה,

כעת, טרם הפקת היתר, נמצא כי טרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק,

התיק מועלה לדיון לצורך דרישת אישור נוהל בקרה הנדסית.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2018/0047.01</u>
מספר סידורי	<u>156</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסת שרות ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פקרביץ שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

אהרון בראנד 2, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	112	לא

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			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	י'	אזור מגורים 2 מיוחד	1276
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות המשמש למגורים, ברח' ברנד 2, הר נוף, גוש : 30255, חלקה : 112.

מצב מוצע :

קומה ראשונה, מפלס +2.50 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת שרות בחזית מזרחית ומרפסת זיז בחזית צפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לתוספת 6% שטחי בניה"

"חריגה מקו בניין"

"תוספת שטח שרות עבור מרפסת שרות ביציאה ממטבח"

"בנית מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 06.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 112, 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	
19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי זיזי ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד, יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.
	לא ניתן לאשר :
	שטח בניה :
	מוצע בבקשה : 2.62 מ"ר עיקרי, עפ"י התוכניות נראה כי הבינוי המוצע הינו זיזי ועפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר - יש

להסיר את הבינוי הזיזי מהבקשה. ש. שרות : מוצעת מרפסת שרות בעומק של 1.55 מ' ובשטח של 3.29 מ"ר היוצאת ממטבח, המרפסת המוצעת זיזית ולא ניתן לאשרה - יש להסיר את מרפסת שרות הזיזית מהבקשה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 966ג' תחילת תוקף : 18/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד. *966ב', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד ושינוי אופי הסביבה. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 966ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה :	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י תב"ע: 2400 מ"ר למגרש, אושר בהיתר מקורי 2394.46 מ"ר, נותר 5.54 מ"ר לניצול. מוצע בבקשה: תוספת בינוי מכח 6% הקלה. 6% הקלה: שטח החלקה: 1300 מ"ר, 78 מ"ר, קיימים 24 יח"ד בחלקה, סה"כ 3.25 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: 2.62 מ"ר עיקרי, עפ"י התוכניות נראה כי הבינוי המוצע הינו זיזי ועפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי הזיזי מהבקשה. ש. שרות: מוצעת מרפסת שרות בעומק של 1.55 מ' ובשטח של 3.29 מ"ר היוצאת ממטבח, המרפסת המוצעת זיזית ולא ניתן לאשר - יש להסיר את מרפסת שרות הזיזית מהבקשה. מרפסת זיז: קומה ראשונה, מפלס +2.50, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 14.23 מ"ר, במסגרת קווי הבניין. תכנית צל - ע"ב הציג תוכנית צל כנדרש לשכנים. צמד - קיימת מרפסת לשכן הצמוד מאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: ל"ר, לא מוצע בינוי בשטח משותף. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי זיזי ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/01/2024	הקלה לתוספת 6% שטחי בניה חריגה מקו בנין תוספת שטח שרות עבור מרפסת שרות ביציאה ממטבח בנית מרפסת בעומק מעל 1.5 מ

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בינוי זיזי ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד, יש להסיר את הבינוי המוצע מהבקשה.

לא ניתן לאשר:

שטח בניה:

מוצע בבקשה: 2.62 מ"ר עיקרי, עפ"י התוכניות נראה כי הבינוי המוצע הינו זיזי ועפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר - יש להסיר את הבינוי הזיזי מהבקשה.

ש. שרות: מוצעת מרפסת שרות בעומק של 1.55 מ' ובשטח של 3.29 מ"ר היוצאת ממטבח, המרפסת המוצעת זיזית ולא ניתן לאשרה - יש להסיר את מרפסת שרות הזיזית מהבקשה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0988.03</u>
מספר סידורי	<u>157</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"י 6% הקלה וחניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוסוביץ ורד
עורך הבקשה	מר נאסר באסם
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אהרון בראנד 12, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	51	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	10	אזור מגורים 2	35700
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	5י	אזור מגורים 2 מיוחד	1119
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	6י	אזור מגורים 2 מיוחד	1336
2934	תחילת תוקף	30/07/1982			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990	64	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות המשמש למגורים, ברח' ברנד 12, הר נוף, גוש : 30350, חלקה : 51.

מצב מוצע :

תכנית מפלס 11.00-, חזית מערבית : מוצעת תוספת חניה מקורה בחזית קדמית.

תכנית מפלס 8.50-, חזית דרומית : מוצעים שינויים בפיתוח שטח, הקטנת מחסן קיים וניוד שטח המחסן לקומה 6.00-.

תכנית מפלס 6.00-, חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי ומחסן ליח"ד מס' 1.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה 6% לבניית תוספת בקומת קרקע ללא סטיה מקו בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 51, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול מחסן וחניה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש,
	להוכיח שטחים למוצע,
	להסיר את פיצול המחסן המוצע,
	לתקן את החניה המוצעת ולהשלים ולהשלים תנאים טרם דיון.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.
	יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. שטח בניה : קיצוז עובי קיר - יש להוכיח חישוב מפורט המוכיח את יתרת הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה : 26.58 מ"ר עיקרי, ע"ג ההרמוניקה מצויין כי המוצע כולל ויתור זכויות, לא נמצא טופס ויתור בארכיב - יש להציג את טופס ויתור הזכויות. - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ליח"ד מס' 1. מחסנים : תכנית מפלס -6.00 : מוצע פיצול מחסן מאושר בהיתר קודם, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה. חניה : קומת מפלס -11.00, חזית מערבית - יש להציע חניה מינימלית העומדת בדרישת מח' ה.תנועה. תימוכין קניינים : מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 8/16 חתימות - יש להשלים ל-66% חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : שפי"ע - נדחה, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

966ג' תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד. *966ג', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד ושינוי אופי הסביבה. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 966ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 1600 מ"ר למגרש. מוצע בבקשה : תוספת בינוי מכח קיזוז עובי קיר ומכח 6% הקלה. קיזוז עובי קיר : עורך הבקשה לא הציג חישוב המוכיח כנדרש את יתרת הזכויות מקיזוז עובי הקיר - יש להוכיח חישוב מפורט המוכיח את יתרת הזכויות בחלקה. 6% הקלה : שטח החלקה : 1336 מ"ר, 80.16 מ"ר, קיימים 16 יח"ד בחלקה, סה"כ 5.01 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : 26.58 מ"ר עיקרי, ע"ג ההרמוניקה מצויין כי המוצע כולל ויתור זכויות, לא נמצא טופס ויתור בארכיב - יש להציג את טופס ויתור הזכויות. מעבר לכך לא חושבו כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב בבקשה - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ליח"ד מס' 1.		

מחסנים : תכנית מפלס 6.00- : מוצע תוספת מחסן בחזית מזרחית, המוצע הינו ניווד שטח מחסן מאושר בהיתר , 17/988.2, לא ניתן לפצל מחסן - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה. חניה : קומת מפלס 11.00-, חזית מערבית : מוצעת חניה לפי הגדת מוסך, התוכנית כפופה למתאר - יש להציע חניה מינימלית העומדת בדרישת מח' ה.תנועה. תימוכין קניינים : מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 8/16 חתימות - יש להשלים ל-66% חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - נדחה, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול מחסן וחניה, יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, להוכיח שטחים, להסיר את פיצול המחסן המוצע, לתקן את החניה המוצעת ולהשלים ולתנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6 אחוז לבניית תוספת בקומת קרקע ללא סטיה מקו בניין -	14/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול מחסן וחניה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :

יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש,

להוכיח שטחים למוצע,

להסיר את פיצול המחסן המוצע,

לתקן את החניה המוצעת ולהשלים ולהשלים תנאים טרם דיון.

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

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

שטח בניה :

קיזוז עובי קיר - יש להוכיח חישוב מפורט המוכיח את יתרת הזכויות בחלקה.

מוצע בבקשה : 26.58 מ"ר עיקרי, ע"ג ההרמוניקה מצויין כי המוצע כולל ויתור זכויות, לא נמצא טופס ויתור בארכיב - יש להציג את טופס ויתור הזכויות.

- יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ליח"ד מס' 1.

מחסנים :

תכנית מפלס 6.00- : מוצע פיצול מחסן מאושר בהיתר קודם, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה.

חניה :

קומת מפלס 11.00-, חזית מערבית - יש להציע חניה מינימלית העומדת בדרישת מח' ה.תנועה.

תימוכין קניינים :

מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 8/16 חתימות - יש להשלים ל-66% חתימות כנדרש.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע - נדחה, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0447.01</u>
מספר סידורי	<u>158</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	הכשרת מצב קיים בשטח והפיכת שטח מחסנים למשרדים ע"פ תב"ע מספר 954420
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מזרחי אברהם ישעיהו
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	48

כתובת האתר

גבעת שאול 27 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30259	114	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1726	תחילת תוקף	15/09/1985			
1913	תחילת תוקף	25/12/1976			
3164	תחילת תוקף	15/09/1983			
6626	תחילת תוקף	03/12/1999			
954420	תחילת תוקף	16/09/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 5 קומות הכולל 7 כניסות, ומשמש למגורים ברח' קרל נטר 5, גוש : 30100 חלקה : 134.

מצב מוצע :

תוכנית מפלס 15.00- : מוצע הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי בחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.12.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 114, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים.

מידע קודם

מתאריך	
15/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, הבקשה מבואת לדחיה במתכונת היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 954420 תחילת תוקף : 16/09/2023 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ד'. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס' קומות. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 954420 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מוצע בבקשה הסבת מחסנים ותוספת בינוי עבור משרדים בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 954420 ולא	15/04/2024	חוות דעת תכנונית

נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי למשרדים : מותר עפ"י תב"ע, מתחת הכניסה הקובעת : 320 מ"ר, מוצע : 319.55 מ"ר. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מתחת הכניסה הקובעת, קיים : 4 קומות, מוצע : תוספת קומה - כמותר. גבהים : מוצע בבקשה תוספת קומת מתחת לכניסה הקובעת ללא תוספת גובה. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ד) - תנאי בהליך הרישוי יהא הריסה של כל המסומן בצהוב, תנאי נדרש הוטמע במערכת. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף לא תותר בניה בשלבים" המוצע הינו בהינף אחד. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, לא הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים : *המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה הסבת שטח מחסנים למשרדים ותוספת בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת

היות ולא הושלמו תנאים טרם דיון.

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

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

אישו רי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, ה. תנועה - חסר, יש להשלים, שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת בשם 4 דיירים, להלן עיקר טענות המתנגדים :

*המוצע הינו על שטח משותף, אין תימוכין קנייניים לבקשה ולכן יש לדחותה.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2017/0248.02</u>
מספר סידורי	<u>159</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור, שימוש בחלל גג רעפים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ועקנין עובדיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	35	אזור מגורים 2	
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים הכולל 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 5, קרית משה, גוש : 30138 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת גג, מפלס +11.80 - מוצע שימוש בחלל רעפים הוגבהת גג רעפים קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח הבינוי בעבור הגבהת גג"

"הקלה מנספח בינוי עבור הרחבה דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, 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	
19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד :
	מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תוכנית 115ב', הושלמו חתימות שכנים כנדרש, מבחינת הרישוי אין מניעה לאשר, יש מתנגד לבקשה, מובא להכרעת הועדה אם לזמן את המתנגד.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד.
	התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד: *"נוצלו כל זכויות הבניה" *"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 1115 ב'" *"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1115 ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 1115 ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים קיים עפ"י הוראות תוכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר.	20/02/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע שימוש בחלל רעפים בשטח של 16.08 מ"ר, המוצע הינו עפ"י תכנית 115 ב' - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : המרפסת המוצעת הוסרה מהבקשה. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוצגו 15/17 חתימות מבעלי הבניין. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תכנית 115ב', הומצאו חתימות שכנים כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*נוצלו כל זכויות הבניה" "*המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'"		

"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה	24/01/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעות היות ו : התוספת המוצעת בקומת הקיימות הינה מעבר למותר חסר תימוכין קניינים לשימוש המוצע בחלל הרעפים. נספח בינוי : - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומה ב' ובקומה ג'. שטח בניה : ש. עיקרי - מוצע תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בנוסף למאוסר בנספח תוכנית 115ב' - יש להסיר את התוספת המוצעות בקומות אלו מהבקשה. מוצע שימוש בחלל רעפים הכולל הגבהת מדלפות הגג, נדרש פרסום לעניין השימוש בחלל הרעפים, פורסמה הקלה בגין הגבהת מדלפות הגג - מובא להכרעת הוועדה להכרה בשימוש חלל הגג.	15/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

גובה בניה : עפ"י הנחיות לתוכנית 115ב' ניתן להציע שימוש בחלל רעפים קיים ללא הגבהת מדלפות הגג - יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים - נדרש להשלים ל-100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*נוצלו כל זכויות הבניה" "*המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'" "*צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 115ב' תחילת תוקף : 10/03/2004 ייעוד הקרקע :	14/01/2024	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בנוסף לבינוי המאושר בנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי - יש להסיר את הבינוי המוצע בקומה ב' ובקומה ג'. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה : ש. עיקרי - מוצע תוספת בינוי בקומות ב' ו-ג' בנוסף למאושר בנספח תוכנית 115ב' - יש להסיר את התוספת המוצעות בקומות אלו מהבקשה. מוצע שימוש בחלל רעפים הכולל הגבהת מדלפות הגג, נדרש פרסום לעניין השימוש בחלל הרעפים, פורסמה הקלה בגין הגבהת מדלפות הגג - מובא להכרעת הוועדה להכרה בשימוש חלל הגג. גובה בניה : מוצע בבקשה הגבהת מדלפות גג קיים, עפ"י הנחיות לתוכנית 115ב' ניתן להציע שימוש בחלל רעפים קיים ללא הגבהת מדלפות הגג - יש לבטל את הגבהת הגג המוצעת.		

מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +9.00, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה היוצאת מבינוי מוצע בבקשה, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי של תוכנית 115ב' וכן יוצאת מתוספת המוצעת בבקשה ולא ניתן לאשרה - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישורי גורמים : שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים, נדרש 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הוצגו 15/17 חתימות מבעלי הבניין אך יש מתנגד מהכניסה המוצעת - נדרש להשלים ל-100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון, אך התוספת המוצעת בקומת הקיימות הינה מעבר למותר וכן חסר תימוכין קניינים לשימוש המוצע בחלל הרעפים - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד : "*נוצלו כל זכויות הבניה" "*המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'" "*צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות" המלצת המחלקה לא ליזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח הבינוי בעבור הגבהת גג	26/07/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מנספח בינוי עבור הרחבה דיור בשונה מנספח הבינוי מכח זכויות נותרות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד :

מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים עפ"י תוכנית 115ב', הושלמו חתימות שכנים כנדרש, מבחינת הרישוי אין מניעה לאשר, יש מתנגד לבקשה, מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נבחנה ושובצה לדיון לדחייה, עורך הבקשה הסיר את התיק מהדיון, התוכנית תוקנה והוסרו כל החריגות המבוקשות, כעת מוצע שימוש בחלל רעפים בלבד.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד :

*"נוצלו כל זכויות הבניה"

*"המוצע הינו בשונה מהוראות תוכנית 115 ב'"

*"צנרת בביתו לא נבנה כחוק, סובלים מנזילות"

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2010/0146.01</u>
מספר סידורי	<u>160</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אנקווה בית אביב בע"מ
עורך הבקשה	לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

צמח שלמה 15, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	147	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1594א	תחילת תוקף	10/03/1974			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 8 קומות, המשמש למגורים ברחוב צמח שלמה 15, יפה נוף, גוש : 30161 חלקה : 147.

מצב מוצע :

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית - מוצעת בריכה וחדר מכונות.

קומה א', מפלס +3.12, חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי, 5% השלמות קומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89"

"5% השלמת קומת גג"

"2% שטח טכני"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.09.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 147, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/04/2024	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 7.6.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה חרגה מהמותר עפ"י תקנות, לא הומתאו תימוכין קניינים לבקשה ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. בריכת שחיה : תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

הריסות : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - תנאי שירשם בהיתר הינו הריסת המסומן בצהוב.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1594 א' תחילת תוקף : 10/03/1947 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 7.6.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה חרגה מהמותר עפ"י תקנות, לא הומתאו תימוכין קניינים לבקשה ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.09.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר, אזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית מזרחית : מוצעת בריכה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף בריכה) שאר החריגות שהוצעו במעמד פתיחת התיק הוסרו מהבקשה ואין מניעה לאשר. שטח בניה :	27/03/2024	חוות דעת תכנונית

ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת : 50%-ב-2 קומות, שטח החלקה הינו 1826 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 913 מ"ר. ש.עיקרי קיים : 1341.07 מ"ר, השטח הנ"ל מכח 6% הקלה ו-5% נגישות. (בעבר נוצל 6% הקלה, בתיק מס' 95/92.2 נוצל 4.85%, בתיק 95/92.3 נוצלו 1.15% הנותרים). ש. עיקרי מוצע : קיזוז שטח ממ"ד - בהיתרים קודמים שטח הממ"ד חושב כשרות 7.5 מ"ר בלבד, כעת מבוקש להציע עיקרי בשטח 4.70 מ"ר. 5% השלמת קומת גג - מוצע בבקשה השלמת גג קומת גג על שטח מרפסת גג קיימת, הדירה המבקשת הינה דירת דופלקס ועליונה בבנין מגורים, שטח המגרש הינו 1826 מ"ר, 5% = 91.30 מ"ר, קיימת 2 דיירים בקומת הגג, סה"כ 45.65 מ"ר לכל דייר. סה"כ שטח עיקרי מותר לשימוש : $45.65 + 4.70 = 50.35$ מ"ר שטח עיקרי לניצול. ש. עיקרי מוצע - 18.70 מ"ר במסגרת 5% השלמת גג, התקבל אישור הממונה. ש. שרות - מוצע בבקשה תוספת חדר מכוונות לבריכה שחיה מוצעת, המוצע הינו מכח 2% לשרות, פורסמה הקלה בנדון, שטח המגרש הינו 1826 מ"ר, סה"כ 36.52 מ"ר. מוצע בבקשה - שטח שרות לחדר מכוונות בשטח של 5.40 מ"ר, החדר המוצע הינו בחזית צפונית, הוראות התוכנית התייחסו לשטח עיקרי בלבד ולכן ניתן לאשר שרות מכח מתאר, חדר המכוונות מוצע מעל הקרקע בצמוד לבית הקיים בגובה 2.20 מ' - אין מניעה לאשר. בריכת שחיה : מוצע בבקשה בריכת שחיה פרטית ללא קירוי בחצר מוצמדת למבקש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. מוצע בבקשה תוספת בריכת שחיה לא מקורה בחזית הקדמית השומרת על כ-2.20 מ' מגבול המגרש. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת. פרגולה :		

הפרגולה המוצעת הוסרה מהבקשה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בריכה וחדר מכוונות, המוצע הינו בחצר המוצמדת למבקש - אין מניעה לאשר. הריסות : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - תנאי שירשם בהיתר הינו הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : שפ"ע - התקבל, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה ופרגולה, התקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת היות ו: מוצע חדר מכוונות בחריגה מקו בניין קדמי. לא הומצאו תימוכין קניינים לבקשה. מוצעת פרגולה בשטח העולה על 50 מ"ר המותרים. לא התקבל אישור מח' איכות הסביבה.	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : קומת חניה, מפלס 3.12-, חזית מזרחית - יש להציע חדר מכונות במסגרת קווי הבניין או בחריגה המותרת עפ"י תקנות. פרגולה : מוצע בבקשה, בקומה א', מפלס 3.12+, חזית מערבית - יש להציג פרגולה בשטח של 50 מ"ר בלבד ולהציע פרגולה מחומר קל. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה חדר מכונות בקומת חניה, המוצע הינו על שטח משותף - יש להמציא 66% חתימות שכנים למוצע. הריסות : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - יש להמציא דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר. אישור גורמים : איכות סביבה - התקבל דחייה, יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת :	23/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה ופרגולה, התקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת היות ו: מוצע חדר מכוונות בחריגה מקו בניין קדמי. לא הומצאו תימוכין קניינים לבקשה. מוצעת פרגולה בשטח העולה על 50 מ"ר המותרים. לא התקבל אישור מח' איכות הסביבה. קווי בניין : קומת חניה, מפלס 3.12-, חזית מזרחית - יש להציע חדר מכוונות במסגרת קווי הבניין או בחריגה המותרת עפ"י תקנות. פרגולה : מוצע בבקשה, בקומה א', מפלס 3.12+, חזית מערבית - יש להציג פרגולה בשטח של 50 מ"ר בלבד ולהציע פרגולה מחומר קל. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה חדר מכוונות בקומת חניה, המוצע הינו על שטח משותף - יש להמציא 66% חתימות שכנים למוצע. הריסות : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - יש להמציא דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר. אישור רי גורמים : איכות סביבה - התקבל דחייה, יש להמציא אישור זה.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1594א' תחילת תוקף : 10/03/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5. מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 13.09.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר, אזור מגורים 5 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת חניה, מפלס 3.12-, חזית מזרחית - מוצע חדר מכוונות החורג מקו בניין קדמי ב-4.70 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה מצומת לצומת בכפוף לפרסום הקלה, לא ניתן לאשר - יש להציע חדר מכוונות במסגרת קווי הבניין. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת : 50%-ב-2 קומות, שטח החלקה הינו 1826 מ"ר, סה"כ שטח מותר לבניה 913 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 1341.07 מ"ר, השטח הנ"ל מכח 6% הקלה ו-5% נגישות. (בעבר נוצל 6% הקלה, בתיק מס' 95/92.2 נוצל 4.85%, בתיק 95/92.3 נוצלו 1.15% הנותרים). ש. עיקרי מוצע :	23/05/2023	חוות דעת תכנונית

קיצוז שטח ממ"ד - בהיתרים קודמים שטח הממ"ד חושב כשרות 7.5 מ"ר בלבד, כעת מבוקש להציע עיקרי בשטח 4.70 מ"ר. 5% השלמת קומת גג - מוצע בבקשה השלמת גג קומת גג על שטח מרפסת גג קיימת, הדירה המבקשת הינה דירת דופלקס ועליונה בבנין מגורים, שטח המגרש הינו 1826 מ"ר, $5\% = 91.30$ מ"ר, קיימת 2 דיירים בקומת הגג, סה"כ 45.65 מ"ר לכל דייר, התקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג. סה"כ שטח עיקרי מותר לשימוש: $45.65 + 4.70 = 50.35$ מ"ר שטח עיקרי לניצול. ש. עיקרי מוצע - 18.70 מ"ר במסגרת 5% השלמת גג, התקבל אישור הממונה. ש. שרות - מוצע בבקשה תוספת חדר מכוונות לבריכה שחייה מוצעת, המוצע הינו מכח 2% לשרות, פורסמה הכלה בנדון, שטח המגרש הינו 1826 מ"ר, סה"כ 36.52 מ"ר. מוצע בבקשה - שטח שרות לחדר מכוונות בשטח של 8.79 מ"ר. בריכת שחיה: מוצע בבקשה בריכת שחיה פרטית ללא קירוי בחצר מוצמדת למבקש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר - (1) הבריכה תמוקם בחזית אחורית או קדמית תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול מגרש, (2) בחזית צידית הגובלת עם חלקה למגורים לא תותר הקמת בריכה, (3) הבריכה תהיה ללא קירוי. מוצע בבקשה תוספת בריכת שחיה לא מקורה בחזית הקדמית השומרת על כ-2.35 מ' מגבול המגרש. פרגולה: הגדרת פרגולה - (1) מבנה בלא קירות (2) הבנוי מחומרים קלים (3) המרווחים בין החלקים האטומים מחולקים באופן שווה ומהווים 40% ממנו לפחות (4) הוקמה בחצר, גג, מרפסת או מרפסת גג (5) שטח המצללה עד 50 מ"ר או 1/4 משטח החצר. מוצע בבקשה, בקומה א', מפלס +3.12, חזית מערבית - פרגולה בשטח של כ-70 מ"ר, המהווה למעלה מ-50% משטח המרפסות, כמו"כ לא צויין חומר הפרגולה - יש להציג פרגולה בשטח של 50 מ"ר בלבד ולהציע פרגולה מחומר קל. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה חדר מכוונות בקומת חניה, המוצע הינו על שטח		

משותף - יש להמציא 66% חתימות שכנים למוצע. הריסות : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - יש להמציא דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר. אישורי גורמים : שפי"ע - התקבל, איכות סביבה - התקבל דחייה, יש להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה ופרגולה, התקבל אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - 5% השלמת קומת גג - 2% שטח טכני -	26/07/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ו-2% טכני, מוצעת בריכה שחיה, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 7.6.23 והוחלט "לדחות במתכונת" היות והבקשה חרגה מהמותר עפ"י תקנות, לא הומתאו תימוכין קניינים לבקשה ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת הוגשה תוכנית מתוקנת ואין מניעה לאשר.

בריכת שחיה :

תנאי לקבלת היתר בניה הגשת תצהיר ע"ב לבריכה המוצעת.

הריסות :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית - קיימת סגירה למרפסת ללא היתר - תנאי שירשם בהיתר הינו הריסת המסומן בצהוב.

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1998/0861.07</u>
מספר סידורי	<u>161</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית בחדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רודא גדעון
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

מעגלי הרים לוי 41 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	125	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
2186	תחילת תוקף	09/09/1976			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30244 חלקה : 125 ברחוב : מעגלי הרים לוי 41, שכונת סנהדריה

קיים בניין בן 2 כניסות ובו 6 קומות ו- 33 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת מעלית פנימית לכניסה,

מידות המעלית הם : 90/1.80

שטח: 1.62 מ"ר

הבקשה כוללת הריסה והקטנת המדרגות הקיימות לרוחב של 0.80 מ' לטובת המעלית.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 10/11/22

בעלויות

משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק התכנון והבנייה ככל שנדרש,

בוצע באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה תיק זה עלה לדיון בתאריך 22.05.2023, בו הוחלט לצאת לסיור. בתאריך 30.08.2023 עלה התיק לדיון נוסף בו הוחלט להוריד את התיק מסדר יום לבקשת יו"ר. כעת, לאחר השלמת הבדיקה התיק מוחזר לדיון למתן החלטה סופית.
10/03/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/02 תחילת תוקף: 21/07/1977 ייעוד הקרקע: תיק זה עלה לדיון בתאריך 22.05.2023, בו הוחלט לצאת לסיור. בתאריך 30.08.2023 עלה התיק לדיון נוסף בו הוחלט להוריד את התיק מסדר יום לבקשת יו"ר.

כעת, לאחר השלמת הבדיקה התיק מוחזר לדיון למתן החלטה סופית.		
הוועדה החליטה להוריד את התיק לבקשת יור הועדה לקיים בדיקה מול ר"צ	30/08/2023	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה
ברחוב מעגלי הרים לוין 41 , שכונת סנהדריה מוצעת מעלית פנימית לכניסה ב ' ביום 22/5/2023 התיק נדון בוועדת התנגדויות והוחלט לקיים סיור במקום, כדלקמן : "לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ולאור טענות המתנגדים מחליטה לצאת לסיור במקום ולבחון את המעלית שנמצאת בבניינים הסמוכים בהם עשו מעלית דומה ולהתרשם במשמעות המעלית המוצעת לדיירי הבנין. לאחר קיום הסיור הבקשה תובא לקבלת החלטה בדיון פנימי"	14/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ביום 10/8/2023 התקבל עדכון מראש צוות אחרי שהתקיים סיור במקום: "בסיור שהתקיים עם יו"ר הוועדה הרב ראוכברגר, צביקה אסולין, נצפה המיקום המבוקש, ואף בבניין סמוך בו הותקנה מעלית בתנאים דומים, וניתן יהיה לאפשר את המעלית המבוקשת בדומה. מעלית לשאלתם אם יש חזית נוספת להתקנת המעלית במקום בפיר הפנימי, נמצא, כי מסיור של ראש הצוות, לא נמצאה אופציה נוספת, היות ולדירה העליונה אין חזית חשופה." לאור זאת התיק עולה להכרעת הוועדה בנושא מיקום המעלית. יצוין כי אישור המהנדס ואישור הכבאות יהיו כתנאי לאישור הבקשה והעברתה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/02 תחילת תוקף: 21/07/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 4 קומות	14/08/2023	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה ביום 22/5/2023 התיק נדון בוועדת התנגדויות והוחלט לקיים סיור במקום, כדלקמן: "לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ולאור טענות המתנגדים מחליטה לצאת לסיור במקום ולבחון את המעלית שנמצאת בבניינים הסמוכים בהם עשו מעלית דומה ולהתרשם במשמעות המעלית המוצעת לדיירי הבנין. לאחר קיום הסיור הבקשה תובא לקבלת החלטה בדיון פנימי" ביום 10/8/2023 התקבל עדכון מראש צוות אחרי שהתקיים סיור במקום: "בסיור שהתקיים עם יו"ר הוועדה הרב ראובברגר, צביקה אסולין, נצפה המיקום המבוקש, ואף בבניין סמוך בו הותקנה מעלית בתנאים דומים, ונתן יהיה לאפשר את המעלית המבוקשת בדומה. מעלית לשאלתם אם יש חזית נוספת להתקנת המעלית במקום בפיר הפנימי, נמצא, כי מסיור של ראש הצוות, לא נמצאה אופציה נוספת, היות ולדירה העליונה אין חזית חשופה." לאור זאת, התיק עולה לדיון בוועדה להכרעת הנושא.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23.2.22 ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מעלית פנימית לכניסה ב' מוצעת מעלית פנימית בשטח של 1.62 מ"ר מידות המעלית נטו הם: 0.80/1.70 מ' בהתאם לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) סימן כ"ט: התקנות מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים. סעיף 3.8.29.3 (א) מידותיו הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 סנטימטרים רוחב ו- 120 סנטימטרים עומק לפחות. המוצע עונה לדרישה התקבלו 27 הסכמות המהוות יותר מה 2/3 נדרשים. במסגרת הבקשה לייתכנות המעלית, מבוקשת הריסה והקטנת המדרגות הקיימות לרוחב של 0.80 מ' ב מקום 1.10 מ' הקיימים . 3.2.2.2 בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סימן ב' סעיף רוחבן של מדרגות בבניין יהיה 1.10 מ' לפחות. 3.2.2.2 על אף האמור בפרט 3.8.29.7 אך בהתאם לסעיף (א) רוחבן המינימלי של מדרגות יהיה 90. לפחות) (ב) אישר המהנדס שלא ניתן להתקין מעלית בתנאים האמורים בפרט משנה (א), יהיה רוחבן המינימלי של המדרגות 0.8 מטרים לפחות, ובלבד שנתקבל אישור הכבאות לכך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים על כן לאור האמור, אישור המהנדס ואישור הכבאות יהיו כתנאי לאישור הבקשה והעברתה לגורמים		

התנגדויות •התקבלה התנגדות 1 בשם 5 דיירים המתגוררים בבנין כתב ההתנגדות מופיע ב א. אופטי להלן עיקרי ההתנגדות: -רוחב המדרגות המוצע הינו 0.80 מ' צר ולא יאפשר להעלות עם עגלת תינוק, להעביר ריהוט או מעבר בצניעו תבגרם המדרגות היקשה על הרבנים המתגוררים בבנין -החתימות הושגו מהשכנים תוך העלמת מידע התיק נדון בוועדת התנגדויות וטענות המתנגדים נשמעו. ע"כ הוחלט לקיים סיור במקום.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים ולאור טענות המתנגדים מחליטה לצאת לסיור במקום ולבחון את המעלית שנמצאת בבנינים הסמוכים בהם עשו מעלית דומה ולהתרשם במשמעות המעלית המוצעת לדיירי הבנין. לאחר קיום הסיור הבקשה תובא לקבלת החלטה בדיון פנימי	22/05/2023	דיון בוועדת משנה : לקיים סיור במקום
	04/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה ברוחב: מעגלי הרים לזין 41, שכונת סנהדריה קיים בניין בן 2 כניסות ובו 6 קומות ו 33 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעת מעלית פנימית לכניסה ב' בשטח של 1.62 מ"ר מידות המעלית נטו הם: 0.80/1.70 מ' בהתאם לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) סימן כ"ט: התקנות מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים. סעיף 3.8.29.3 א) מידותיו הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 סנטימטרים רוחב ו- 120 סנטימטרים עומק לפחות. המוצע עונה לדרישה התקבלו 27 הסכמות המהוות יותר מה 2/3 נדרשים. במסגרת הבקשה לייתכנות המעלית, מבוקשת הריסה והקטנת המדרגות הקיימות לרוחב של 0.80 מ' במקום 1.10 מ' הקיימים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סימן ב' סעיף 3.2.2.2 רוחבן של מדרגות בבניין יהיה 1.10 מ' לפחות. אך בהתאם לסעיף 3.8.29.7 על אף האמור בפרט 3.2.2.2 א) רוחבן המינימלי של מדרגות יהיה 0.9 לפחות ב) אישר המהנדס שלא ניתן להתקין מעלית בתנאים האמורים בפרט משנה א),		

יהיה רוחבן המינימלי של המדרגות 0.8 מטרים לפחות, ובלבד שנתקבל אישור הכבאות לכך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים . על כן ולאור האמור, אישור המהנדס ואישור הכבאות יהיו כתנאי לאישור הבקשה והעברתה לגורמים. התנגדויות • התקבלה התנגדות 1 בשם 5 דיירים המתגוררים בבניין . כתב ההתנגדות מופיע בא . אופטי להלן עיקרי ההתנגדות: - רוחב המדרגות המוצע הינו 0.80 מ' צר ולא יאפשר להעלות עם עגלת תינו ק , להעביר ריהוט או מעבר - בצניעות בגרם המדרגות היקשה על הרבנים המתגוררים בבניין . החתימות הושגו מהשכנים תוך העלמת מידע . לא נדרשו תנאים טרם דיון		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977	01/12/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 23.2.22 ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מעלית פנימית לכניסה ב' מוצעת מעלית פנימית בשטח של 1.62 מ"ר מידות המעלית נטו הם : 0.80/1.70 מ' בהתאם לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) סימן כ"ט : התקנות מעלית ומעלון בבניין מגורים קיים. סעיף 3.8.29.3 א) מידותיו הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 סנטימטרים רוחב ו- 120 סנטימטרים עומק לפחות. המוצע עונה לדרישה התקבלו 27 הסכמות המהוות יותר מ- 2/3 נדרשים. במסגרת הבקשה לייתכנות המעלית, מבוקשת הריסה והקטנת המדרגות הקיימות לרוחב של 0.80 מ' ב מקום 1.10 מ' הקיימים . בהתאם לתקנות התכנון והבניה, סימן ב' סעיף 3.2.2.2 רוחבן של מדרגות בבניין יהיה 1.10 מ' לפחות. אך בהתאם לסעיף 3.8.29.7 על אף האמור בפרט 3.2.2.2 א) רוחבן המינימלי של מדרגות יהיה 0.9 לפחות) ב) אישר המהנדס שלא ניתן להתקין מעלית בתנאים האמורים בפרט משנה א), יהיה רוחבן המינימלי של		

המדרגות 0.8 מטרים לפחות, ובלבד שנתקבל אישור הכבאות לכך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים על כן לאור האמור, אישור המהנדס ואישור הכבאות יהיו כתנאי לאישור הבקשה והעברתה לגורמים התנגדויות • התקבלה התנגדות 1 בשם 5 דיירים המתגוררים בבניין כתב ההתנגדות מופיע בא. אופטי להלן עיקרי ההתנגדות: - רוחב המדרגות המוצע הינו 0.80 מ' צר ולא יאפשר להעלות עם עגלת תינו ק, להעביר ריהוט או מעבר בצניעות בגרם המדרגות היקשה על הרבנים המתגוררים בבניין - החתימות הושגו מהשכנים תוך העלמת מידע לא נדרשו תנאים טרם דיון		
	31/03/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4

5	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

תיק זה עלה לדיון בתאריך 22.05.2023, בו הוחלט לצאת לסיור.

בתאריך 30.08.2023 עלה התיק לדיון נוסף בו הוחלט להוריד את התיק מסדר יום לבקשת יו"ר.

כעת, לאחר השלמת הבדיקה התיק מוחזר לדיון למתן החלטה סופית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>1996/0697.04</u>
מספר סידורי	<u>162</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים + מרפסת + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תורג"מ רבקה
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

איסלנד 5 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30436ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4281	תחילת תוקף	10/12/1992			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית מנחם מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 16..

מעיון במערכת נמצא היתר בניה לשן מתחת בבקשה 1996.697.3 .

פרסום הקלות או משלוח הודעות – פרסמו את ההקלות הבאות

הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה בגין תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי

הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 25.7.2023 הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענות המתנגד לעניין כך שיש להשתתף איתם בהוצאות של ביסוס הבניה כאשר מחלקת רישוי לא מתערבת בנושאים קניינים ולכן היות והבקשה תואמת תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים אלו

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אגף שפ"ע – אושר מיום 1.8.2023

איכות הסביבה - אושר ב 9.11.2023

מידע קודם

מתאריך	
13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי הבינוי מבוקש מעל שכנים אלו וטענותיהם לעניין כך שיש להשתתף איתם בהוצאות של ביסוס הבניה כאשר מחלקת רישוי לא מתערבת בנושאים קניינים ולכן היות והבקשה תואמת תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים אלו לאחר הכרעת הוועדה יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a
28/02/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 4281 הקובעת מגורים מיוחד תוקפה מיום 10.12.1992 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 8 מדובר בסעיף גורף . נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי תואם לנספח זה כאשר בנוסף לבינוי המותר לפי נספח מבקשים ממ"ד בחזית דרומית מעל ממ"ד שאושר לשכן פרסמו הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי כנדרש ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פרט לממ"ד המבוקש מחוץ לקוי הבנין ובכפוף לפרסום הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומה א' מבקשים בינוי בחזית מערבית התואמת נספח בינוי – ניתן לאשר וכן מבקשים בחזית דרומית ממ"ד מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 1996.697.3 פורסמה הקלה בדבר הקלה בגין תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי והקלה בדבר "הקלה מקו בנין עבור בניית ממ"ד", ניתן לאשר . שטח בניה : שטח עיקרי מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 30.44 מ"ר – תואם נספח ניתן לאשר . שטח שרות מבקשים תוספת שטח לממ"ד כאשר לפי התקנות ניתן לבנות 9 מ"ר + עובי קיר כך שהשטח המבוקש הינו : 12.86 מ"ר ועומד בנדרש . וכן מבקשים מרפסת זיו בשטח של 6.55 מ"ר תואם נספח ניתן לאשר . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a . שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 10 (ג) להוראות התוכנית יש לבצע את הבניה בהינף אחד – פורסמה הקלה בדבר " הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד" ניתן לאשר .. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד הקלה בגין תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי	20/06/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מקו בניין עבור בניית ממ"ד		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד	22/05/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה בגין תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי		
הקלה בגין חריגה בקו בנין צידי בחזית מערבית בשיעור של 2.9 מ' לשם בניית ממ"ד		
הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד -	27/04/2023	הכנת נוסח פרסום
הקלה בגין תוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי הבינוי מבוקש מעל שכנים אלו וטענותיהם

לעניין כך שיש להשתתף איתם בהוצאות של ביסוס הבניה כאשר מחלקת רישוי לא מתערבת בנושאים קניינים ולכן היות והבקשה תואמת תב"ע מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים אלו

לאחר הכרעת הוועדה יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	2023/0141.00
מספר סידורי	163

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד ופיצול יח"ד בהם התוכנית לא הגבילה מ- 18 יח"ד ל - 20 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת צונה ענת
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

איסלנד 2, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3286	תחילת תוקף	18/12/1984			
3286	תחילת תוקף	18/12/1984			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ו- 3 כניסות, מוצע בקומת הקרקע ממ"ד לדירה קיימת.

כמו"כ בקומת המרתף מוצעות 2 יח"ד חדשות - אחת כפיצול מהדירה מעל + תוספת שטח עיקרי, והשניה חדשה הכוללת ממ"ד.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	חוות דעת אדריכלית
	מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה

כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש. מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

3286 תחילת תוקף : 18/12/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 5/09/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע לא מופיע בנספח הבינוי. פורסמה הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין. נדרש להציג את כל קווי הבניין בכל התכניות. מוצעת חצר אנגלית לאוורור הממ"ד המוצע- אין מניעה לאשר מעבר לקווי הבניין כנכתב בתקנות.		

מספר קומות מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף, כאשר קיים שטח עיקרי בקומה זו. בהוראות התב"ע נכתב כי קומת המסד תהיה למחסנים לדיירי הבניין והמקלט. ע"ב פרסם הקלה מהוראה זו. לא פורסמה הקלה לתוספת קומה, מדובר בבניין בן 3 קומות לפי התב"ע, כך שלפי התקנות ניתן להוסיף את הקומה המוצעת בכפוף לפרסום הלה. ע"כ יש להוסיף להרמוניקה את ההקלה הזו, והוועדה תכריע האם להכיר בכך שפורסמה הקלה מהוראות התב"ע לעניין קומת המסד. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור קיימות בבניין 18 יח"ד, מוצעות 2 יח"ד נוספות. מאחר ובנספח הבינוי ישנן מספר של יח"ד בבנין- נספח בינוי מפורט, נחשב שהתב"ע כן הגבילה מס' יח"ד, וע"כ נדרש: התוספת המירבית תהיה עד 20% ממספר הדירות המותרות בחלקה, דהיינו: $18 \times 20\% = 3.6$ דירות. מוצעות 2 יח"ד- עומד במותר. שטחן הממוצע של הדירות בחלקה יהיה עולה על 80 מ"ר- על ע"ב להציג את שטחן של הדירות ולחשב את הממוצע שלהן שלא		

יפחת מ-80 מ"ר. הבקשה להקלה נדרשת להיות חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות בחלקה פוזיטיבית. בטופס 1 הוגשו רק 12 חתימות מתוך 18 הנדרשות. יש להגיש את כל החתימות הדרושות לצורך הבקשה. הנ"ל הינו גם עבור פיצול יח"ד, וגם עבור תוספת של יח"ד. ע"ב פרסם הקלה רק לפיצול יח"ד, ולא לתוספת יח"ד- יש להוסיף הקלה להרמוניקה לתוספת יח"ד- יעלה לוועדה להכרה בהקלה שפורסמה גם עבור הקלה זו. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 36.98 מ"ר. השטח מוצע ע"ב: אחד המבקשים מבקש להוסיף לדירתו בקומת הקרקע ממ"ד מאחר שלאחר הפיצול הממ"ד הקיים בתת הקרקע יהיה בדירה החדשה. לשם כך הוא מבקש את הממ"ד ע"ח שטח עיקרי קיים, וממיר אותו לשטח שרות- ושטח זה הוא מציע בקומה מתחת בסך 11.89 מ"ר. כמו"כ שאר השטח מוצע ע"ח 6% הקלה: שטח החלקה: 2368 מ"ר*6%= 142.08 מ"ר/ לחלק ל-18= 7.89 מ"ר, שטח של המבקש + 2 ויתורי זכויות, סה"כ: 3*7.89= 23.67 מ"ר. בתוספת השטח העיקרי המקוון משטח הממ"ד המוצע= 35.56 מ"ר- נדרש להתאים במדויק למותר. בתת הקרקע קיים מסדרון שהיה שרות, אולם ממשיך להיות שרות כעת גם כשהשטח עיקרי ויש בהמשכו שטח עיקרי נוסף- ע"כ נדרש לחשב אותו כשטח עיקרי בלבד, אולם לא נותר כעת שטח עיקרי. כמו"כ ישנו שטח במרכז התכנית המכונה שטח לאטימה- לא מקובל לאשר שטחים כאלו- יש לצמצם את הבינוי באזור כדי שלא יוותר שטחים לאטימה.		

שטחי שרות : מוצע ממ"ד בקומה העליונה בשטח של 9.85 מ"ר נטו+ קירות, בסה"כ : 12.74 מ"ר. השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו- מחושב כשטח עיקרי ולכן לא יכול לשמש כקזוז עבור הדירה מתחת. אין מניעה לאשר ממ"ד נוסף כמובן בכפוף לכך שיהיו כל התנאים לפיצול ותוספת יח"ד, ואכן תאושר הבקשה. בתת הקרקע מוצע ממ"ד נוסף לדירה חדשה המוצעת , בשטח של 9.01 מ"ר נטו+ קירות= 12.14 מ"ר- עומד במותר. כמו"כ מוצע מסדרון מהשטח העיקרי לממ"ד ולמחסן בתור שטח שרות בסך : 7.74 מ"ר. וכן מוצע מיקום חדש למחסן קיים- על ע"ב להציע את השטח למרות שכבר היה קיים. יש לתכנן את מיקומי המחסנים והממ"דים במיקומים שונים כדי למנוע את התכנית המבולבלת המוצעת כעת. ממדים קיימת דירה בקומת הקרקע עם הרחבה ובתוכה ממ"ד בתת הקרקע- כעת מוצע לפצל את יח"ד ולכן מוצע לדירה בקומת הקרקע ממ"ד, מעל הממ"ד בתת הקרקע. מאחר ובתת הקרקע מוצעת יח"ד נוספת- גם לה מוצע ממ"ד חדש. אין מניעה לאשר בכפוף לכל התנאים. 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 חניות נדרשות חניות ליח"ד המוצעות- לפי התקן, ע"ב מציג רק ע"ג תכנית המדידה שתי חניות, לא מציג ע"ג התכנית עצמה, לא מציג מאזן חניה, לא מציג כיווני כניסה, והכי חשוב- לא הגיש אישור של מחלקת הסדרי תנועה. עד להגשת האישור וכל שאר התנאים להוספת יח"ד לא ניתן יהיה לאשר את המוצע כלל. חצר אנגלית מוצעת חצר אנגלית לאוורור הממ"ד בקומה למטה, אין מניעה לאשר אותה מעבר לקווי הבניין אולם העומק שלה עפ"י התקנות חייב להיות מקסימום 1.5 מ'- יש להקטין לעומק המותר. מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף		

מאחר ומוצעות תוספת של יח"ד ופיצול יח"ד, והתכנית כן הגבילה את מס' יח"ד- יש להגיש חתימות פוזיטיביות של 100% מדיירי החלקה- מאחר שהוגשו רק 12 חתימות מתוך 18- יש להשלים את כלל החתימות בכדי להגיע למלוא הזכויות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 19.01.2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 09/06/2022 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת השימור מתאריך 21/02/2023 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד אחד מהכניסה ליד מתנגד לתוספת של יח"ד מאחר והם לוקחים להם את הזכויות, וכרגע הם מנסים לקדם פינוי בינוי אלו הם מסרבים להסכים. המתנגד השני טוען כי החניות המוצעות חוסמות את החניות שלו וכן הבניין לא מספיק חזק והם מכבידים עליו מאד. ומזכיר את עניין הפינוי בינוי. תגובת המחלקה : ללא 100% חתימות פוזיטיביות אין כלל התכנות לבקשה, ולכן המתנגדים כעת מהווים רוב חוסם ולא ניתן לדון בבקשה כלל. חוות דעת אדריכלית		

מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש. מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה.		
הקלה בדבר 6% המותרים לתכנית שהופקדה לפני 1989 הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי, והוראות התכנית סעיף 9(ג) 4	08/06/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה בגין שלביות ביצוע		
הקלה בגין תוספת קומה		
הקלה בדבר פיצול יח"ד קיימת בשיעור שאינו עולה 30% מהדירות הקיימות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית

מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד.

מוצעים שטחים עיקריים.

מוצעים שטחים עבור ממ"דים

מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש.

מוצעת חצר אנגלית.

מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות.

כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד.

וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת.

יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית.

יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה.

מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות.

יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה.

רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2023/0102.00</u>
מספר סידורי	<u>164</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

אולסבנגר 114 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30407ג	תחילת תוקף	16/07/1959	6	אזור מגורים 6	2288
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967	6	אזור מגורים 3-4 קומות	2288
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023	100	מגורים ד	2800
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023	101	מגורים ד	2780
829440	תום תקופת הפקדה	14/09/2023	303	שטח צבורי פתוח	188

תאור הבקשה

עבור דירה קיימת מוצע בחזית דרומית ממ"ד.

מוצע תכנית צל לשכנים האחרים.

מידע קודם

מתאריך	
08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

נדרש אישור ממחלקת שפ"ע לאור ההתנגדויות, נדרש לשמוע מבקשים ומתנגדים : התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן : השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה. הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה. שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה. כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה. תגובת המחלקה : ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה. לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים. לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים. כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
חוות דעת תכנונית	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 6 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחים תכניות כפופות : 5/08/03 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית הזו נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית הזו קווי בניין הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי		

גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי למרפסת השרות במיקום בו הממ"ד חוסם אותה. סך השטח המוצע : 2.12 מ"ר. השטח מוצע ע"י 6% הקלה. שטח החלקה : $2300 \times 6\% = 138$ / לחלק ל-64 דיירים = 2.15 מ"ר לדייר. אין מניעה לאשר- עומד במותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 9.00 מ"ר נטו+ קירות = 13.86 מ"ר. אין מניעה לאשר- עומד במותר.		

ממדים מוצע ממ"ד בחזית דרומית לדירה קיימת בקומת הקרקע האחורית בבניין. שטח הממ"ד עומד במותר. מוצעת תכנית צל לשאר הדיירים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשות חתימות של 1/3 מהדיירים בכניסה, ומתוכם 2/3 מהדיירים בעמודה. הוגשו 20 חתימות מתוך 64 דיירים- מהווה שלישי מהחלקה- עומד במותר. על ע"ב להציג כי מהווים – שתי שלישי מהעמודה. תנאים טרם דיון התקבלה דחיה ממחלקת שפ"ע ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים מתאריך 17.01.2024. התנגדויות הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן : השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה. הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי וזמן מלחמה. שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה. כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה. תגובת המחלקה : ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה. לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים. לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על		

הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים. כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע.		
הקלה מהוראות התוכנית בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע - הקלה בדבר תוספת שטחים לממ"ד	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

נדרש אישור ממחלקת שפ"ע

לאור ההתנגדויות, נדרש לשמוע מבקשים ומתנגדים :

התנגדויות

הוגשו שתי התנגדויות להלן תמציתן :

השכן בדירה הצמודה לדירתו של המבקש- טוען כי זה מסתיר לו את האור והנוף, כמו"כ טוען כי יקחו לו חלק מהגינה שברשותו, והדייר למעלה יעשה מרפסת שתשקיף לו על הגינה.

הוא טוען שלא יוכל להשכיר את הגינה בזמן הבניה, וכן שדייר זה השתלט על המקלט הציבורי ולחמה.

שכנה נוספת מתנגדת מכיוון שטוענת שהבניה תחסום לה את האור והאוויר המועט שיש לה.

כמו"כ היא טוענת כי היא אישה מבוגרת והבניה תפריע לה.

תגובת המחלקה :

ממ"ד הינו פריט מציל חיים כיום במלחמה הנוכחית נוכחנו לראות שהוא נדרש בכל חלקי הארץ ולכן הוועדה משתדלת לאשר ממ"דים ככל יכולתה.

לעניין הבניה- יש לנסות להפחית את הרעש והלכלוך בכדי למנוע כמה שאפשר את ההפרעה לשכנים.

לעניין הגינה- התקבלו חתימות של 1/3 מהשכנים לבניה על הגינה המשותפת, גם לשכן המתנגד נדרשות חתימות אלו בכדי שיוכל להשתמש בגינה מאחר ונראה שהיא משותפת לכל הדיירים.

כרגע לא מבוקשת מרפסת גג מעל הממ"ד לשכנים.

תיקון תכנית a

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

יודגש כי 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 - 08/05/2024 - ל ניסן תשפ"ד

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/2
מספר בקשה	<u>2016/0191.05</u>
מספר סידורי	<u>165</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	חסידים יוסף
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

הרב אברהם רביץ , נוה יעקב הרב אברהם רביץ 22, נווה יעקב, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30643	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6513	תחילת תוקף	05/02/2010	5	אזור מגורים מיוחד	2791

תאור הבקשה

בשכונת נווה יעקב, גוש 30643, חלקה 38, רחוב אברהם רביץ 22, קיים מבנה מגורים בן 5 קומות. כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ביחידת דיור אחת בקומת כניסה מרח' רביץ-מפלס 00.0+, לגן ילדים. הוצגה יציאה לחצר .

מוצעת כיתת גן, הכוללת מטבח, שירותים, משרד, פ. ריכוז, פ. משחקים, פ. יצירה וחצר.

הבקשה עברה הליך פרסום

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2023	הכנת המלצה

על המקום חלה תוכנית 6513 א' הכפופה לתוכנית מתאר 62 , הקובעת בסעיף 11 אזור מגורים . הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0 . לגן ילדים ברחוב אברהם רביץ 22 , נווה יעקב. במקביל הוגשו 2 בקשות לשימוש חורג לגני ילדים בדירות מגורים , אחת באותו בנין (ת.ב. 2016/191.4) - הבקשה הזו נגנזה - הגן אינו פעיל והשנייה בבניין סמוך רביץ 24 (ת.ב. 2016/191.3) - גן פעיל סומנה חצר השייכת לדירה , לשימוש הגן . עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה , לא קיימות עבירות בניה בדירה . חצר : סומנה חצר השייכת לדירה, לשימוש הגן. מפעיל : רשת גני ילדים של אגו"י כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר (מופיע פתח בגדר לצורך כניסה נוספת) מספר ילדים : 34 בנות- שטח הדירה שבשימוש : 109.58 מ"ר הצהרת תקינות המבנה : התקבל אישור תקינות המבנה פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים. מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 6 מכתבי התנגדות מתוכם 3 על אותו שם, סה"כ ישנם 4 מתנגדים. תמצות ההתנגדויות : הפרעה להתנהלות תקינה של בית, רעש ולכלוך, מעלית זמינה פחות לדיירים, הורדת ערך הדירה, נזק בריאותי לשכן הצמוד, מחסור בחניה, נגישות בחניה (אחד הדיירים הינו הורה לילד נכה), ניכוס גינות למגרש משחקים שלא בהסכמתם (אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/2021/22 לשנת תשפ"ב) אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 18/02/2022(הוצג	תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל – 09/08/2024 הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6513 א', הכפופה לתוכנית מתאר 62 תחילת תוקף : 05/02/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר קומות קיימות 5 מספר יחידות דיור קיימות בבנין 14 שטחי בניה שטחים עיקריים קיימים בנכס : 109.58 מ"ר	05/11/2023	חוות דעת תכנונית

התנגדויות לאחר פרסום הוגשו 6 מכתבי התנגדות מתוכם 3 בשם אותו המתנגד, מכאן שישנם רק 4 מתנגדים. חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תוכנית 6513 א' הכפופה לתוכנית מתאר 62 , הקובעת בסעיף 11 אזור מגורים . הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0 . לגן ילדים ברחוב אברהם רביץ 22 , נווה יעקב. במקביל הוגשו 2 בקשות לשימוש חורג לגני ילדים בדירות מגורים , אחת באותו בנין (ת.ב 2016/191.4)- הבקשה הזו נגזזה- הגן אינו פעיל והשנייה בבניין סמוך רביץ 24 (ת.ב 2016/191.3) . סומנה חצר השייכת לדירה , לשימוש הגן . עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה , לא קיימות עבירות בניה בדירה . חצר : סומנה חצר השייכת לדירה, לשימוש הגן. מפעיל : רשת גני ילדים של אגו"י כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר (מופיע פתח בגדר לצורך כניסה נוספת) מספר ילדים : 34 בנות- שטח הדירה שבשימוש : 109.58 מ"ר הצהרת תקינות המבנה : התקבל אישור תקינות המבנה פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים ל-גן ילדים. מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 6 מכתבי התנגדות מתוכם 3 על אותו שם, סה"כ ישנם 4 מתנגדים. תמצות ההתנגדויות : הפרעה להתנהלות תקינה של בית, רעש ולכלוך, מעלית זמינה		

פחות לדיירים, הורדת ערך הדירה, נזק בריאותי לשכן הצמוד, מחסור בחניה, נגישות בחניה (אחד הדיירים הינו הורה לילד נכה), ניכוס גינות למגרש משחקים שלא בהסכמתם (אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/2021/22 לשנת תשפ"ב) אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 18/02/2022(הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל – 09/08/2024 הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות - 7788070110	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

על המקום חלה תוכנית 6513 א' הכפופה לתוכנית מתאר 62, הקובעת בסעיף 11 אזור מגורים.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת במפלס +00.0.

לגן ילדים ברחוב אברהם רביץ 22, נווה יעקב.

במקביל הוגשו 2 בקשות לשימוש חורג לגני ילדים בדירות מגורים,

אחת באותו בנין (ת.ב 2016/191.4)- הבקשה הזו נגנזה- הגן אינו פעיל

והשנייה בבניין סמוך רביץ 24 (ת.ב 2016/191.3) - גן פעיל

סומנה חצר השייכת לדירה, לשימוש הגן.

עבירת בניה : התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא בוצעו תוספות בניה, לא קיימות עבירות בניה בדירה .

חצר : סומנה חצר השייכת לדירה, לשימוש הגן.

מפעיל : רשת גני ילדים של אגו"י

כניסה : מחדר המדרגות ומהחצר (מופיע פתח בגדר לצורך כניסה נוספת)

מספר ילדים : 34 בנות-

שטח הדירה שבשימוש : 109.58 מ"ר

הצהרת תקינות המבנה : התקבל אישור תקינות המבנה

פרסום : בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח : " שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.

מתנגדים : לאחר פרסום הוגשו 6 מכתבי התנגדות מתוכם 3 על אותו שם, סה"כ ישנם 4 מתנגדים.

תמצות ההתנגדויות :

הפרעה להתנהלות תקינה של בית, רעש ולכלוך, מעלית זמינה פחות לדיירים, הורדת ערך הדירה, נזק בריאותי לשכן הצמוד, מחסור בחניה, נגישות בחניה (אחד הדיירים הינו הורה לילד נכה), ניכוס גינות למגרש משחקים שלא בהסכמתם

(אישור משרד החינוך- לבטיחות-הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 08/2021/22 לשנת תשפ"ב)

אישור תקינות המבנה : התקבל בתאריך 18/02/2022(הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס)

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל – 09/08/2024

הבקשה מובאת לוועדה לזימון ושימוע טענות המתנגדים.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.