

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2023/0346.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בזק שלומי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

שד משה דיין 53, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3340	תחילת תוקף	21/03/1985			
3340	נפתח תיק למתכנן	10/01/1994			
5/53/06	תחילת תוקף	04/05/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב שדרות משה דיין 53 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30628 , חלקה: 16.
מדובר במבנה מגורים מאורך קיים, בן 5 קומות מעל קומת עמודים, בעל שלוש כניסות וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת בזק מיח"ד מספר 29 מוצעות התוספות הבאות:

במפלס +4.32 מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית מזרחית, אחורית.

במפלס +7.17 שינויים פנימיים.

במפלס +10.02 מוצעת הרחבת יח"ד ע"י הוספת חדר על הגג, הכוללת חדר מחוזק וכן מרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"תוספת חדר מחוזק".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחזית מזרחית".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/01/09 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
25/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים	

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 07.05.2024 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 28.05.2024 התקבלה פנייה מעורכת הבקשה בה היא מבקשת לפרסם הקלה בדבר העלאת מתקני הגג, לגג החדר החדש. ביום 14.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות: "תוספת חדר מחזק". "תוספת מרפסת גג". "תוספת מרפסת זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". "בנייה בשונה מנספח הבינוי". "הקלה מהוראות תכנית 3340 א סעיף 9'ז בדבר העברת קולטי ודודי שמש על גג החדר החדש". תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/09/10 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.	25/09/2024	חוות דעת תכנונית
--	------------	------------------

יצוין, פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי, שלא לצורך. יובהר, ליקויים נדרשים תוקנו טרם היציאה לפרסום.		
1. "תוספת חדר מחוזק". 2. "תוספת מרפסת גג". 3. "תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". 4. "בנייה בשונה מנספח הבינוי". 5. "הקלה מהוראות תכנית 3340 א סעיף 9 ז בדבר העברת קולטי ודודי שמש על גג התוספת החדר החדש"	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
שטחי בניה: הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג: על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג. בחינה עיצובית: עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	28/01/2024	הכנת המלצה

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג: על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג. בחינה עיצובית: עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים(-חתכים), מנחים למעט "מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה(1.5 מ')". המוצע אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר וחדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/08/09 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. שטחי בניה: הרחבת בנייה: עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית, יותר חדר על הגג בשטח של 30.00 מ"ר כולל חדר מדרגות. עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.13 מ"ר, מבלי שהוכלל חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג'). חדר מחוזק מכוח חוק ההסדרים ניתן לאשר חדר מחוזק מעבר לשטחי הבנייה בתנאים הבאים: ללא התכנות להקמת עמודות ממ"דים לכלל יח"ד – בבקשה נראה כי המבנה מאופיין בנישות רבות, כך שיקשה על הקמת עמודות – אין מניעה לאשר. צריך שיהיה מוגש בתוך תחום קווי בניין מאושרים – כמוצע (בקונטור קיים). שטח חדר מחוזק: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. את השטח העולה על ה 9 מ"ר מציע עורך הבקשה כשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג: עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 12.49 מ"ר. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג').		
--	--	--

על עורך הבקשה להציג מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז' לתקנון תכנית. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. יכול ויידרש בצמצום שטח מרפסת הגג. בחינת מרפסת זיז: במפלס +4.32 מוצעת הרחבה למרפסת זיז בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק רישוי מספר 2009/774.01. שטח : מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 29 מבוקשת הרחבה למרפסת זיז בשטח של 8.51 מ"ר, בנוסף לזיז קיים בשטח של 3.01 מ"ר – סה"כ זיז לדירה בשטח של 11.52 מ"ר – כמותר. עומק : מותר: בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2.0 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש – אין מניעה לאשר. מרווח : מרפסת הזיז מבוקשת בתוך תחום קווי בניין מאושרים. מספר קומות: אין במוצע שינוי במספר הקומות הקיימות, שכן עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". גבהים: קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1:1250). עורך		
---	--	--

הבקשה מציע גובה של 13.97 מ'. מוצע חדר על הגג ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יח"ד בבניין". בחינה עיצובית: מרפסת הזיז להשלמה מבוקשת בהתאם לתכנית צל מאושרת. בבחינת פתחי בנייה - עורך הבקשה שומר על השפה האדריכלית של המבנה. עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חדר מחוזק תוספת מרפסת גג תוספת מרפסת בעומק 2 מ' בחזית מזרחית.	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2016/0164.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות ומרפסות זיז. תוספת יחידות דיור הכולל חיזוק מבנים לפי סעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליון ישראל
עורך הבקשה	שוחט אוריה רוזה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמוס 25 , כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
226639	תחילת תוקף	10/09/2015	1	מגורים ג	457
30082ג	תחילת תוקף	16/07/1959	24	אזור מגורים 3	457

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב עמוס 25, בשכונת כרם אברהם גוש: 30082 , חלקה : 24.

מצב מוצע:

קומות קיימות קרקע, א' ו-ב',

מפלסים: +0.00 , +3.50 , +7.00:

מוצעים חיזוקים לקירות קיימים.

קומה ג' מפלס +10.50:

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת חדר מחוזק ומרפסת זיז.

קומה ד' מפלס +13.50:

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת חדר מחוזק ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות:

בבקשה הנ"ל לא היה צורך בפרסום כאשר ישנם 100% חתימות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24.

לא בוצע הליך פרסומי לפי תקנה 26 היות ובבקשה זו הומצאו 100% חתימות שכנים.

מידע קודם

מתאריך	
26/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. לצורך שינוי מסלול הבקשה ע"מ שיוכר לו גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38 הוכנה המלצה נוספת והתיק מובא לוועדת משנה. - מסלול שונה במערכת. - מהות הבקשה הוסף המלל לפי סעיף 13 לתמ"א 38.
26/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30082 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 דברי הסבר: התיק נידון ברשות רישוי מיום 29.09.2022 ובו הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". התיק הופנה לגורמים ביום 02.11.2022. לאחר פניית עורך הבקשה לצוות המקצועי לצורך שינוי מסלול הבקשה ע"מ שיוכר לו גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38 הוכנה המלצה נוספת והתיק מובא לרשות רישוי. - מסלול שונה במערכת. - מהות הבקשה הוסף המלל לפי סעיף 13 לתמ"א 38.		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו (מלבד חיזוקים לחדרים קיימים) אך בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציג שטחים קיימים אשר נדרש לחשבם כמוצעים וכן לחשב עובי קירות מלא שטחי בניה: ש.עיקרי:	29/09/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- על עורך הבקשה לחשב עובי קירות מלא ולוודא עמידה במותר . - על עורך הבקשה לחשב שטח המוצג עפ"י התב"ע כמוצע במניין שטח עיקרי מוצע ולא כעיקרי קיים לצורך אגרות. חדר מחוזק: על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף לבקשה כתנאי למתן היתר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים ע"ג ההרמוניקה וכן לסמן הריסות כנדרש.		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו (מלבד חיזוקים לחדרים קיימים) אך בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציג שטחים קיימים אשר נדרש לחשבם כמוצעים וכן לחשב עובי קירות מלא. שטחי בניה: ש.עיקרי: - על עורך הבקשה לחשב עובי קירות מלא ולוודא עמידה במותר . - על עורך הבקשה לחשב שטח המוצג עפ"י התב"ע כמוצע במניין שטח עיקרי מוצע ולא כעיקרי קיים לצורך אגרות. חדר מחוזק: על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף לבקשה כתנאי למתן היתר.	20/09/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים ע"ג ההרמוניקה וכן לסמן הריסות כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30082ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1 (י"ב) : לעניין "קווי הבניין, גובה הבניה, ומספר הקומות". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת לאחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' קומות גובה הבניין וקווי הבניין. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומת ב', מפלס +7.00:	19/09/2022	חוות דעת תכנונית

חזית מערבית: מוצע הכשרה לבינוי קיים קומה ג' מפלס +10.50: מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת חדר מחוזק ומרפסת זיז. קומה ד' מפלס +13.50: מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד הכוללת חדר מחוזק ומרפסת זיז. מותר עפ"י נספח ולא מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית ודרומית: מוצעים חיזוקים לחדרים קיימים קומת א', מפלס +3.50: חזית צפונית ודרומית: מוצעים חיזוקים לחדרים קיימים קומת ב', מפלס +7.00: חזית דרומית: מוצע חיזוק לחדר קיים (ראה סעיף שטחי בניה) (ראה סעיף חדר מחוזק) שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה הינו בניה בהינף אחד כמותר בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/06/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת מס' קומות קיימות: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת 2 קומות מעל לכניסה הקובעת . חישוב: $2 + 3 = 5$ סה"כ 5 קומות מעל הכניסה הקובעת עומד במותר עפ"י התב"ע. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 7 יח"ד. מס' יח"ד קיימות: 5 יח"ד. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חישוב: 5 קיימות + 2 חדשות = 7 יח"ד, עומד במותר עפ"י תב"ע. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 16.50 מ' + 1.10 מ' מעקה גג תקני. מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 16.50 מ' + 0.50 מ' מעקה גג, עומד במותר עפ"י התב"ע שטחי בניה: ש.עיקרי: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 870 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 515.10 מ"ר		
--	--	--

ש. עיקרי מוצע: בסך של 312.34 מ"ר חישוב: 515.10 מ"ר (קיים) + 312.34 מ"ר (מוצע) = 827.44 מ"ר > 870 מ"ר המותרים המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך עורך הבקשה אינו מחשב עובי קירות מלא וכן בבחינה נמצא כי עפ"י התב"ע ישנו שטח קיים המסומן כמוצע אשר עורך הבקשה מחשבו כשטח קיים - על עורך הבקשה לחשב עובי קירות מלא ולוודא עמידה במותר . - על עורך הבקשה לחשב שטח המוצג עפ"י התב"ע כמוצע במניין שטח עיקרי מוצע ולא כעיקרי קיים לצורך אגרות. ש. שירות: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 92 מ"ר. ש. שירות קיים: בס של 41.58 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 49.30 מ"ר. חישוב: 41.58 מ"ר (קיים) + 49.30 מ"ר (מוצע) = 90.88 מ"ר > 92 מ"ר המותרים יצוין שחדרים מחוזקים מחושבים באופן חלקי כשטחי שירות כאשר נראה שמחושב בשטחי התב"ע באופן זהה. מרפסות זיז: קומה ג' מפלס +10.50: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר בעומק של 160 מ' וברוחב של 5.0 מ' קומה ד' מפלס +13.50: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 6.91 מ"ר בעומק של 1.75 מ' וברוחב של 3.95 מ' המרפסות המוצעות תואמות את המותר עפ"י התב"ע. חדר מחוזק:		
---	--	--

החדרים המחוזקים בבקשה מחושבים כשטח שירות בשטח של עד 9 מ"ר + עובי קירות ולא עיקרי מכיוון שתואמים את הנספח ונראה כי כך מחושב עפ"י התב"ע אך מעבר ל-9 מ"ר + עובי קירות מחושב כשטח עיקרי . מוצע בבקשה: חזית דרומית: קומה ג' מפלס +10.50: מוצע חדר מחוזק בשטח של 14.47 מ"ר עפ"י חישוב ידני. קומה ד' מפלס +13.50: מוצע חדר מחוזק בשטח של 14.47 מ"ר עפ"י חישוב ידני. יצוין: שישנם חדרים קיימים אשר בתב"ע מוצעים כמחוזקים אך עורך הבקשה אינו מציע את החיזוקים אלו - על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי למתן היתר. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/02/2022 ע"י שלומי רוטלוי. אישור חיזוק מבנים: התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 04/09/2022 ע"י דיגו . אישור שימור: התקבל אישור ממחלקת השימור בתאריך 04/07/2022 ע"י מרסיאנו אושרת , תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו (מלבד חיזוקים לחדרים קיימים) אך בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציג שטחים קיימים אשר נדרש לחשבם כמוצעים וכן לחשב עובי		
---	--	--

קירות מלא. - על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים ע"ג ההרמוניקה וכן לסמן הריסות כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	09/01/2022	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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שימור חוזר.	12
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל	13
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	14
	יש להגיש מסמך הסכמה לתחולת כתב התחייבות וערבות בנקאית על היתר שינויים זה.	15
	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.	16
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור שתכלול חיזוק פנימי בלבד לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	17
	ניקוי המבנה מכבלים ומערכות מיזוג חיצוניות	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

לצורך שינוי מסלול הבקשה ע"מ שיוכר לו גם לפי סעיף 13 לתמ"א 38 הוכנה המלצה נוספת והתיק מובא לוועדת משנה.

- מסלול שונה במערכת.

- מהות הבקשה הוסף המלל לפי סעיף 13 לתמ"א 38.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2022/0310.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הרחבות בניה ותוספת שתיים וחצי קומות מעל 3 קומות מגורים קיימות הכולל חיזוק מבנים לפי סעיף 13 לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה התחדשות פישל 13 בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	מהנדס נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

פישל אהרון 13, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
662502	תחילת תוקף	06/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב פישל אהרון 13, בשכונת בוכרים גוש: 30103, חלקה : 5.

מצב מוצע:

קומת חדר טרפו, מפלס -8.27 :

מוצע חדר שנאים וגישה אליו מחדר מדרגות משותף.

קומת מרתף, מפלס 3.55 - :

מוצע תוספת מחסנים מעלית וחדר מדרגות.

וכן שינויים פנימיים וקירות מעטפת יורדות.

קומת כניסה, מפלס +0.0 :

מוצע תוספות לדירות קיימות הכולל ממ"דים ומרפסות זיז מקורות.

וכן מעלית וחניות.

ושינויים פנימיים הכולל הריסת ובנית קירות.

קומות א' ו-ב', מפלסים +3.06 , +6.12 :

מוצע תוספות לדירות קיימות הכולל ממ"דים ומרפסות זיז מקורות ולא מקורות.

וכן מעלית וחניות.

ושינויים פנימיים הכולל הריסת ובנית קירות.

קומה ג' מפלס +9.35 :

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת של 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות ולא מקורות.

וכן מוצעת מעלית.

קומה ד' מפלס +12.41 :

מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת של 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות

וכן מדרגות בתוך הדירות לקומה מעל כחלק מהדירה ומדרגות משותפות ומעלית.

קומה ה' מפלס +15.47 :

מוצעת תוספת קומה המשמשת לתוספת לדירות מוצעות חדשות מקומה מטה הכוללת חדר מדרגות בתוך הדירה ומרפסות גג וזיז לא מקורות.

קומת גג, מפלס +18.53 :

חדר מדרגות יציאה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.
29/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 662502 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 20.12.2022 ובה הוחלט:

"לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם נספח בינוי ברובו מלבד חדר השנאים המוצע בקומת מרתף שעורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחברת החשמל עבור חדר השנאים וכן לא חושבו שטחי המרפסות כנדרש הגם שלא הומצאו תנאים טרם דיון נוהל בקרה הנדסי , שימור ואיכות הסביבה". - התיק נידון ברשות רישוי ביום 03.09.2023 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הקשה תיקן את התוכנית עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן המציא אישור איכות הסביבה וכן פטור ממחלקת השימור כמו"כ התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית אך לא הומצאו כל המסמכים של נוהל בקרה הנדסית כנדרש". - התיק הופנה לגורמים ביום 30.10.2023. 1. שינוי מסלול במערכת – בוצע. 2. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 3. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 4. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הקשה תיקן את התוכנית עפ"י החלטת הוועדה וההערות	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"ג ההרמוניקה וכן המציא אישור איכות הסביבה וכן פטור ממחלקת השימור כמו"כ התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית אך לא המוצאו כל המסמכים של נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישור חיזוק מבנים : על עורך הבקשה לצרף את כל המסמכים כנדרש של אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן הרמוניקה b עפ"י ההערות.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הקשה תיקן את התוכנית עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן המציא אישור איכות הסביבה וכן פטור ממחלקת השימור כמו"כ התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית אך לא המוצאו כל המסמכים של נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישור חיזוק מבנים : על עורך הבקשה לצרף את כל המסמכים כנדרש של אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן הרמוניקה b עפ"י ההערות.	14/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	14/08/2023	חוות דעת תכנונית

662502 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 20/12/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " והמוצע בבקשה תואם נספח בינוי ברובו מלבד חדר השנאים המוצע בקומת מרתף שעורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחברת החשמל עבור חדר השנאים וכן לא חושבו שטחי המרפסות כנדרש הגם שלא הומצאו תנאים טרם דיון נוהל בקרה הנדסי, שימור ואיכות הסביבה." -בתאריך 07/08/2023 התקבלה תכנית מתוקנת ונמצאה תקינה ובה תוקנו התיקונים הנדרשים עפ"י החלטת וועדה להלן: מרפסות זיז: על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר - עורך הבקשה חשב את שטח המרפסות המקורות כנדרש. חדר שנאים: קומת חדר טרפו, מפלס 8.27 - : על עורך הבקשה להמציא אישור מחברת חשמל (רשות מוסמכת) על דרישה לחדר שנאים לאחר אישור התב"ע – עורך הבקשה הסיר את חדר השנאים מהבקשה, בשיחה עם עורך הבקשה נאמר כי התב"ע אושרה ע"י חברת החשמל ללא צורך בחדר שנאים. מחסנים: על עורך הבקשה להציג שיוך מחסן לכל יח"ד - עורך הבקשה		
--	--	--

הציג שיוך מחסן לכל יח"ד כנדרש. אישור חיזוק מבנים: על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש- בבדיקת התיק נשלח ע"י עורך הבקשה הרמוניקה חתומה של נוהל בקרה הנדסית אך לא צורפו כלל המסמכים – על עורך הבקשה לצרף את כל המסמכים כנדרש של אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש - התקבל פטור ממחלקת השימור ע"י חיה מורסיאנו. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת איכות הסביבה כנדרש – התקבל אישור ע"י מרגלית ניר בתאריך 30/05/2023 כנדרש חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a – תוקנו כל התיקונים ע"ג ההרמוניקה כנדרש- על עורך הבקשה לתקן הרמוניקה b עפ"י ההערות.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם נספח בינוי ברובו מלבד חדר השנאים המוצע בקומת מרתף שעורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחברת החשמל עבור חדר השנאים וכן לא חושבו שטחי המרפסות כנדרש הגם שלא הומצאו תנאים טרם דיון נוהל	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בקרה הנדסי , שימור ואיכות הסביבה. מרפסות זיז: על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר. חדר שנאים : קומת חדר טרפו, מפלס 8.27:- על עורך הבקשה להמציא אישור מחברת חשמל (רשות מוסמכת) על דרישה לחדר שנאים לאחר מועד אישור התב"ע. מחסנים : על עורך הבקשה להציג שיוך מחסן לכל יח"ד. אישור חיזוק מבנים : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת איכות הסביבה כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
לדחות המתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם נספח בינוי ברובו מלבד חדר השנאים המוצע בקומת מרתף שעורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחברת החשמל עבור חדר השנאים וכן לא חושבו שטחי המרפסות כנדרש הגם שלא הומצאו תנאים טרם דיון נוהל בקרה הנדסי , שימור ואיכות הסביבה.	01/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : (ראה סעיף חדר טרפו) מרפסות זיז: על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר. חדר שנאים : קומת חדר טרפו, מפלס 8.27- : על עורך הבקשה להמציא אישור מחברת חשמל (רשות מוסמכת) על דרישה לחדר שנאים לאחר אישור התב"ע. מחסנים : על עורך הבקשה להציג שיוך מחסן לכל יח"ד. אישור חיזוק מבנים : על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. אישור איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת איכות הסביבה כנדרש. חוות דעת אדריכלית :		
--	--	--

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 662502 תחילת תוקף: 06/01/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ה) : לעניין "קווי הבניין, מספר קומות , גובה הבניה ושלביות ביצוע". נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין גובה בניה וקווי בניין. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 3.55 - : מוצע תוספת מחסנים מעלית וחדר מדרגות. וכן שינויים פנימיים וקירות מעטפת יורדות.	28/11/2022	חוות דעת תכנונית

קומת כניסה, מפלס +0.0: מוצע תוספות לדירות קיימות הכולל ממ"דים ומרפסות זיז מקורות. וכן מעלית וחניות. ושינויים פנימיים הכולל הריסת ובנית קירות. קומות א' ו-ב', מפלסים +3.06 , +6.12: מוצע תוספות לדירות קיימות הכולל ממ"דים ומרפסות זיז מקורות ולא מקורות. וכן מעלית וחניות. ושינויים פנימיים הכולל הריסת ובנית קירות. קומה ג' מפלס +9.35: מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת של 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות ולא מקורות. וכן מוצעת מעלית. קומה ד' מפלס +12.41: מוצעת תוספת קומה המהווה תוספת של 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות וכן מדרגות בתוך הדירות לקומה מעל כחלק מהדירה ומדרגות משותפות ומעלית. קומה ה' מפלס +15.47: מוצעת תוספת קומה המשמשת לתוספת לדירות מוצעות חדשות מקומה מטה הכוללת חדר מדרגות בתוך הדירה ומרפסות גג וזיז לא מקורות. קומת גג, מפלס +18.53 : חדר מדרגות יציאה לגג. מוצע בבקשה ולא עפ"י נספח: קומת חדר טרפו, מפלס -8.27 : מוצע חדר טרפו וגישה אליו מחדר מדרגות משותף.		
---	--	--

שלביות ביצוע: סעיף 7.1: "תוספת בניה ותוספת קומות תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה הינו בניה בהינף אחד כמותר בתב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. קווי הבניין עפ"י התשריט. (ראה סעיף חדר טרפו) מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 7 קומות כאשר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. מס' קומות קיימות: 4 קומות כאשר 3 קומות מעל לכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת. מוצע בבקשה: תוספת ל- 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת וכן קומה נוספת מתחת הכניסה הקובעת המיועדת לחדר טרפו חישוב: 3 (קיים מעל הכניסה הקובעת) + 3 (מתחת הכניסה הקובעת) = סה"כ 6 קומות מעל הכניסה הקובעת . וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת וכן קומת שרות נוספת המיועדת לחדר טרפו. מס' יח"ד:		
---	--	--

מותר לפי תב"ע: 10 יח"ד. מס' יח"ד קיימות: 6 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד חישוב: 6 קיימות + 4 חדשות = 10 יח"ד, עומד במותר עפ"י תב"ע. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 18.53 מ', מעל גובה זה תותר בניית מעקה תקני, חדר מכונות וחדר יציאה לגג מוצע בבקשה: גובה מבנה בסך 18.53 מ'. מעקה בגובה של 19.64 מ'. וחדר יציאה לגג בגובה של 20.42 מ', התואם את הוראות התב"ע שטחי בניה: ש.עיקרי: מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 1155.08 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 406.08 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 719.23 מ"ר חישוב: 406.08 מ"ר (קיים) + 719.23 מ"ר (מוצע) = 1125.31 מ"ר > 1155.08 מ"ר המותרים המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי והראות התוכנית ש. שירות: מותר בתב"ע: 335 מ"ר כאשר 184.47 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 151.33 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת. מעל הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 184.47 מ"ר.		
---	--	--

ש. שירות מוצע: בסך של 182.77 מ"ר. חישוב: 184.47 מ"ר (קיים) < 182.77 מ"ר (מוצע) . מתחת הכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: בסך של 151.33 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך של 57.83 מ"ר ש. שירות מוצע:בסך של 146.19 מ"ר חישוב:406.08 מ"ר (קיים) + 719.23 מ"ר (מוצע) = 204.02 מ"ר > 151.33 מ"ר המותרים האומנם בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם שטחי שירות יותר מהמותר עפ"י הוראות אך בבחינה מעמיקה ניתן לראות כי מוצע חדר טרפו בשטח של 54.85 מ"ר. חישוב : 204.02 (ש.שירות בסה"כ) – 54.85 (שטח עבר חדר טרפו) = 149.17 מ"ר > 151.33 (המותרים בתב"ע). מרפסות זיז: קומת כניסה , מפלס +0.0: מוצע 2 מרפסות זיז מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומות א' מפלס +3.06 : מוצע 2 מרפסות זיז מקורות ו-2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומות ב' מפלס +6.12: מוצע 2 מרפסות זיז מקורות ו-2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ג' מפלס +9.35: מוצע 4 מרפסות זיז מקורות ו-2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ד' מפלס +12.41:		
---	--	--

מוצע 4 מרפסות זיז מקורות , המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ה' מפלס +15.47: מוצע 3 מרפסות גג לא מקורות ו-2 מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. - המרפסות המוצעות תואמות את נספח הבינוי בכל המפלסים אך בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטחים עיקרי למרפסות. עפ"י התב"ע ישנם שטחים למרפסות הנ"ל אך נדרש לחשבם בפועל. -על עורך הבקשה לחשב את שטח המרפסות המקורות בשטח עיקרי למרפסות ולהראות עמידה במותר. מרפסת גג: קומה ה' מפלס +15.47: מוצע 3 מרפסות גג לא מקורות , המוצע תואם את נספח הבינוי. חדר שנאים: קומת חדר טרפו, מפלס -8.27 : מוצע חדר שנאים תת קרקעי לכיוון דרום הכולל גישה אליו מחדר מדרגות משותף מעבר לקוו בניין בשטח של 47.72 מ"ר. חדר השנאים מוצע בשונה מנספח בינוי ובחריגה מקווי בניין צידי . לעניין בניה במרווח - עפ"י תקנות בניה במרווחים לעניין חדר שנאים (טרפו) מותרת בניה תת קרקעית בגובה המזערי הדרוש וכן מהלך מדרגות. לעניין השטח - עבור חדר השנאים הינו נלקח מסל הזכויות של התב"ע או לחילופין כאשר הדרישה הינה מרשות מוסמכת מחברת החשמל ושטחי הבניה יהיו בהתאם לשטח הדרוש עפ"י הרשות וזאת בלבד כי התב"ע אושרה לפני תקנות רשות המוסמכת לעניין זה , בבחינת הבקשה נמצא כי נוצלו שטחי השירות תת קרקעיים ברובם וכן לא הומצא ע"י עורך הבקשה אישור מרשות מוסמכת המציג כי הדרישה היתה לאחר אישור התב"ע – על עורך הבקשה להמציא		
--	--	--

אישור מחברת חשמל (רשות מוסמכת) על דרישה לחדר שנאים לאחר אישור התב"ע. מחסנים: קומת מרתף, מפלס 3.55 - : מוצע תוספת מחסנים, המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. - על עורך הבקשה להציג שיוך מחסן לכל יח"ד. מעלית: מוצעת מעלית התואמת את נספח הבינוי, וחושבה במניין השטחים כנדרש. ממ"ד: חזית מזרחית: קומת כניסה, מפלס +0.00: - מוצע ממ"ד בשטח של 15.51 מ"ר נטו+ עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. - מוצע ממ"ד בשטח של 14.16 מ"ר נטו + עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. קומה א', מפלס +3.06 : - מוצע ממ"ד בשטח של 15.51 מ"ר נטו+ עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. - מוצע ממ"ד בשטח של 14.16 מ"ר נטו + עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. קומה ב', מפלס + 6.12 : - מוצע ממ"ד בשטח של 15.51 מ"ר נטו+ עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. - מוצע ממ"ד בשטח של 14.16 מ"ר נטו + עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש.		
---	--	--

קומה ג' מפלס +9.35: - מוצע ממ"ד בשטח של 15.51 מ"ר נטו+ עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. - מוצע ממ"ד בשטח של 14.16 מ"ר נטו + עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. קומה ד' מפלס +12.41: - מוצע ממ"ד בשטח של 15.51 מ"ר נטו+ עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. - מוצע ממ"ד בשטח של 14.16 מ"ר נטו + עובי קירות תואם תב"ע ומחושב כנדרש. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/08/2022 ע"י שלומי רוטלוי. אישור חיזוק מבנים: בפתיחת התיק לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי הגם שבהצהרת מהדנס נדרש וכן בהוראות התוכנית – על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש אישור שימור: התקבל דחיה אוטומטית בתאריך 18/10/2022 ע"י המערכת – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. אישור איכות הסביבה: התקבל דחיה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 03/10/2022 ע"י שירה אדלר בגין חוסר מסמכים נדרשים – על עורך הבקשה להמציא אישור ממחלקת איכות הסביבה כנדרש. חוות דעת אדריכלית:		
--	--	--

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ברובו מלבד חדר השנאים המוצע בקומת מרתף שעורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחברת החשמל עבור חדר השנאים וכן לא חושבו שטחי המרפסות כנדרש הגם שלא הומצאו תנאים טרם דיון נוהל בקרה הנדסי, שימור ואיכות הסביבה. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	23/05/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2006/0067.04</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים עבור שינוי בפתחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אליצור שי
עורך הבקשה	פרג יהודה
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בלפור 14, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
13640	תחילת תוקף	04/01/2014	001	מגורים ב	922
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			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים שהופקו בחלקה הנידונה:

בתאריך 2022.08.01 הינו להיתר בניה בת.ב. 04.67/2006 עבור " חיזוק הבניין והוספת שתי קומות לבנין ע"פ תב"ע.", בהיתר זה אושרו 71.377 מ"ר למנין שטחים עיקריים 65.14 מ"ר למנין שטחי שרות 120.07 מ"ר שטחי מרפסות.

בתאריך 2009.09.15 הינו להיתר בניה בת.ב. 01.67/2006 עבור "בניית חדר מדרגות ופיר מעלית לבנין קיים בן 4 קומות".

בתאריך 2006.06.07 הינו להיתר בניה בת.ב. 00.67/2006 עבור "שינויים בפתחים הגבהת תיקרה בקומה אחרונה של הבנין".

מהות הבקשה :

מצב קיים: מבנה קים בן שלוש קומות מעל קומת מרתף, ובו 5 יח"ד קיימות.

מצב מוצע:

שינויי פתחים בבנין ופיצול מחסן בקומת הקרקע ל2 מחסנים, להלן הפרוט:

קומת מרתף -3.00 :

חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים.

קומה ג' מפלס +11.05 :

חזית מזרחית, מערבית- שינויי פתחים.

קומה ד' מפלס +14.30 :

חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה:

הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות

ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.
על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: מחסן/תימוכין קניינים: על עורך הבקשה לשייך את המחסנים ליח"ד בבניין.
29/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9700 תחילת תוקף: 23/08/2014 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה מיום 07.05.2024 היות ולמחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת כולל שינוי פתחי יציאה למרפסת. כעת, הוגשה תכנית מתוקנת לבחינת הצוות המקצועי כמפורט מטה בהתייחסות להחלטת הוועדה:

סטייה ניכרת/מרפסת זיז: "קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית - פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר, המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת - לא ניתן לאשר". עורך הבקשה המציא תכנית מתוקנת ובה הוסרה מרפסת הזיז ואף בוטל השינוי בפתח עבור המרפסת - כנדרש. קווי בניין: "על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית" עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת הכוללת סימוני עצים לשימור – כנדרש. שטחי בניה: "על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת הכוללת תיקון השטחים – כנדרש. מחסן/תימוכין קניינים: "חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן - לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן" עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת הכוללת המצאת תימוכין קנייניים למחסנים כנדרש – על עורך הבקשה לשייך את המחסנים ליח"ד בבניין. חוות דעת אדריכלית:		
---	--	--

"על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת הכוללת את התיקונים ע"פ הרמוניקה a". הוגשה הרמוניקה מתוקנת – כנדרש.		
המרפסת מוצעת מעבר לקו בנין פיצול מחסן משותף - לא ניתן לא הוגשו תימוכין קנייניים לדחות במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן 2ל מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'. למחסן לא קיימים תימוכין קנייניים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת. סטייה ניכרת: קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר. נספח בינוי: קומת מרתף -3.00 : חזית צפונית- פיצול מחסן 2ל מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קנייניים למחסן. קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. המרפסת	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטיה ניכרת- לא ניתן לאשר. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת שהינה מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית. שטחי בניה: על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים: חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת. תיקונים ע"פ 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.		
	03/03/2024	הכנת המלצה

לדחות במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן 2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'. למחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת. סטייה ניכרת: קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. - לא ניתן לאשר. נספח בינוי: קומת מרתף -3.00 : חזית צפונית- פיצול מחסן 2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קניינים למחסן. קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. - המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטייה ניכרת- לא ניתן לאשר. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת שהינה מחוץ לקו בניין. על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית. שטחי בניה:	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
---	---

על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת. תימוכין קניינים: חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת. תיקונים ע"פ 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: 9700 תחילת תוקף: 23/08/2014 ייעוד הקרקע:	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 13640 תחילת תוקף 04 / 01 / 2014 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 4.1.2 י"א: "גובה הבניין, מס' יח"ד, קווי הבניין, מס' הקומות, שימור החזית הקדמית כפי שמופיע בנספח הבינוי, שנוי מהוראות לעניין עצים בוגרים, חנייה כפי הנספח בינוי". מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר. - המרפסת הינה מחוץ לקו בניין מה שמהווה סטייה ניכרת. - לא ניתן לאשר. קומה ד' מפלס +14.30: חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים- הפתחים לשינוי בחזית דרומית הינם בחזית קדמית הנדרשת שימור כפי המופיע בנספח הבינוי- הופנתה חוות דעת משפטית לעו"ד דני ליבמן האם הנ"ל אינו מכון לשינויי בקומות החדשות שהפתחים בהם אינם לשימור- תשובת עו"ד דני ליבמן "שימור החזית הקיימת והפתחים הינם מחייבים, לבניה החדשה נספח הבינוי מנחה" (תויק לארכיב)- מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניה החדשה. נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים כגון: פרטי אבן, פתחים בחזיתות, גובה בניין, שימור ועיצוב חזית קדמית וגדר, חניה מכאנית וחלוקת החניות. מוצע בבקשה: קומת מרתף -3.00 :		
--	--	--

חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים- הנספח מנחה לעניין התכנון הפנימי- חסרים תימוכין קניינים למחסן. קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר- המרפסת המוצעת הינה מחוץ לקו בנין- קווי בניין הינם סטיה ניכרת- לא ניתן לאשר. קומה ג' מפלס +11.05: חזית מזרחית, מערבית- שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. קומה ד' מפלס +14.30: חזית מזרחית, מערבית, דרומית- שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. שלביות ביצוע: מותר ע"פ תב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: שינויי פתחים וחלוקת מחסן ל2 מחסנים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/03 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה מרפסת מוצעת בקומה א' בחזית צפונית החורגת בכ 1 מ' מחוץ לקו בניין. קווי הבניין הינם סטיה ניכרת. בנוסף ישנם סימוני עצים לשימור שלא סומנו ע"ג המדידה בהרמוניקה. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת זיז המוצעת. על עורך הבקשה לסמן את כל העצים לשימור ע"ג התוכנית. שטחי בניה:		
---	--	--

מוצע בבקשה שינוי פתחים, פיצול מחסן קים ל2 מחסנים ומרפסת מוצעת בחזית צפונית בקומה א'. השטח היחיד שנוסף בבקשה הינו המרפסת המוצעת- אך בהמלצת המחלקה לא לאשרה עקב סטיה ניכרת מקו בניין.- על עורך הבקשה לתקן חישוב שטחים בהרמוניקה כנדרש, לסמן שטחים קיימים בלבד ולא מוצעים ולהסיר את המרפסת המוצעת. מספר קומות: ללא שינוי. מספר יחידות דיור: 7 יח"ד קיימות ללא שינוי במס יח"ד. מרפסת זיז: קומה א' מפלס +3.65: חזית צפונית- פתיחת דלת מחלון עבור מרפסת זיז מוצעת ברוחב 3.16 מ"ר בעומק 1 מ' סה"כ 3.16 מ"ר- המרפסת המוצעת לא מחושבת כלל, בנוסף הינה מחוץ לקו בניין כאשר קווי הבניין הינם סטיה ניכרת. על עורך הבקשה להסיר את מרפסת הזיז בקומה א' מהבקשה. מחסנים: מוצע בבקשה: קומת מרתף -3.00: חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים. חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- ראה סעיף תימוכין קנייניים- לא ניתן לאשר.		
--	--	--

תימוכין קניינים: מוצע בבקשה: קומת מרתף 3.00-: חזית צפונית- פיצול מחסן ל2 מחסנים. חסרים תימוכין קניינים עבור המחסן- לא ניתן לאשר ללא תימוכין קניינים. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים או לחילופין להסיר את פיצול המחסן. אישור שימור: התקבל אישור לדיון בתאריך 2024.01.03 ע"י אדר' קארין הלוי. איכות הסביבה: התקבל אישור המחלקה לאיכות הסביבה בתאריך 30/11/2023 ע"י מור אלגרבל' טליה. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה שינויי פתחים בבניין פיצול מחסן ל2 מחסנים ומרפסת זיז מוצעת בקומה א'. למחסן לא קיימים תימוכין קניינים והמרפסת הינה מחוץ לקו בניין בסטייה ניכרת. על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים למחסן או לחילופין להסיר את פיצול המחסן ולהסיר מרפסת זיז מוצעת. תיקונים ע"פ הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין פתחים בשונה מנספח בינוי.	23/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

מחסן/תימוכין קניינים:

על עורך הבקשה לשייך את המחסנים ליח"ד בבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1999/0047.08</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, משרדים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן עופר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

החבצלת 9, מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30052	92	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11612	תחילת תוקף	20/03/2009			
11612	תחילת תוקף	20/03/2009	001	מגורים, מסחר ותעסוקה	502
30052ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים קודמים שהופקו בחלקה:

הופק בתאריך 30/03/2015 בתיק 1999/47.6 עבור "הרחבת יח"ד קיימת ע"ח ניצול יתרת ז"ב וקיזוז עוביי קירות". בהיתר זה אושרו 45.53 מ"ר לשטח עיקרי.

- הופק בתאריך 26/07/2010 בתיק 1999/47.3 עבור "תוספת בניה לבניין מגורים עבור 13 יחידות דיור חדשות". בהיתר זה אושרו 528 מ"ר לשטח עיקרי ו-128.4 לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה לשימור בן 7 קומות מעל קומת הכניסה המשמשות למגורים, מסחר, משרדים ומכללה וקומה אחת מתחת לכניסה המשמשת למסחר הכוללת חזית מסחרית. ברחוב החבצלת 9, מרכז העיר, גוש: 30052 חלקה: 92.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +6.87 עבור משפ' כהן:

חזית דרום מזרחית (קדמית) – עבור אותה הדירה, מוצעות 2 מרפסות זיז זהות לא מקורות וכן פתיחת חלונות קיימים לוויטריות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

"בניית מרפסות זיז בעומק 1.20 מ' מעל דרך תואם תקנות מרפסות".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 11/06/2024. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 92. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 16 משפ' כהן.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין
	לדחות לצורך השלמת תנאים:

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים מאחר ולא התקבל אישור מחלק השימור וכי מדובר בבניין לשימור. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת בה מגדיל את מרווח בין המרפסות המוצעות שיראו 2 מרפסות כצמדים ולהרחיק את תחילת המרפסת מפינת הבניין. לאחר המצאת תכנית מתוקנת ואישור מחלקת השימור הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדין נוסף. מרפסות זיז: לעניין תכנית צל: על עורך הבקשה להבהיר את תכנית הצל המוצעת בחזית המבוקשת, בתכניות ובחתכים. לעניין הרחקת המרפסות מפינת הבניין: על עורך הבקשה להרחיק מרפסת מוצעת מפינת הבניין בכ- 40 ס"מ לפחות. לעניין צמדים: על עורך הבקשה להגדיל את הרווח בין המרפסות שיראו 2 מרפסות כצמדים בחזית בכפוף לאישור מחלקת השימור. לעניין פרט קונסטרוקטיבי: על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת השימור. הריסות: על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית. אישור שימור: על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי לשלב בקרה מרחבית.		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30052 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 11612 תחילת תוקף 20/03/2009 אזור מגורים, מסחר ותעסוקה. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1.2 ג': כל תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת מס' יח"ד והגדלת שטח הדירות	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

תראה כסטייה ניכרת. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מסעיפים אלו, בבקשה מוצעת מרפסת מעבר לקו הבניין וגבול המגרש ולא במרווח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז מוצעות בחריגה מקו בניין וגבול מגרש קדמי ומעל דרך - (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע: בתוכנית לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי (12057): בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי (מס' 1) מנחה, המרפסות המוצעות בבקשה מבוקשות בשונה מנספח הבינוי שבו לא אושרו מרפסות כלל. המרפסות נבחנות ע"פ תקנות ומדיניות מהנדס העיר - (ראה סעיף מרפסות זיז). שטחי בניה: בבקשה מבוקשת מרפסות זיז לא מקורות בלבד. מרפסות זיז: מותר ע"פ תקנות: מעל דרך, מרפסת בעומק של 0.50 מ' וניתן בהקלה לאשר עומק של עד 1.20 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס העיר: 1. כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין ע"ג תכניות, חתכים וחזיתות ויש לציין זאת בצורה מפורשת – סעיף 7: המרפסות המתוכננות יורחקו מפינת הבניין לפחות ב-40 מ"		
--	--	--

סעיף 11: יידרש מינימום צמד של 2 מרפסות עוקבות – בבקשה מוצעות 2 מרפסות בחזית קדמית שבה לא קיימות מרפסות נוספות, כנדרש. מוצע בבקשה בקומה ב', מפלס +6.87 עבור משפ' כהן: חזית דרום מזרחית (קדמית) – מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות זהות סמוכות אחת לשנייה. עומק כל מרפסת 1.20 מ', רוחבה 4 מ' ושטחה 4.80 מ"ר. המרפסות מוצעות בחריגה של 1.20 מ' מקו בניין וגבול מגרש קדמי ומעל דרך – פורסמה הקלה רלוונטית בדבר "בניית מרפסות זיז בעומק 1.20 מ' מעל דרך תואם תקנות מרפסות". לעניין תכנית צל: עורך הבקשה מציג בחזית מרפסות אך לא מציין שמדובר בתכנית צל והן נראות כקיימות – על עורך הבקשה להבהיר את תכנית הצל המוצעת בחזית המבוקשת, בתכניות ובחתכים. לעניין הרחקת המרפסות מפינת הבניין: המרפסות המוצעות הינם מפינת הבניין ללא מרווח – על עורך הבקשה להרחיק מרפסת מוצעת מפינת הבניין בכ-40 ס"מ לפחות. לעניין צמדים: האומנם עורך הבקשה מבקש 2 מרפסות זיז, אך המרווח בניהם הוא 30 ס"מ. כוונת מדיניות מהנדס העיר היא לפחות 2 מרפסות זהות בחזית על מנת שיהא עיצובי, המוצע בבקשה נראה כמרפסת אחת ארוכה עמה גם שעבור המשרד עצמו ובכך חוטא למדיניות מהנדס עיר ואינה עומד בה – על עורך הבקשה להגדיל את הרווח בין המרפסות שיראו 2 מרפסות כצמדים בחזית בכפוף לאישור מחלקת השימור. לעניין פרט קונסטרוקטיבי: על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת השימור. הריסות: סעיף 4.1.2 י': "חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס 1 מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה" – על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית.		
---	--	--

אישור שימור: התכנית כוללת הוראות שימור מפורטות, ע"פ נתוני המערכת, התקבלה דחיה ממחלקת השימור ביום 11.8.2024 – על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי לשלב בקרה מרחבית. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קדמי וגבול מגרש מעל דרך ועל כך פורסמה הקלה רלוונטית. עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקת השימור, בהפרדת ובהגדלת מרווח בין המרפסות שיראו 2 בצמדים וסימון הריסות הקיימות בבניין. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בהצגת תכנית צל ברורה למרפסות בחזית קדמית שבה לא קיימות מרפסות נוספות - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מרפסות זיז בעומק 1.20מ"מ מעל דרך תואם תקנות מרפסות	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
6	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
8	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים:

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים מאחר ולא התקבל אישור מחלק השימור וכי מדובר בבניין לשימור. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בהמצאת תכנית מתוקנת בה מגדיל את מרווח בין המרפסות המוצעות שיראו 2 מרפסות כצמדים ולהרחיק את תחילת המרפסת מפינת הבניין.

לאחר המצאת תכנית מתוקנת ואישור מחלקת השימור הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף.

מרפסות זיז:

לעניין תכנית צל:

על עורך הבקשה להבהיר את תכנית הצל המוצעת בחזית המבוקשת, בתכניות ובחתיכים.

לעניין הרחקת המרפסות מפינת הבניין:

על עורך הבקשה להרחיק מרפסת מוצעת מפינת הבניין בכ-40 ס"מ לפחות.

לעניין צמדים:

על עורך הבקשה להגדיל את הרווח בין המרפסות שיראו 2 מרפסות כצמדים בחזית בכפוף לאישור מחלקת השימור.

לעניין פרט קונסטרוקטיבי:

על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז המוצעות ע"ג ההרמוניקה כפי שהתקבל ממחלקת השימור.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי לשלב בקרה מרחבית.

חוות דעת אדריכלית:

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2010/0464.03</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, תוספת קומה, בניה להכשרה, ממ"דים ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברת בלוי אחזקות בע"מ ברוך
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

רד"ק 12, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	43	מגורים	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

ביום 07.07.2005 ניתן היתר עבור בניית מחסנים בתיק רישוי מספר 2004/707.00. בהיתר זה אושרו 20 מ"ר למניין שטחי שירות – מחסנים ת"ק.

יצוין, קיים תיק מקביל עבור שימוש חורג בקומת הקרקע ללא תוספת שטחים בתיק רישוי מספר 2010/464.02 – טרם הופק היתר.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב רד"ק שבשכונת רחביה. גוש: 30026 חלקה: 102.
מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס -2.70 מוצע ממ"ד וחדר ליח"ד מספר 3.

במפלס +0.00 מוצע עבור יח"ד מספר 3 הרחבות בנייה הכוללות 2 חדרים והכשרת סגירה למרפסת.

במפלס +3.40 מוצע עבור יח"ד מספר 7 הרחבות בנייה הכוללות ממ"ד, חדר, הכשרת סגירה למרפסת בנוסף למרפסת זיז לחזית דרום מערבית, אחורית.

במפלס +6.80 מוצע עבור יח"ד מספר 11 הרחבות בנייה הכוללות ממ"ד, חדר, הכשרת עבירת בנייה בנוסף למרפסת זיז לחזית צפונית(פנימית).

במפלס +10.20 מוצע עבור יח"ד מספר 11 הרחבת בנייה ע"י הוספת קומה הכוללת חדר ומרפסת גג לחזית דרום מזרח, אחורית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי וריצוף גג הממ"ד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/03/05 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
01/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: קווי בניין:

במפלס +0.70 חדר החורג מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. במפלס +10.20 מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. לא ניתן לאשר את החדר החורג מקו הבניין שכאמור מהווה סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגה עבור ממד"ים – מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממד"ים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. נספח בינוי: המוצע מבוקש בשונה מנספח. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה: עורך הבקשה מציין כי ישנה יתרה של 691.98 מ"ר כך שלכל אחת מיח"ד בחלקה יתרה של 62.9 מ"ר, מבלי שחושב הבניין כולו. יתרה מכך, נראה כי הוחסרו היתרים שניתנו במהלך השנים ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין. על עורך הבקשה להציג את כל ההיתרים שהופקו במהלך השנים ולהסירם מסך הנתון המותר. במידה וישנה יתרה, היא תחולק באופן שווה בין בעלי הזכויות בקרקע. נקודות חשובות לחישוב שטחים: בקומת מרתף יש לחשב את השטח המוביל לממ"ד תחת שטח עיקרי מוצע מכוח יתרת זכויות יחסיות. מקומת הקרקע ומעלה יש לחשב את כל השטחים בבניין שירות ועיקרי הקיימים. מרפסות: בחזית דרום מזרחית אחורית, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו דרומי בשיעור של 1.1 מטר. אותה לא ניתן לאשר מאחר		
--	--	--

ומהווה סטייה ניכרת. מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. הערות נוספות: - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי עבור מרפסות ז"ז. - על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, בתיאום מול ר"צ - עבור תכנית הצל יכול ויידרש עורך הבקשה במשלוח הודעות. ניהול מי נגר: "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להוכיח ולהציג חישוב מי נגר. אישור שימור: התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 23/05/2024 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים – כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. אישור איכ"ס: התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת. אישור שפ"ע:		
--	--	--

התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת. חוות דעת אדריכלית: בגג המבנה מוצעת יציאה לגג משותף. על עורך הבקשה להגדיר ולתחום בגדר בנויה את שטח החצר. את השטח הנוצר יש לחשב לשם תשלום אגרות. על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת מתכנן מחדש ובו יציין כי התכנית החלה, כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה. עפ"י מערכת g.i.s ישנם בינויים בחלקה אשר לגביהם לא נמצא היתר ואף לא סומנו בצהוב להריסה, כחלק מהבקשה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת פיקוח לכך כי אין מדובר ב"מצג שוא". תימוכין קיינניים: נדרש 66% חתימות שכנים מכניסה א'. עפ"י טופס 20 המצורף בהגשה, נדרש בשלושה חותמים. בבדיקת המערכת נראה כי טרם הומצא רוב קנייני נדרש. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה חתימות שכנים כפי דרישה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה: נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). נטען לחריגה מתכסית המותרת לבנייה.		
---	--	--

נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד". נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. נטען כי נדרש בהגשת חו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התייחסות האגף: בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהוכחת שטחי בנייה (בחלוקה יחסית) וכן בהוכחת רוב קנייני נדרש. בחו"ד שנרשמה (כותרת קווי בניין) הוער כי לא ניתן לאשר את החדר במפלס הקרקע וכן את מרפסת הגג, המתקבלת בגג המבנה. כתנאי לדיון חוזר, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת שימור. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב תכסית הבנייה, תוך הוכחת עמידה בתכסית הבנייה. טרם הומצא אישור שימור. יידרש בהמצאתו כתנאי לדיון חוזר. בכפוף לאישור מחלקת שימור. עפ"י מערכת טרם הומצא אישור שימור. תיק תיעוד מתבצע במחלקת שימור. בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת פיקוח לעניין מצג שוא. עפ"י חו"ד משפטית שהתקבלה לא נדרש בבקרה הנדסית. במידה ויאושר יידרש עורך הבקשה בהצגת קירות חוץ כפי הדרישה.		
---	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 30025 ג' תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ סעיף 6.7 לתקנון תכנית 9988: מתקיימת לעניין "גובה הבניה, מס' הקומות המרבי, גובה קומה מרבי, קווי בניין, ההוראות לעניין בניינים לשימור, הגדרת אחוזי התכסית, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות לשימושים אחרים, גובה מעקות	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

לברירות שחיה". קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט: במפלס +0.70 חדר החורג מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. ממ"דים החורגים מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. במפלס +10.20 מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר. לא ניתן לאשר את החדר החורג מקו הבניין שכאמור מהווה סטייה ניכרת. פורסמה הקלה לחריגה עבור ממד"ים – מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: התכנית כוללת נספחים עקרוניים מחייבים, חוברת הנחיות לבינוי ופרטי בניין, נספח תנועה וחניה, נספח חניונים ציבוריים הינם נספחים מנחים. המוצע מבוקש בשונה מנספח. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי. שטחי בניה:		
--	--	--

מותר עפ"י תבע: לאחר חישוב באינטרפולציה: $1,577.50 = 180.08 * 876$ מ"ר מותרים, מרביים. מוצע: הרחבות בנייה בשטח כולל של 89.46 מ"ר. עורך הבקשה מציין כי ישנה יתרה של 691.98 מ"ר כך שלכל אחת מיח"ד בחלקה יתרה של 62.9 מ"ר, מבלי שחושב הבניין כולו. יתרה מכך, נראה כי הוחסרו היתרים שניתנו במהלך השנים ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין. על עורך הבקשה להציג את כל ההיתרים שהופקו במהלך השנים ולהסירם מסך הנתון המותר. במידה וישנה יתרה, היא תחולק באופן שווה בין בעלי הזכויות בקרקע. נקודות חשובות לחישוב שטחים: בקומת מרתף יש לחשב את השטח המוביל לממ"ד תחת שטח עיקרי מוצע מכוח יתרת זכויות יחסיות. מקומת הקרקע ומעלה יש לחשב את כל השטחים בבניין שירות ועיקרי הקיימים. מרפסות: מותר ע"פ תב"ע : עפ"י סעיף 4.1.2 י"ד(9): "תותר הקמת מרפסות זיזיות בכל חזיתות הבניין בעומק מירבי של 1.60 מטר". "מרפסת זיז בחזית קדמית ו/או אחורית של הבניין לא תחרוג מ- 1.6 מטר מעבר לקוי בניין קדמי/אחורי מותר". מוצע בבקשה: קומה א', מפלס +3.40 : בחזית דרום מערב אחורית מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין ובעומק של 1.5 מטר. קומה ב', מפלס +6.80 : בחזית צפונית(פנימית) מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי		
--	--	--

בניין ובעומק של 1.5 מטר. קומת גג, מפלס +10.20 : בחזית דרום מזרחית אחורית, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו דרומי בשיעור של 1.1 מטר. אותה לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת. מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר. הערות נוספות: - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי עבור מרפסות זיז. - על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, בתיאום מול ר"צ - עבור תכנית הצל יכול ויידרש עורך הבקשה במשלוח הודעות. מס' קומות: עפ"י נספח מספר 3 דף מספר 4 מותר: 5 קומות – כמוצע בבקשה. גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה קומה עד ל- 3.50 מ' ברוטו – כמוצע בבקשה. ניהול מי נגר: "מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר". עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להציג חישוב מי נגר.		
---	--	--

אישור שימור: התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 23/05/2024 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים – כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור. אישור איכ"ס: התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת. אישור שפ"ע: התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת. חוות דעת אדריכלית: בגג המבנה מוצעת יציאה לגג משותף. על עורך הבקשה להגדיר ולתחום בגדר בנויה את שטח החצר. את השטח הנוצר יש לחשב לשם תשלום אגרות. על עורך הבקשה להציג תימוכין לשימוש בגג המשותף. עפ"י חוו"ד משפטית לא נדרש בבקרה הנדסית לעניין 9988. על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת מתכנן מחדש ובו יציין כי התכנית החלה, כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה. עפ"י מערכת g.i.s ישנם בינויים בחלקה אשר לגביהם לא נמצא היתר ואף לא סומנו בצהוב להריסה, כחלק מהבקשה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת פיקוח לכך כי אין מדובר ב"מצג שוא". תימוכין קיימיניים: נדרש 66% חתימות שכנים מכניסה א'. עפ"י טופס 20		
--	--	--

המצורף בהגשה נדרש ב 3 חותמים. בבדיקת המערכת נראה כי טרם הומצא רוב קנייני נדרש. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה חתימות שכנים כפי הדרישה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה: נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות. נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד. נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור). נטען לחריגה מתכסית המותרת לבנייה. נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן. נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור. נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד". נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה. נטען כי נדרש בהגשת חוו"ד הנדסית לנשיאת המוצע. נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת. התייחסות האגף: בחוו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהוכחת שטחי בנייה (בחלוקה יחסית) וכן בהוכחת רוב קנייני נדרש. בחוו"ד שנרשמה (כותרת קווי בניין) הוער כי לא ניתן לאשר		
---	--	--

את החדר במפלס הקרקע וכן את מרפסת הגג, המתקבלת בגג המבנה. כתנאי לדיון חוזר, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת שימור. עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב תכסית הבנייה, תוך הוכחת עמידה בתכסית הבנייה. טרם הומצא אישור שימור. יידרש בהמצאתו כתנאי לדיון חוזר. בכפוף לאישור מחלקת שימור. עפ"י מערכת טרם הומצא אישור שימור. תיק תיעוד מתבצע במחלקת שימור. בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת פיקוח לעניין מצג שוא. עפ"י חו"ד משפטית שהתקבלה לא נדרש בבקרה הנדסית. במידה ויאושר יידרש עורך הבקשה בהצגת קירות חוץ כפי הדרישה.		
הקלה לתוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי וריצוף גג הממ"ד	13/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	הגשת ערבות בנקאית על סך 215,075 ש"ח בעבור שימור העצים - שפ"ע
11	תשלום היטל כספי על סך 1,576 ש"ח - שפ"ע

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

קווי בניין:

במפלס +0.70 חדר החורג מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר.

במפלס +10.20 מרפסת גג החורגת מקו בניין דרומי בשיעור של 1.10 מטר.

לא ניתן לאשר את החדר החורג מקו הבניין שכאמור מהווה סטייה ניכרת.

פורסמה הקלה לחריגה עבור ממד"ים – מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממד"ים. מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.

נספח בינוי:

המוצע מבוקש בשונה מנספח. לנידון לא פורסמה הקלה כפי המתבקש. יש לפרסם הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי.

שטחי בניה:

עורך הבקשה מציין כי ישנה יתרה של 691.98 מ"ר כך שלכל אחת מיח"ד בחלקה יתרה של 62.9 מ"ר, מבלי שחושב הבניין כולו. יתרה מכך, נראה כי הוחסרו היתרים שניתנו במהלך השנים ועל כן לא ניתן לבחינה. על עורך הבקשה לבצע חישוב מלא לבניין.

על עורך הבקשה להציג את כל ההיתרים שהופקו במהלך השנים ולהסירם מסך הנתון המותר. במידה וישנה יתרה, היא תחולק באופן שווה בין בעלי הזכויות בקרקע. נקודות חשובות לחישוב שטחים:

בקומת מרתף יש לחשב את השטח המוביל לממ"ד תחת שטח עיקרי מוצע מכוח יתרת זכויות יחסיות.

מקומת הקרקע ומעלה יש לחשב את כל השטחים בבניין שירות ועיקרי הקיימים.

מרפסות:

בחזית דרום מזרחית אחורית, מוצעת מרפסת גג החורגת מקו דרומי בשיעור של 1.1 מטר. אותה לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת.

מאחר ולא ניתן לאשר את החדר במפלס +0.00, לא ניתן לאשר את הקמת הממ"דים.

מרפסת הגג המוצעת מעל התוספת מהווה סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.

הערות נוספות:

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי עבור מרפסות זיז.

- על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה.

- על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה תבנית צל למרפסות (סוכה) לכלל החזית, בתיאום מול ר"צ - עבור תכנית הצל יכול ויידרש עורך הבקשה במשלוח הודעות.

ניהול מי נגר:

"מי הנגר יופנו ככל הניתן אל השצ"פים בתחום התכנית... יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטחי המגרשים, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר".

עורך הבקשה אינו מציג חישוב מי נגר בהרמוניקה – על עורך הבקשה להוכיח ולהציג חישוב מי נגר.

אישור שימור:

התקבלה דחייה אוטומטית ממחלקת השימור מיום 23/05/2024 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים – כתנאי לדין חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת השימור.

אישור איכ"ס:

התקבל אישור בתנאים מיום 16.05.2024 ע"י מרגלית ניר. תנאים הוספו למערכת.

אישור שפ"ע:

התקבל אישור בתנאים מיום 08.05.2024 ע"י כהנה ענבל. תנאים הוספו למערכת.

חוות דעת אדריכלית:

בגג המבנה מוצעת יציאה לגג משותף. על עורך הבקשה להגדיר ולתחום בגדר בנויה את שטח החצר. את השטח הנוצר יש לחשב לשם תשלום אגרות.

על עורך הבקשה להגיש טופס הצהרת מתכנן מחדש ובו יציין כי התכנית החלה, כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה.

עפ"י מערכת g.i.s ישנם בינויים בחלקה אשר לגביהם לא נמצא היתר ואף לא סומנו בצהוב להריסה, כחלק מהבקשה. על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת פיקוח לכך כי אין מדובר ב"מצג שוא".

תימוכין קנייניים:

נדרש 66% חתימות שכנים מכניסה א'. עפ"י טופס 20 המצורף בהגשה, נדרש בשלושה חותמים.

בבדיקת המערכת נראה כי טרם הומצא רוב קנייני נדרש. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה חתימות שכנים כפי דרישה.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלו התנגדות אחת, להלן תמציתה:

נטען כי הבנייה מוצעת ע"ג רכוש משותף (קומת מרתף וכן גג המבנה) ואף נעשה שימוש בזכויות בנייה משותפות, מבלי שניתנה הסכמה לכך ע"י יתר בעלי הדירות.

נטען כי הוגשה הקלה לחריגת ממ"ד מקו בניין, כאשר במפלס הקרקע מוצע חדר ולא ממ"ד.

נטען כי המוצע סותר הוראת תכנית 9988 לעניין סעיף 6.1 (הוראות שימור).

נטען לחריגה מתכנית המותרת לבנייה.

נטען כי מתנגדים בתוקף לאישור עבירות הבנייה – מדובר בעבירות משמעותיות בבניין לשימור ולא הוצג כל נימוק להצדקתן.

נטען כי התוספת וכן המוצע להכשרה מהווים פגיעה עיצובית בבניין לשימור.

נטען כי נדרש בתיק תיעוד עפ"י סעיף 6.1(א)(3) – וכי "אין זכר לקיומו של תיק תיעוד".

נטען כי לא סומנו עבירות הבנייה כולן וכי קיימים בינויים נוספים שלא סומנו בבקשה.

נטען כי נדרש בהגשת חוו"ד הנדסית לנשיאת המוצע.

נטען כי התוספות המבוקשות להכשרה מבוקשות בשונה מהוראות תכנית 9988 לעניין הדרישה לקירות חוץ מאבן טבעית מרובעת ומסותת.

התייחסות האגף:

בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהוכחת שטחי בנייה (בחלוקה יחסית) וכן בהוכחת רוב קנייני נדרש.

בחו"ד שנרשמה (כותרת קווי בניין) הוער כי לא ניתן לאשר את החדר במפלס הקרקע וכן את מרפסת הגג, המתקבלת בגג המבנה.

כתנאי לדיון חוזר, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת שימור.

עורך הבקשה נדרש בהצגת חישוב תכסית הבנייה, תוך הוכחת עמידה בתכסית הבנייה.

טרם הומצא אישור שימור. יידרש בהמצאתו כתנאי לדיון חוזר.

בכפוף לאישור מחלקת שימור.

עפ"י מערכת טרם הומצא אישור שימור. תיק תיעוד מתבצע במחלקת שימור.

בחו"ד שנרשמה, נדרש עורך הבקשה בהמצאת אישור מחלקת פיקוח לעניין מצג שוא.

עפ"י חו"ד משפטית שהתקבלה לא נדרש בבקרה הנדסית.

במידה ויאושר יידרש עורך הבקשה בהצגת קירות חוץ כפי הדרישה.

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

יודגש כי 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1996/0522.04</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, בניית ממ"ד, בניית מדרגות חיצוניות לדירה, והגבהת מפלס החצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בן נון שולמית
עורך הבקשה	אזולאי רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אבי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

נהר פרת 11, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	366	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30044ג	תחילת תוקף	16/07/1959	366	אזור מגורים 3	523
3838	תחילת תוקף	12/06/1996	366	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופק בחלקה הנידונה:

-הופק בתאריך 14/05/2023 בת.ב. 1996/522.3 עבור " תוספת בניה/הרחבה לבנין קיים, תוספת חדר מחוזק, מרפסות וסגירת מרפסות קיימות." סך שטחים שאושרו בהיתר זה 125.55 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 13.97 מ"ר לשטחי מרפסות.

-הופק בתאריך 10/02/2019 בת.ב. 2016/1089.00 עבור " סגירת מרפסת והגדלת מרפסת זיז", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 11.39 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 3.6 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר במבנה קיים ובו 2 כניסות, בן 4 קומות למגורים וגג רעפים, ברחוב נהר פרת 11 שכונת מחנה יהודה גוש 30004 חלקה 366.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית: מוצעת חניה אחת והריסת גדר פיתוח עבור כניסה לחניה זו.

מוצעת בניית מעטפת עבור תוספת בקומה מעל.

חזית מזרחית: מוצעת בניית מעטפת לממ"ד המוצע בקומה מעל.

פינה צפון מזרחית בחלקה (פיתוח שטח) – מוצעת הגבהת מפלס הריצוף הקיים.

מוצע מדרגות חיצוניות כגישה נוספת ליח"ד מס' 3 (מש' בן נון) עבורה מבוקשת הבקשה.

מוצע פריצת פתח בגדר, מדרגות חיצוניות ומעבר לחדר הסקה.

קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3:

חזית צפונית: מוצעת הרחבת חדר מגורים (בהמשך למעטפת).

חזית מזרחית: מוצע ממ"ד ומדרגות חיצוניות כגישה נוספת לדירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

" הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממ"ד ".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 01/08/2023. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 366. בחלקה 10 תתי חלקות ומחולק ל-2 כניסות.

הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות בשלב פתיחת התיק.

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מוצע חלקית תואם את המותר בתבע אך חלקו העיקרי של המוצע בבקשה הינו בשונה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי. עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד ובביטול המדרגות חיצוניות והפתח הנוסף לדירה, בהמצאת כלל הגורמים עבור החניה המוצעת, אישור שימור ואף בפרסום הקלה. לאחר תיקון התכנית בכללותה התיק ייבחן מחדש. המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה לדחות במתכונת המוצעת. ממ"ד: קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3: חזית מזרחית (צדית): מוצע ממ"ד במידות 5.82 מ' אורך, 2.36 מ' עומק הקטן ושטחו 9 מ"ר + עובי קירות. הממ"ד מוצע בחריגה של כ-2.50 מ' מקו בניין אחורי, במרווח. מדובר בשטח המוצמד למבקש ע"פ תשריט בית משותף. מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר את הממד כפי שהוצע מאחר ואינו פרקטי ואף מהווה פגיעה עיצובית לבניין. בנוסף החלון המוצע הינו לחלקה הגובלת ואף הוא סוגר חלקית מעבר למערכות של הבניין, ולממ"ד זה התקבלה דחיית מחלקת השימור.

בנוסף לכל הכתוב לעיל לא הוצגה בהרמוניקה כלל תכנית צל – על עורך הבקשה להציע ממ"ד במיקום אחר כך שמבחינה תכנונית ועיצובית יהא פרטי ויטיב עם הבניין ולא ימנע גישה למערכות. מדרגות חיצוניות: קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3: בחלק הצפוני מזרחי (פיתוח שטח) – מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה נוספת ליח"ד מס' 3 (מש' בן נון) ע"ג גב הממד המוצע. המדרגות המוצעות אינם עומדים בהוראות התכנית ואף לא בנספח הבינוי המראה כיצד ניתן למקם מדרגות חיצוניות דבר היוצר הקטנת המרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, אין היגיון תכנוני ליצירת כניסה נוספת ליח"ד מס' 3 ואף פתח זה בניגוד למדיניות האגף לפתח נוסף שיכול להווה פתח לפיצול יח"ד – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות ואת הפתח המוצע מהבקשה. אישור הסדרי תנועה/חניה: מוצע בבקשה קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית (קדמית): מוצעת חניה אחת במרווח באורך 5.00 מ' וברוחב של 2.50 מ' וכן הריסת גדר פיתוח עבור כניסה לחניה זו, לחניה זו לא הומצאו האישורים הנדרשים ממחלקת דרכים, הסדרי תנועה (התקבלה דחייה אוטומטית) ואף לא פורסמה הקלה בנדון מהוראות התכנית - על עורך הבקשה: - להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. - להמציא אישור מחלקת דרכים. - לפרסם הקלה בדבר בינוי חניה בתוך החלקה ולא בדרכים בשונה מהוראות התכנית. אישור שימור: על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי		
---	--	--

לדיון נוסף. מחלקת דרכים: על עורך הבקשה להמציא תנאי זה טרם בחינה ודיון נוסף. חוות דעת אדריכלית: על ע"ב לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: * "טענה לחסימת אוויר ואור לדיירת המתגוררת במפלס שמתחת דירת המבקש". - ככל והמתנגדת נמצאת בקומת הקרקע באגף השני של הבניין יכול להיווצר מצב של חסימת אור ואוויר. * "חסרות מידות בתכנית, הממ"ד המוצע נוגס בשביל גישה לחדר מערכות ומקטין אותו ומוצע בחריגה מקו בניין". - אכן עמודת ממדים המוצעת חוסמת או מצמצמת את הכניסה לחדר המערכות של הבניין, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד. * "הנני בעלת דירה בבניין ומעוניינת בממד גן כן, להצטרך לתכנית לאישור הממ"ד". - הצוות המקצועי לא מאשר את מיקום הממד כפי שהוצע, לאחר שיתקבל אישור למיקומו מחדש באפשרות עורכת הבקשה להכניס את המתנגדת כמבקשת. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3838 תחילת תוקף: 12/06/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3838 תחילת תוקף 12/06/1996 אזור מגורים 3. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים". ממ"ד ומדרגות חיצוניות המוצעים בבקשה חורגים מקו בניין אחורי – (ראה סעיף ממ"ד ומדרגות חיצוניות). נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי עקרוני שותק (מחייב) בקנ"מ 1:500 המוצע בבקשה חורג מהמופיע בנספח הבינוי לעניין המדרגות חיצוניות – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות). שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף שלביות ביצוע.		
---	--	--

קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 21/08/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (אחורי וקדמי) לעניין ממ"ד, מדרגות חיצוניות וחניה מוצעת – ראה סעיפים אלה. שטחי בניה: מותר לפי תב"ע עפ"י סעיף 10א': "אחוזי הבניה המרביים לשימושים העיקריים הם פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות המרבי והם כוללים את שטחי השירות לקומות העל קרקעיות", דהיינו כי מדובר בתב"ע נפחית. ש. עיקרי: ש. עיקרי קיים בבקשה: 99.10 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה: 7.75 מ"ר. שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים, תכנית צל לתוספת זו אושרה בהיתר קודם בתיק מס' 1996/522.3 – כמותר. יצוין כי ע"פ תשריט בית משותף שהוגש, שטח זה מוצמד ל 3 תתי חלקות במשותף (1,3,5) בפתיחת הבקשה הושלמו חתימות של כ- 2 בעלים בלבד מתוך 3 בעלים המהווים 2/3. ש. שירות: מוצעים שטחים עבור ממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). ממ"ד: מותר עפ"י תב"ע: מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתכנית הגא בנוסף לזכויות הבניה. מותר לפי מדניות מהנדס העיר: בחזית אחורית לא תעלה על 3 מטר מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מטר לפחות מהגבות והקיר הפונה לחלקה הגובלת יאה אטום. מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית מזרחית: מוצעת בניית מעטפת לממ"ד המוצע בקומה		
--	--	--

מעל. קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3: חזית מזרחית (צדית): מוצע ממ"ד במידות 5.82 מ' אורך, 2.36 מ' עומק הקטן ושטחו 9 מ"ר + עובי קירות. הממ"ד מוצע בחריגה של כ-2.50 מ' מקו בניין אחורי, במרווח. מדובר בשטח המוצמד למבקש ע"פ תשריט בית משותף. מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר את הממד כפי שהוצע מאחר ואינו פרקטי ואף מהווה פגיעה עיצובית לבניין. בנוסף החלון המוצע הינו לחלקה הגובלת ואף הוא סוגר חלקית מעבר למערכות של הבניין, ולממ"ד זה התקבלה דחיית מחלקת השימור. בנוסף לכל הכתוב לעיל לא הוצגה בהרמוניקה כלל תכנית צל – על עורך הבקשה להציע ממ"ד במיקום אחר כך שמבחינה תכנונית ועיצובית יהא פרטי ויטיב עם הבניין ולא ימנע גישה למערכות. מדרגות חיצוניות: קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3: בחלק הצפוני מזרחי (פיתוח שטח) – מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה נוספת ליח"ד מס' 3 (מש' בן נון) ע"ג גב הממד המוצע. המדרגות המוצעות אינם עומדים בהוראות התכנית ואף לא בנספח הבינוי המראה כיצד ניתן למקם מדרגות חיצוניות דבר היוצר הקטנת המרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, אין היגיון תכנוני ליצירת כניסה נוספת ליח"ד מס' 3 ואף פתח זה בניגוד למדיניות האגף לפתח נוסף שיכול להווה פתח לפיצול יח"ד – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות ואת הפתח המוצע מהבקשה. אישור הסדרי תנועה/חניה: התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה ביום 25/07/2024.		
--	--	--

מותר עפ"י תב"ע סעיף 19ב: "לגבי בניית תוספות לבניינים קיימים תהיה החניה בתחום הדרכים". מוצע בבקשה קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית (קדמית): מוצעת חניה אחת במרווח באורך 5.00 מ' וברוחב של 2.50 מ' וכן הריסת גדר פיתוח עבור כניסה לחניה זו, לחניה זו לא הומצאו האישורים הנדרשים ממחלקת דרכים, הסדרי תנועה (התקבלה דחייה אוטומטית) ואף לא פורסמה הקלה בנדון מהוראות התכנית - על עורך הבקשה: - להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה. - להמציא אישור מחלקת דרכים. - לפרסם הקלה בדבר בינוי חניה בתוך החלקה ולא בדרכים בשונה מהוראות התכנית. אישור שימור: התקבלה דחיה אוטומטית ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2023. בארכיב אופטי קיימת הרמוניקה עם חו"ד שימור בה נרשם כי התכנית אינה מאושרת – על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף. מחלקת דרכים: לא התקבל מאחר ולא הופנה כלל - על עורך הבקשה להמציא תנאי זה טרם בחינה ודיון נוסף. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה מוצע חלקית תואם את המותר בתב"ע אך חלקו העיקרי של המוצע בבקשה הינו בשונה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי. עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד ובביטול המדרגות חיצוניות והפתח הנוסף לדירה, בהמצאת כלל הגורמים עבור החניה המוצעת, אישור שימור ואף בפרסום הקלה.		
--	--	--

לאחר תיקון התכנית בכללותה התיק ייבחן מחדש – על ע"ב לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים והתייחסות המחלקה: * "טענה לחסימת אוויר ואור לדיירת המתגוררת במפלס שמתחת דירת המבקש". - ככל והמתנגדת נמצאת בקומת הקרקע באגף השני של הבניין יכול להיווצר מצב של חסימת אור ואוויר. * "חסרות מידות בתכנית, הממ"ד המוצע נוגס בשביל גישה לחדר מערכות ומקטין אותו ומוצע בחריגה מקו בניין". - אכן עמודת ממדים המוצעת חוסמת או מצמצמת את הכניסה לחדר המערכות של הבניין, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד. * "הנני בעלת דירה בבניין ומעוניינת בממד גן כן, להצטרך לתכנית לאישור הממ"ד". - הצוות המקצועי לא מאשר את מיקום הממד כפי שהוצע, לאחר שיתקבל אישור למיקומו מחדש באפשרות עורכת הבקשה להכניס את המתנגדת כמבקשת. המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה לדחות במתכונת המוצעת.		
הקלה מקו הבניין המאושר לשם בניית ממ"ד. -	03/07/2023	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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מוצע חלקית תואם את המותר בתבע אך חלקו העיקרי של המוצע בבקשה הינו בשונה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי.

עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד ובביטול המדרגות חיצוניות והפתח הנוסף לדירה, בהמצאת כלל הגורמים עבור החניה המוצעת, אישור שימור ואף בפרסום הקלה.

לאחר תיקון התכנית בכללותה התיק יבחן מחדש.

המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר וההמלצה לדחות במתכונת המוצעת.

ממ"ד:

קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3:

חזית מזרחית (צדית): מוצע ממ"ד במידות 5.82 מ' אורך, 2.36 מ' עומק הקטן ושטחו 9 מ"ר + עובי קירות.

הממ"ד מוצע בחריגה של כ-2.50 מ' מקו בניין אחורי, במרווח.

מדובר בשטח המוצמד למבקש ע"פ תשריט בית משותף.

מבחינה תכנונית לא ניתן לאשר את הממד כפי שהוצע מאחר ואינו פרקטי ואף מהווה פגיעה עיצובית לבניין.

בנוסף החלון המוצע הינו לחלקה הגובלת ואף הוא סוגר חלקית מעבר למערכות של הבניין, ולממ"ד זה התקבלה דחיית מחלקת השימור.

בנוסף לכל הכתוב לעיל לא הוצגה בהרמוניקה כלל תכנית צל – על עורך הבקשה להציע ממ"ד במיקום אחר כך שמבחינה תכנונית ועיצובית יהא פרטי ויטיב עם הבניין ולא ימנע גישה למערכות.

מדרגות חיצוניות:

קומה א', מפלס +3.00 עבור יח"ד מס' 3:

בחלק הצפוני מזרחי (פיתוח שטח) – מוצעות מדרגות חיצוניות כגישה נוספת ליח"ד מס' 3 (מש' בן נון) ע"ג גב הממד המוצע.

המדרגות המוצעות אינם עומדים בהוראות התכנית ואף לא בנספח הבינוי המראה כיצד ניתן למקם מדרגות חיצוניות דבר היוצר הקטנת המרווח דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, אין היגיון תכנוני ליצירת כניסה נוספת ליח"ד מס' 3 ואף פתח זה בניגוד למדיניות האגף לפתח נוסף שיכול להוות פתח לפיצול יח"ד – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות ואת הפתח המוצע מהבקשה.

אישור הסדרי תנועה/חניה:

מוצע בבקשה קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית (קדמית): מוצעת חניה אחת במרווח באורך 5.00 מ' וברוחב של 2.50 מ' וכן הריסת גדר פיתוח עבור כניסה לחניה זו, לחניה זו לא הומצאו האישורים הנדרשים ממחלקת דרכים, הסדרי תנועה (התקבלה דחייה אוטומטית) ואף לא פורסמה הקלה בנדון מהוראות התכנית - על עורך הבקשה:

- להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה.

- להמציא אישור מחלקת דרכים.

- לפרסם הקלה בדבר בינוי חניה בתוך החלקה ולא בדרכים בשונה מהוראות התכנית.

אישור שימור:

על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

מחלקת דרכים:

על עורך הבקשה להמציא תנאי זה טרם בחינה ודיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית:

על ע"ב לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות:

* "טענה לחסימת אוויר ואור לדיירת המתגוררת במפלס שמתחת דירת המבקש".

- ככל והמתנגדת נמצאת בקומת הקרקע באגף השני של הבניין יכול להיווצר מצב של חסימת אור ואוויר.

* "חסרות מידות בתכנית, הממ"ד המוצע נוגס בשביל גישה לחדר מערכות ומקטין אותו מוצע בחריגה מקו בניין".

- אכן עמודת ממדים המוצעת חוסמת או מצמצמת את הכניסה לחדר המערכות של הבניין, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממד.

* "הנני בעלת דירה בבניין ומעוניינת בממד גן כן, להצטרך לתכנית לאישור הממ"ד".

- הצוות המקצועי לא מאשר את מיקום הממד כפי שהוצע, לאחר שיתקבל אישור למיקומו מחדש באפשרות עורכת הבקשה להכניס את המתנגדת כמבקשת.

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

יודגש כי 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1997/0926.02</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסנוב מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	13
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

פתח תקוה 15, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא
30236	87	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12057	תחילת תוקף	19/12/2008			
4737	תחילת תוקף	06/07/1995			
9770	תחילת תוקף	20/07/2013			
א9770	תחילת תוקף	18/08/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים קודמים שהופקו בחלקה (כניסת המבקש פתח תקווה 15):

- הופק בתאריך 24/08/1995 בתיק 1994/575.00 עבור "תוספת מרפסת". בהיתר זה אושרו 9.3 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 14/09/2000 בתיק 1998/249.01 עבור "תוספת מרפסת סוכה". בהיתר זה אושרו 7.2 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 04/09/2001 בתיק 1997/926.01 עבור "הבלטת מרפסת לא מקורה". בהיתר זה אושרו 6.45 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בחלקה גדולה ובה 3 מבנים טוריים. הבניין בו מבוקשת הבקשה הינו מבנה טורי בעל 4 כניסות כאשר הגישה הינה ע"י גשרים ממפלס הרחוב. בבניין 4 קומות מעל קומת הכניסה ו-3 קומות מתחת לקומת הכניסה, כאשר קומת המרתף משמשת למחסנים ומקלטים ברחוב פתח תקווה 15, שכונת רוממה, גוש: 30236 חלקה: 87.

מצב מוצע:

קומה ב' קומת כניסה, מפלס +5.60 עבור משפ' ניסנוב:

חזית מזרחית וחזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, פינתית וקטומה בצדה הדרום מזרחי, פתיחת פתחים ליציאה והגדלת פתחים קיימים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה אחת:

"תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 30/07/2024. לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 13 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87 בבניין מס' 15 כניסה ג'. הבקשה מבוקשת עבור תת חלקה 70 משפ' ניסנוב.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 13 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת מרפסת זיז בשונה מהתב"ע ומנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה, מבחינה עיצובית עורך הבקשה נדרש בצמצום המרפסת ולהחזירה למאוסר בתכנית צל מהיתר קודם על מנת שלא תהווה פגיעה עיצובית בחזית קדמית ופגיעה בדירת השכן הסמוכה. בנוסף, אין תכנית צל לכלל החזית, המרפסת הינה בודדת בחזית קדמית והפתחים המוצעים אינם עיצוביים ומהווים פגיעה עיצובית בחזית ואף נדרשים בתיאום עם ר"צ. יצוין כי בשיחה טלפונית שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה הסבירה כי היא מעוניינת לצמצם ולהתאים את המרפסת המוצעת לזאת שאושרה בתכנית הצל בהיתר קודם עבור דירה זו. המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת. קווי בניין: על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שאושרו בתיק המידע. מרפסת זיז: קומה ב' קומת כניסה, מפלס +5.60 עבור משפ' ניסנוב: לעניין תכנית צל לחזית: על עורך הבקשה להציג טבלת חישוב שטחי המרפסות הקיימות בבניין לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל. לעניין צמדים או דמה: על עורך הבקשה להוסיף לבקשה מרפסת זיז מלאה או מרפסת דמה עבור דירת שכן כך שיענה על דרישת צמד מרפסות עוקבות.	30/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין העיצובי: על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת זיז לכדי תכנית הצל מהיתר 97/926.01. עיצובי/פתחים: על עורך הבקשה להסיר את הפתחים המוצעים מהבקשה, ככל וירצה פתח נוסף בחזית יש להתאים עם ר"צ בכפוף לתכנית צל, חתימות או משלוח הודעות כלל דיירי החזית. הריסות: על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל להלן טענות המתנגדים והתייחסות המחלקה: * "הבקשה נפסלה בעבר בוועדת ערר בתיק 2006/524.00 בה התקבלו 13 התנגדויות". * "לבקשה אין חתימות כדין וישנם יותר מ-25% מתנגדים". * "המרפסת מזיקה לצורת הבניין ומורידה את ערך הדירות, טוענים לחסימת אור שמש ואוויר לדירות שתחת מפלס הכניסה". * "המרפסת מזיקה לפרטיות הדירות הסמוכות מאחר ורחוקה מטרים בודדים מחדרי הדירות מהווה הפרעה לפרטיות". * "התכנית מסתמכת על בניית לא חוקיות ושמייעדים להריסה בתנאי להיתר קודם".		
--	--	--

* "המרפסת המבוקשת הינה במפלס הכביש המחשיכה חמורות את הדירות שמתחת למפלס הכביש ומורחקת מקיר התמך ומגר הכניסה מטרים בודדים". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 9770 א תחילת תוקף: 18/08/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 12057 תחילת תוקף 19/12/2008 אזור מגורים ג' 4737 תחילת תוקף 06/07/1995 אזור מגורים 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא כי מרפסת הזיז מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי (ראה סעיף מרפסת זיז). מעבר לכך - על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שאושרו בתיק המידע. שלביות ביצוע: בתוכנית לא קיים סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי (12057): בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי (מס' 1) מנחה, המחייב לעניינים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים". המרפסת המוצעת בבקשה מבוקשת בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין ועל כך פורסמה הקלה רלוונטית: "תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית". המרפסת נבחנת ע"פ תקנות ומדיניות מהנדס העיר - (ראה סעיף מרפסת זיז). שטחי בניה: בבקשה מבוקשת מרפסת זיז לא מקורה בלבד. מרפסת זיז: מותר ע"פ תקנות: קו בניין קדמי ואחורי – חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, הקטן מבניהם.		
---	--	--

מותר ע"פ מדיניות מהנדס העיר למרפסות: סעיף 3: "כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות, מקורות ולא מקורות לכל יח"ד, לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל" לעניין עומק – עומק המרפסות המתוכננות יהיה תואם למרפסות אשר קיימות בחזית ולא יעלה על 2 מ' כאשר קווי הבניין מאפשרים זאת." סעיף 11: "לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית, יידרש מינימום צמד של שתי מרפסות עוקבות." מוצע בבקשה: קומה ב' קומת כניסה, מפלס +5.60 עבור משפ' ניסנוב: חזית מזרחית וחזית דרומית (חזיתות קדמיות) – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, פינתית וקטומה בצדה הדרומי מזרחי, המרפסת מוצעת בשונה מנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה. עומק המרפסת בצדה המזרחי 2.00 מ' ובצדה הדרומי 1.50 מ', שטחה 20.48 מ"ר. המרפסת חורגת מקו בניין קדמי בכ- 95 ס"מ. לעניין תכנית צל לחזית: עורך הבקשה אינו מציע תכנית צל לכלל העמודה ואף ל קיבל אישור ר"צ – על עורך הבקשה להציג טבלת חישוב שטחי המרפסות הקיימות בבניין לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל. לעניין צמדים או דמה: המרפסת המוצעת הינה בחזית קדמית ובודדת בחזית בניגוד למדיניות מהנדס העיר - על עורך הבקשה להוסיף לבקשה מרפסת זיז מלאה או מרפסת דמה עבור דירת שכן כך שיענה על דרישת צמד מרפסות עוקבות. לעניין העיצובי: מוצעת מרפסת ברוב החזית עם קטימה לחזית השניה בצורת ר. המרפסת המוצעת אינה עיצובית ואף אינה פרקטית במיקום הקיטום. המרפסת המוצעת אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר מבחינה עיצובית ואף התקבלה דחיית ראש הצוות למרפסת זו. יצוין כי בהיתר קודם שהופק בבניין בתיק מס' 97/926.01		
---	--	--

אושרה תכנית צל עבור מרפסת זו אך המבוקש בבקשה שונה מבחינת גודל ומיקום מתוכנית הצל. בשיחה טלפונית שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה הסבירה כי היא מעוניינת לצמצם ולהתאים את המרפסת המוצעת לזאת שאושרה בתכנית הצל בהיתר קודם עבור דירה זו – על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת זיז לכדי תכנית הצל מהיתר 97/926.01. עיצובי/פתחים: מוצע בבקשה: חזית מזרחית 2 פתחים עבור המרפסת ובחזית הדרומית פתח נוסף. הפתחים המוצעים הינם באופן משוריין וללא תכנון וללא קשר עם הפתחים הקיימים ויוצרים פגיעה אדריכלית עיצובית בחזית, פתחים אלו לא תואמו כלל עם ר"צ ואף לא הוטמעו תכנית צל לפתחים אלו – על עורך הבקשה להסיר את הפתחים המוצעים מהבקשה, ככל וירצה פתח נוסף בחזית יש להתאים עם ר"צ בכפוף לתכנית צל, חתימות או משלוח הודעות כלל דיירי החזית. הריסות: סעיף 4.1.2.ב' : "מבנה/ מרפסות להריסה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה" – על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית. אישור שימור: לא רלוונטי. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית:		
---	--	--

בבקשה מוצעת מרפסת זיז בשונה מהתב"ע ומנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה. מבחינה עיצובית עורך הבקשה נדרש בצמצום המרפסת ולהחזירה למאוסר בתכנית צל מהיתר קודם על מנת שלא תהווה פגיעה עיצובית בחזית קדמית ופגיעה בדירת השכן הסמוכה. בנוסף, אין תכנית צל לכלל החזית, המרפסת הינה בודדת בחזית קדמית והפתחים המוצעים אינם עיצוביים ומהווים פגיעה עיצובית בחזית ואף נדרשים בתיאום עם ר"צ - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל להלן טענות המתנגדים והתייחסות המחלקה: * "הבקשה נפסלה בעבר בוועדת ערר בתיק 2006/524.00 בה התקבלו 13 התנגדויות". * "לבקשה אין חתימות כדין וישנם יותר מ-25% מתנגדים". * "המרפסת מזיקה לצורת הבניין ומורידה את ערך הדירות, טוענים לחסימת אור שמש ואוויר לדירות שתחת מפלס הכניסה". * "המרפסת מזיקה לפרטיות הדירות הסמוכות מאחר ורחוקה מטרים בודדים מחדרי הדירות מהווה הפרעה לפרטיות". * "התכנית מסתמכת על בניית לא חוקיות ושמיועדים להריסה בתנאי להיתר קודם". * "המרפסת המבוקשת הינה במפלס הכביש המחשיכה חמורות את הדירות שמתחת למפלס הכביש ומורחקת מקיר התמך ומגר הכניסה מטרים בודדים". יצוין, כי ישנם התנגדויות נוספות. המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/07/2024	תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת מרפסת זיז בשונה מהתב"ע ומנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה, מבחינה עיצובית עורך הבקשה נדרש בצמצום המרפסת ולהחזירה למאוסר בתכנית צל מהיתר קודם על מנת שלא תהווה פגיעה עיצובית בחזית קדמית ופגיעה בדירת השכן הסמוכה.

בנוסף, אין תכנית צל לכלל החזית, המרפסת הינה בודדת בחזית קדמית והפתחים המוצעים אינם עיצוביים ומהווים פגיעה עיצובית בחזית ואף נדרשים בתיאום עם ר"צ.

יצוין כי בשיחה טלפונית שהתקיימה עם עורכת הבקשה בה הסבירה כי היא מעוניינת לצמצם ולהתאים את המרפסת המוצעת לזאת שאושרה בתכנית הצל בהיתר קודם עבור דירה זו.

המלצת האגף לא לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.

קווי בניין:

על עורך הבקשה לסמן את קווי הבניין כפי שאושרו בתיק המידע.

מרפסת זיז:

קומה ב' קומת כניסה, מפלס +5.60 עבור משפ' ניסנוב:

לעניין תכנית צל לחזית: על עורך הבקשה להציג טבלת חישוב שטחי המרפסות הקיימות בבניין לרבות מרפסות מתוכננות בתכנית צל.

לעניין צמדים או דמה: על עורך הבקשה להוסיף לבקשה מרפסת זיז מלאה או מרפסת דמה עבור דירת שכן כך שיענה על דרישת צמד מרפסות עוקבות.

לעניין העיצובי:

על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת זיז לכדי תכנית הצל מהיתר 97/926.01.

עיצובי/פתחים:

על עורך הבקשה להסיר את הפתחים המוצעים מהבקשה, ככל וירצה פתח נוסף בחזית יש להתאים עם ר"צ בכפוף לתכנית צל, חתימות או משלוח הודעות כלל דיירי החזית.

הריסות:

על עורך הבקשה לסמן הריסות כדרישת התב"ע ע"ג התוכנית.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל להלן טענות המתנגדים והתייחסות המחלקה:

* "הבקשה נפסלה בעבר בוועדת ערר בתיק 2006/524.00 בה התקבלו 13 התנגדויות".

* "לבקשה אין חתימות כדין וישנם יותר מ-25% מתנגדים".

* "המרפסת מזיקה לצורת הבניין ומורידה את ערך הדירות, טוענים לחסימת אור שמש ואוויר לדירות שתחת מפלס הכניסה".

* "המרפסת מזיקה לפרטיות הדירות הסמוכות מאחר ורחוקה מטרים בודדים מחדרי הדירות מהווה הפרעה לפרטיות".

* "התכנית מסתמכת על בניות לא חוקיות ושמיועדים להריסה בתנאי להיתר קודם".

* "המרפסת המבוקשת הינה במפלס הכביש המחשיכה חמורות את הדירות שמתחת למפלס הכביש ומורחקת מקיר התמך ומגר הכניסה מטרים בודדים".

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

יודגש כי 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2024/0251.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרידלנדר יעקב ירוחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

כף החיים 4 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	2	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

- בתאריך 28.01.2020 בת.ב 2014/0385.02 ובו אושר "תוספת בנייה ע"פ תבע , 5% השלמת דירת גג,

בניית ח. מחוזק ומרפסות"

- בתאריך 07.11.2017 בת.ב 2016/0763.00 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תבע, ותוספת ממ"ד בקומת קרקע".

- בתאריך 01.01.1997 בת.ב 1994/0728.00 ובו אושר " בנית מרפסות בעמודה".

- בתאריך 27.11.1995 בת.ב 1994/0728.01 ובו אושר " תוספת 4 מרפסות".

- בתאריך 10.05.2017 בת.ב 2015/0843.00 ובו אושר " תוספת ממ"ד , מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 10.05.2017 בת.ב 2014/385.00 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת".

- בתאריך 30.03.2023 בת.ב 2015/843.02 ובו אושר " תוספות בניה ומרפסות זיז".

- בתאריך 06.09.2007 בת.ב 2007/0558.00 ובו אושר " תוספות בניה להרחבת 4 יח"ד".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב כף החיים 10 בניין מדורג בן 4.

גוש: 30645 חלקה: 2.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים , מרפסות זיז , שינוי בפתחים וממ"ד.

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 6 -מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז, שינוי בפתחים וממ"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן:

חריגה מקו בניין ותוספת שטח עבור ממ"ד".

חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז בעומק עד 2 מ'".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.08.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו

התנגדויות.

בעלי העניין בנוס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 2 .

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

מידע קודם

מתאריך	
23/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
23/09/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 10120 -תחילת תוקף 13/07/2007, איזור מגורים מיוחד. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב.

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 10120 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 10120 קיים נספח בינוי מספר 1 – הנספח הינו מנחה למעט קווי בניין שהינם מחייבים. במעמד פתיחת התיק פורסמו הקלות- "בנייה בשונה מנספח הבינוי" ו"חריגה מקו בניין". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז , שינוי בפתחים וממ"ד- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים בהתאם). קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 6 -מוצע תוספת בינוי למגורים - תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז, שינוי בפתחים וממ"ד - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיפים בהתאם). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5801.00 שהוגש מיום 06.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

המרפסת זיז והממ"דים המוצעים חורגים מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף בהתאם). מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: מוצע תוספת שטחים ע"פ תבע 10120 ונספח הבינוי . מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 4- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 16.14 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 6 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 16.14 מ"ר. השטח המוצע עומד בשטחים המותרים - ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 10120 -סעיף 5.3 –" בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"- המוצע בבקשה ע"ג תוספת שאושרה בתיק רישוי מס' 2016/763 ותיק מס' 2007/558 ע"כ המוצע עומד בהוראות		
---	--	--

התבע- אין מניעה לאשר. מחסן: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: מוצע תוספת ממ"דים ע"ג ממ"ד שאושר בתיק רישוי מס' 2016/763. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 6 -מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות זיז : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 4- מוצעות מרפסות זיז חורגות מקווי בניין מאושרים. מרפסת זיז מקורה : בשטח-6.11 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.- פורסמה הקלה- " חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז עומק 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. מרפסת זיז לא מקורה:		
--	--	--

בשטח-9.24 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.- פורסמה הקלה- " חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז עומק 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 6 -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח-6.11 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה.- פורסמה הקלה- " חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות זיז עומק 2 מ' "- עומד במותר. במרווח- קו בניין קדמי- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן- עומד במותר. המרפסות המוצעות בבקשה העומדות בתקנות חוק תכנון ובנייה ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי תוספת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע:		
--	--	--

ניתן אישור בתאריך 05.09.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 10120 - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ" בניה בשנה מנספח הבינוי	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
--	-------------------------------------

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2023/0542.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אל קמר 2, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30610	294	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
253575	תחילת תוקף	07/03/2020			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו היתרים בחלקה הנידונה .

מהות הבקשה המוצעת:

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

גוש: 30610 חלקה: 294.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +0.00:

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

קומה א' במפלס +3.38:

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

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

קומה ב' במפלס +7.27:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ג' במפלס +10.14:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

קומת גג במפלס +13.26 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

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

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 294 .

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

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	התיק נידון בתאריך 2024/07/31 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש . בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר החלטת הוועדה מתאריך 04/09/2024 נשארת ללא שינוי .

תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/31 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש .	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר החלטת הוועדה מתאריך 04/09/2024 נשארת ללא שינוי.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הריסות: א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה . ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה.	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה	26/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. הריסות: א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצורה, מיועדים להריסה . ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. -יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/31 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	25/08/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 253575-תחילת תוקף 07/03/2020, אזור מגורים ב. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03- (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בנין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.		
--	--	--

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5580.00 שהוגש מיום 25.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי בהתאם 762708. קו בניין מסומן באדום בהתאם 762708. קו בניין מסומן בירוק קו עבור 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לתכנית 253575. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך." קיים בבקשה-2 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה- 2 קומות מעל הקרקע- עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- 3 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 435 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים".		
---	--	--

אחוזי בנייה מרבי- 696 מ"ר = $435 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 339.41 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 14.87 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 210.79 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 78.77 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים= 643.81 מ"ר (פחות שטח מרפסות זיז מקורות שהם מעבר)- עומד בשטחים המותרים ע"פ התבע. הבניין הקיים מופיע בתשריט כקיים והתקבל בנוסף תצלום תצ"א. מחסנים: לא מוצע בקשה זו מחסנים . ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -הוצג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +7.27: יח"ד מס' 4-מוצעות מרפסות :		
--	--	--

מרפסת גג מקורה בשטח- 11.98 מ"ר. יח"ד מס' 5-מוצעות מרפסות : מרפסת גג לא מקורה בשטח- 29.78 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14: יח"ד מס' 6-מוצעות מרפסות: מרפסת גג לא מקורה בשטח- 55.22 מ"ר. מרפסת גג מקורה בשטח- 11.99 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 253575 – סעיף 7.1- "לא תותר בניה בשלבים , הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה בהינף אחד- אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ב' במפלס +7.27: יח"ד מס' 4-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. יח"ד מס' 5-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. קומה ג' במפלס +10.14: יח"ד מס' 6-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות -		
--	--	--

בתאריך 02/05/2023 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה, התקבלה חתימה במעמד פתיחת התיק ע"ג ההרמוניקה. הריסות: א. הבניין / חלק המבנה/ הגדר/ המסומנים במסמכי התכנית בצהוב, מיועדים להריסה . ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. -יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 20.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 26.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 20.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 27.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:		
--	--	--

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." הוגש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

-יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: נוהל בקרה הנדסית: יש להגיש חו"ד זו כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר. -יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה.	11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: נוהל בקרה הנדסית: יש להגיש חו"ד זו כנדרש. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022 , ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת.	11/07/2024	חוות דעת תכנונית

* 253575-תחילת תוקף 07/03/2020, אזור מגורים ב. תוכנית כפופות: * 5166 -תחילת תוקף 21/01/2010. * 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברוחים ע"פ סעיף 4.03- (10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5580.00 שהוגש מיום 25.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי בהתאם 762708. קו בניין מסומן באדום בהתאם 762708.		
---	--	--

קו בניין מסומן בירוק קו עבור 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לתכנית 253575. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך." קיים בבקשה-2 קומות מעל הקרקע. מוצע בבקשה- 2 קומות מעל הקרקע- עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". קיים בבקשה- 3 יח"ד. מוצע בבקשה- 3 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים בנויים – אחוזי בנייה כוללים- 160%. שטח החלקה- 435 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 696 מ"ר = $435 \times 160\%$ קיים בבקשה: עיקרי קיים מעל הקרקע: 339.41 מ"ר. שירות קיים מעל הקרקע: 14.87 מ"ר. מוצע בבקשה:		
--	--	--

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 198.80 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 73.14 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה+ הקיים= 626.72 מ"ר (פחות שטח מרפסות זיז מקורות שהם מעבר). הבינוי המוצע ע"ג בינוי קיים שלא נמצא לו היתר לכן יש להציג את השטחים הקיימים כמוצעים או לחלופין להציג היתר. -יש לחשב את היציאה לגג כנדרש לסך שטחי הבנייה. מחסנים: לא מוצע בקשה זו מחסנים . ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12– השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +7.27: יח"ד מס' 4-מוצעות מרפסות : מרפסת גג מקורה בשטח- 11.98 מ"ר. יח"ד מס' 5-מוצעות מרפסות : מרפסת גג לא מקורה בשטח- 29.78 מ"ר. קומה ג' במפלס +10.14:		
--	--	--

יח"ד מס' 6-מוצעות מרפסות: מרפסת גג לא מקורה בשטח- 55.22 מ"ר. מרפסת גג מקורה בשטח- 11.99 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 253575 – סעיף 7.1 - "לא תותר בניה בשלבים , הבניה תבוצע בהינף אחד" המוצע בבקשה בהינף אחד- אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ב' במפלס +7.27: יח"ד מס' 4-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. יח"ד מס' 5-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. קומה ג' במפלס +10.14: יח"ד מס' 6-מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים, בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 02/05/2023 כי ישנם בעלים יחיד בחלקה הנדונה, התקבלה חתימה במעמד פתיחת התיק ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:		
---	--	--

ניתן אישור בתאריך 20.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 26.06.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 20.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 27.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 04.06.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". יש להגיש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל בחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין לצורך הבלטת קירות חיזוק לבניין בפני רעידות אדמה	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי- מחלקת דרכים	12
	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית על סך 8,745 ש"ח בעבור שימור העצים מהתב"ע -	13
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר	14
	תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה וקבלת אישור מח' הפיקוח	15
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	16
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/07/31 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת.

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

יש לחשב יציאה לגג בהתאם להוראות התבע.

-יש להשלים תנאים טרם דיון.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

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

הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש .

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

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

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

שאר החלטת הוועדה מתאריך 04/09/2024 נשארת ללא שינוי .

תנאי לקבלת היתר :

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

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2023/0244.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים ותוספת יח"ד סה"כ 11 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו עלקם עאדל
עורך הבקשה	אבו זניד מחמד
מתכנן השלד	אבו זניד מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ואדי אל חלף 1, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30543	59	לא
30543	60	לא
30543	61	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
631127	תחילת תוקף	19/12/2020			
631127	תחילת תוקף	19/12/2020			
631127	תחילת תוקף	19/12/2020	100	שביל	129
7611	תחילת תוקף	10/02/2012			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2014/62 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה

מצב מוצע:

הריסה חלקית של הבניין הקיים ותוספות קומות.

הכוללת תוספת יח"ד ושינוי יעדו קומת חניה למגורים , סה"כ 11 יח"ד.

ברחוב דרך ואדי אל חלף, בית חנינה גוש 30543 חלקה 59.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024
	החלטת הוועדה מיום זה היתה: להוריד הסעיף מסדר יום
	בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי
	בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת
	היתר בניה.
	ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר
	הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' דרכים אישור איכות הסביבה אישור מח' שימור שטחי בניה: שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. חניה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.		
--	--	--

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *631127 תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גתב"ע נקודתית *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה: להוריד הסעיף מסדר יום בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) סטייה ניכרת: בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת לנספח הבינוי, הקלה זו אינה נדרשת ויש להסירה קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
---	--	--

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות הנספח המציע: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות מוצע בבקשה: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג. הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה. ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תיכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי(קיים ומוצע) 1101.00 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 177.27 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 227.16 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 602.20 מ"ר. שטח שרות חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות:		
---	--	--

עפ"י תב"ע: לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה. יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. מרפסת גג: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2.ב: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשנ מוצע בבקשה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: קיים ומוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר. גובה מבנה: עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג. מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג		
---	--	--

מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 11 יח"ד. עומד במותר תכסית: מותר עפ"י תב"ע: תכסית תת קרקעית עד 80%: שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר . תכסית מעל הקרקע: 45%: שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר . מוצע בבקשה: תכסית תת קרקעית עד 80%: 573.89 מ"ר , עומד במותר. תכסית מעל הקרקע: 45%: 283.22 מ"ר , עומד במותר. פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, לא רלוונטי חיזוק מבנים: בתוכנית לא קיים סעיף זה . שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: 1 היתר בניה: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים יש לתקן את חישוב השטחים ולהוכיח כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הוא המאושר בתב"ע, כדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע.		
--	--	--

2 טופס איכלוס: נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קינניים: התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים. חוות דעת תכנונית: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' תברואה – התקבל אישור 13.11.23. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 אישור מח' שימור- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' דרכים אישור איכות הסביבה אישור מח' שימור שטחי בניה: שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. חניה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה אישור מח' דרכים אישור איכות הסביבה אישור מח' שימור שטחי בניה: שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.	24/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חניה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	24/06/2024	חוות דעת תכנונית

*631127 תחילת תוקף 19.12.2020, מגורים גתב"ע נקודתית *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית 631127 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה מס' 5 קו' הבניין המפורטים בתשריט התכנית. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי חניה ומחסנים כל סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. הבקשה תואמת לנספח הבינוי, הקלה זו אינה נדרשת ויש להסירה קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31.7.22 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה, ומחייב לעניין גובה קומות ומס' קומות הנספח המציע: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 4 יח"ד חדשות מוצע בבקשה: שינוי יעוד קומת חניה למגורים ותוספת 2 יח"ד. תוספת 2 קומות מגורים חדשות מעל הבניין הקיים סה"כ 3 יח"ד חדשות ומרפסת גג. הבקשה אינה תואמת במלואה לנספח הבינוי – והנספח מנחה. ע"כ ין מניעה לאשר בכפוף לתיקון תכנוני המסומן ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי 1127 מ"ר שרות 190 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 253 מ"ר שרות 594 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי(קיים ומוצע) 1101.00 מ"ר שרות (קיים ומוצע) 177.27 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי 227.16 (מוצע) מ"ר שרות(קיים ומוצע) 602.20 מ"ר. שטח שרות חורג מן המותר יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים. מרפסות: עפ"י תב"ע:		
--	--	--

לא קיימים שטחים נפרדים עבור מרפסות, שטח המרפסות נכללים בכל שטחי הבניה המפורטים בטבלה. יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי. מרפסת גג: בחזית צפונית מוצעת מרפסת גג לא מקורה בתוך קווי הבניין בשטח של 117 מ"ר , אין מניעה לאשר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2.ב: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשנ מוצע בבקשה: לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: קיים ומוצע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת הכניסה הקובעת. עומד במותר. גובה מבנה: עפ"י תב"ע : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג. מוצע בבקשה : 15.6 מ' ומעליו מעקה תיקני וחדר יציאה לגג		
---	--	--

מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 11 יח"ד. עומד במותר תכסית: מותר עפ"י תב"ע: תכסית תת קרקעית עד 80% שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 692 מ"ר . תכסית מעל הקרקע: 45% שטח מגרש 865 מ"ר סה"כ תכסית 389.25 מ"ר . מוצע בבקשה: תכסית תת קרקעית עד 80%: 573.89 מ"ר , עומד במותר. תכסית מעל הקרקע: 45%: 283.22 מ"ר , עומד במותר. פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, לא רלוונטי חיזוק מבנים: בתוכנית לא קיים סעיף זה . שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: 1 היתר בניה: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים יש לתקן את חישוב השטחים ולהוכיח כי הבינוי המוצע במסגרת הבקשה הוא המאושר בתב"ע, כדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע.		
--	--	--

2 טופס איכלוס: נטיעה של עצים בוגרים בתחום התוכנית בתאום עם אגף שפ"ע-תנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קיניינים: התקבל טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, התקבל חתימת הבעלים. חוות דעת תכנונית: הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית -יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית. אישורים טרם דיון: אישור מח' הסדרי תנועה -לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' דרכים – לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. אישור מח' תברואה – התקבל אישור 13.11.23. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 אישור מח' שימור- לא התקבל אישור, יש להציג כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

העברת שטחים משטח עיקר מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שירות מ שטח שירות מתחת לקרקע לשטח שירות מעל הקרקע	18/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לשלם השתתפות בעגלה 1 בנפח 1000 ליטר	12
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	13
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	14

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 22.5.2024

החלטת הוועדה מיום זה היתה: להוריד הסעיף מסדר יום

בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי

בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

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

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

הבניה המוצעת ע"ג הבניין הקיים מקובלת תכנונית

יש להשלים תנאים חסרים טרם דיון ותיקונים נוספים ע"ג ההרמוניקה הכוללים תיקון בחישוב שטחים.

אישורים טרם דיון:

אישור מח' הסדרי תנועה

אישור מח' דרכים

אישור איכות הסביבה

אישור מח' שימור

שטחי בניה:

שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת חורג מן המותר

יש לחשב שטח שרות זה כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים.

מרפסות:

יש לחשב שטח מרפסות כשטח עיקרי.

חניה:

לא התקבל אישור מחלקת חניה, יש להגיש אישור כנדרש ותוכנית תואמת לאישור המחלקה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2022/0200.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	הקמת שני ביניינים חדשים ותוספת שתי קומות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו חמדה רשיד
עורך הבקשה	יונס חאזם
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 7, 8, בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	227	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
679019	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	1704

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2014/62 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 3 קומות מעל 2 קומות חניה

מצב מוצע:

הריסה חלקית של הבניין הקיים ותוספות קומות.

הכוללת תוספת יח"ד ושינוי יעדו קומת חניה למגורים , סה"כ 11 יח"ד.

ברחוב דרך ואדי אל חלף, בית חנינה גוש 30543 חלקה 59.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

העברת שטחים משטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע והעברת שטח שרות משטח שרות מתחת לקרקע לשטח שרות מעל הקרקע

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.9.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 59 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך		
22/09/2024		הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה :		
להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות .		
בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה .		
התיק על הלדיון שוב בתאריך 22.5.2024 וההחלט היתה להוריד מסדר היום		
בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.		

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.0		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג דברי הסבר : בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה : להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות . בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה .	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

התיק על הלדיון שוב בתאריך 22.5.2024 והחלט היתה להוריד מסדר היום בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)		
מס' תוכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת: מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2 א(4) (מרפסות). הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה		

מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום: 07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו 13.38 + מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא 16.14 + אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום: הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצו ע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל		
--	--	--

שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות . לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות . מעל הכניסה הקובעת : עיקרי מותר – 2205 מ"ר . מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר . שטחי שירות מותר – 370 מ"ר . מוצע + קיים – 366.79 עומדים במוותר . מתחת לכניסה הקובעת : שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למוותר . ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . חדרים מחוזקים לא רלוונטי . השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי . ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי . חוות דעת גורמי ם : שם גורם תשובה פירוט אישור / תשלום המחלקה		
--	--	--

להיטל השבחה בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאשר את הבקשה הסיבה לדחייה : נשלחו הערות למבקש בתאריך 21/01/2023 . לא הוגשו השלמות לרבות: אישור חדר שנאים חוות דעת / תשלום חברת מרפסות זיז בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד . כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין . מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר . תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי . תנאים טרם דיון מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023 . מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו		
---	--	--

יהווה כתנאי להוצאת היתר . חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022 . מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023 . מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023 . מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023 . הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023 . מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . התנגדיו ת לא התקבלו התנגדויות . חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
--	--	--

על פי פנייתו של חר הוועדה אלדד הוועדה המחליטה להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות	22/05/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים 0.	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע:- מגורים ג דברי הסבר : בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה : להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות . בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה .	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

כעת התיק עולה לדיון חוזר . מס' תוכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת: מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2 א (.) 4) מרפסות . הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי י בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום: 07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות		
--	--	--

עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו 13.38 + מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא 16.14 + אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום: הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצו ע "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות . לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 2205 מ"ר. מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר. שטחי שירות מותר – 370 מ"ר.		
---	--	--

מוצע + קיים – 366.79 עומדים במותר . מתחת לכניסה הקובעת : שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למותר . ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . חדרים מחוזקים לא רלוונטי . השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי . ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי . חוות דעת גורמי ם : שם גורם תשובה פירוט אישור /תשלום המחלקה להיטל השבחה בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים		
---	--	--

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית לאשר את הבקשה הסיבה לדחייה : נשלחו הערות למבקש בתאריך 21/01/2023 . לא הוגשו השלמות לרבות: אישור חדר שנאים חוות דעת / תשלום חברת מרפסות זיז בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד . כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין . מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר . תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי . תנאים טרם דיון מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023 . מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו יהווה כתנאי להוצאת היתר . חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022 . מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023 . מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023 . מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023 . הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023 . מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך		
---	--	--

יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . התנגדויות לא התקבלו התנגדויות . חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה.	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

ובתנאים בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס' תוכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג'. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת: מס' קומות / קווי בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ-6 מ' / שלביות ביצוע / סטייה מהוראות סעיף המורה על הריסת הבינוי המיועד להרסה כתנאי להיתר / סטיב מהוראות סעיף 4.1.2.(א). (4) מרפסות. הבקש אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט הבניה המוצע שונה מנספח הבינוי בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי השינוי המוצע מקבול מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/5120.00 מיום: 07/02/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות עפ"י תקנון לפי טבלה 5 מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות – עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות - עומדים במותר. גבהים גובה מותר עפ"י תוכנית הינו +13.38 מעל גובה זה יותר מעקה תוקני וחדר יציאה לגג. מוצע גובה מוצע הוא +16.14 אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות תוכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. בוצע הליך פרסומי ולהלן נוסח פרסום: הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד אין מניעה לאשר הקלה זו בגין תוספת יח"ד בהתאם לתקנות סטייה ניכרת (עד 20% ממספר יח"ד המותרות) שלביות ביצוע		
---	--	--

"הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - עונים למותר. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו, בהתאם לתקנות. לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 2205 מ"ר . מוצע + קיים – 2203.69 מ"ר כמותר. שטחי שירות מותר – 370 מ"ר. מוצע + קיים – 366.79 עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: שירות מותר – 2370 מ"ר מוצע + קיים – 2004.31 מ"ר עונה למותר. ממדים מוצע 18 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים		
--	--	--

לא רלוונטי.		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי.		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי.		
מרפסות זיז		
בנוסף שטח עיקרי של 160 מ"ר אשר התבע נתנה למימוש מרפסות בלבד.		
כאשר לא ניתן להמיר את שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.		
מבקשים מרפסות בגודל שטח של 131.81 מ"ר עומדים במותר.		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
לא רלוונטי.		
תנאים טרם דיון		

מח' שימור – מאושר מיום 06/03/2023. מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון תנאי זו יהווה כתנאי להוצאת היתר. חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/2022. מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/2023. מח' המאור – מאושר ביום 01/08/2023. מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/2023. הסדרי תנועה – מאושר בתארים 28/02/2023. מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/2023 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
הקלה מהוראות תוכנית בדבר תוספת 2 יח"ד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי. בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. מספר יח"ד	20/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנדון. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 679019 תחילת תוקף: 01/02/2021 אזור מגורים ג': סעיף הקלות/סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת מס' קומות / קו בניין / מרחק מינימלי בן הבניינים לא קטן מ- 6 מ'. הבקה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט מבוקש בהתאם. הבינוי אינו תואם במלואו לנספח הבינוי.	20/11/2023	חוות דעת תכנונית

בנין מספר 2 אינו תואם לנספח הבינוי ניתן לאשר בכפוף לביצוע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: 200f#אחבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 200f#x200f2021/5120.00 # 200f#x200f #:200f#x200f# 200f#x200f #07/02/2021#x200f#x200f ע"י המח' למידע 200f#תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות: לפי טבלה 5 בתקנון מעל הכניסה הקובעת עד 4 קומות עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת עד 2 קומות גם כאן עומדים במותר. מספר יחידות דיור: עפ"י הוראות תכנית מספר יח"ד המותר הינו 16 יח"ד מוצע 18 יח"ד. יש להתאים את מספר יח"ד למותר או לחילופין לפרסם הקלה בנידון. שלבי ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – המוצע עומד בדרישה. שטחי בניה:		
---	--	--

ע"פ טבלה 5: מעל הכניסה הקובעת עיקרי מותר הינו 2205 מ"ר מוצע + קיים הינו 2203.69 מ"ר כמותר. מעל הכניסה הקובעת שטחי שירות מותר הינו 370 מ"ר מבקשים בסה"כ 33.75 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת הינו 2370, מוצע + קיים הוא 2004.31 מ"ר עונים למותר. אישורים שנתקבלו: -ממחלקת שימור מיום 06.03.2023 -מח' דרכים – התיק שחרור לטובת דיון בלבד התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר. -חוות דעת אדריכל העיר – מאושר מיום 28/11/22. -מח' שפ"ע – מאושר מיום 01/08/23. -מח' איכות הסביבה – אושר ביום 07/05/23. -מח' המאור – מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 28/02/23. -מח' תברואה – מאשר בתאריך 20/08/23 אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית.		
---	--	--

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מחלקת מידע בדבר רישום תצ"ר	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	17
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת הבינוי המסומן אשר נמצא בתוואי הדרך המאושרת.	18
	תנאי למתן היתר הוא הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.. שיקבעו ע"י אגף תוש"ה	19
	אישור מחלקת הסדרי תנועה	20
	אישור תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו.	21
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	22
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה :

להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות .

בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה .

התיק על הלדיון שוב בתאריך 22.5.2024 וההחלט היתה להוריד מסדר היום

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

ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.
בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני
שנת 2000)

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים בגין בניה בשונה מנספח הבינוי ולעניין מספר יח"ד

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.0

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2022/0001.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר, בניה חדשה / בניין חדש, תחנת שנאים, בניית קיר תומך/מגן, ממ"ד, גדר בגובה עד 1.50 מטר, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בו 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 10 יח"י
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עמורי מואיד
עורך הבקשה	אדריכל עתאמנה מוראד
מתכנן השלד	מהנדס מנאסרה מורד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מצאנע, שועפט.

גוש	חלקה	בשלמות
30557	83	לא
30557	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
755926	תחילת תוקף	01/02/2021			
755926	תחילת תוקף	01/02/2021	1	מגורים ג	595

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים תת קרקעית סה"כ 10 יח"ד. במגרש המיועד לאזור מגורים ג' תוכנית 755926 קומת מרתף מפלס -2.45 מוצעות חנויות מחסנים מעלית וחדר מדרגות משותף. קומת קרקע הנה קומה המשולבת מוצע יח"ד וממ"ד. קומות א' – ד' הם קומות המשולבת יח"ד ממ"ד ומרפסות מעלית וחדרי מדרגות משותף. גובה הבניין המוצע +18.60 מקו הקרקע הסופי, מוצע גג שטח.

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה ו ההחלטה היתה: להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. לאחר מכן שוב התיק עלה לדיון בתאריך 1.1.2024 והחלטה היתה להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר: בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה ו ההחלטה היתה: להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. לאחר מכן שוב התיק עלה לדיון בתאריך 1.1.2024 והחלטה היתה להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי) בסעיף 4.1.2.א(4) (לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים.		
---	--	--

הבקשה מובאת לדין נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום 04/10/2021: ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת +15.60 מ' – הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא +18.34 מקו הקרקע הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים. גידור תאי שטח לבנייה "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה		
---	--	--

שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר. מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה		
--	--	--

שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע: מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה: אושר ביום 03/08/23. מח' המאור: מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה: מאושר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה: מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. מח' דרכים: מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
--	--	--

על פי פנייתו של חבר הוועדה אלדד הוועדה המחליטה להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות	22/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'. דברי הסבר: בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה. כעת התיק עולה לדיון חוזר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 2.1.4.א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים. הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום: 04/10/2021 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
---	--	--

מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת $+15.60$ מ' – הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא $+18.34$ מקו הקרקע הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים. גידור תאי שטח לבנייה		
--	--	--

"גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות. מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר. מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים		
--	--	--

מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי.		
---	--	--

תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע: מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה: אושר ביום 03/08/23. מח' המאור: מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה: מאודר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה: מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. מח' דרכים: מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
--	--	--

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות. בכל מקרה מורה הוועדה כי יש לשבץ את הבקשה הזו לוועדה הבאה הקרובה. תנאים..	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 01/02/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ג מס תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף 01/02/2021 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מהוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

2.4.1.4א(4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט . הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. בוצע הליך פרסומי מתאים. הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר ההליך פרסומי לפי החלטת הוועדה. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש מנספח הבינוי – מקובל מבחינה תכנונית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2021/6442.00 מיום: 04/10/2021 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות לפי תקנון מותר 5 קומות מעל כניסה הקובעת, ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. גבהים גובה מעל הכניסה הקובעת 15.60 + מ' – הגובה המוצע כולל חדר יציאה לגג הוא 18.34 + מקו הקרקע		
--	--	--

הסופי. מספר יחידות דיור עפ"י תקנון מותר 10 יח"ד, מבקשים 10 יח"ד כמותר. שלביות ביצוע "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים". עומד בדרישה. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, הציגו חישוב מתאים. גידור תאי שטח לבנייה "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 12 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". הציגו גובה גדרות בהתאם לתקנון. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, שטחים למרחבים מוגנים, ומרפסות.		
--	--	--

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי מותר – 893 מ"ר. מוצע – 890.02 מ"ר במותר. שטחי שרות מותר – 179 מ"ר. מוצע – 176.78 מ"ר עומדים במותר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי מותר- 0. שרות מותר – 1040 מ"ר. מוצע – 533.50 מ"ר עומדים במותר. ממדים מוצע 10 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי.		
---	--	--

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי. מרפסות זיז בנוסף לזכויות הבניה במצוין בטבלה בסעיף 5, התבע נתנה שטחים עיקריים עבור מרפסות בלבד עד 100 מ"ר. מוצע 79.97 מ"ר עומדים במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי. תנאים טרם דיון חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. מח' שפ"ע: מאושר מיום 03/09/23. מח' איכות הסביבה: אושר ביום 03/08/23. מח' המאור: מאושר ביום 01/08/23. הסדרי תנועה: מאודר בתאריך 22/03/22 מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. מח' תברואה: מאשר בתאריך 24/05/24 יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.		
--	--	--

מח' דרכים: מאושר מיום 03/09/22 אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית בגבולות חלקה חוקי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית		
"הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי".	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.	10/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

-ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה: עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים.	22/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

-גידור תאי שטח לבנייה: עפ"י סעיף 4.1.2(א4) "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. -תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7613 תחילת תוקף: 05/08/2017 ייעוד הקרקע: שטח צבורי פתוח -מס' תכנית שחלה בחלקה: 755926 תחילת תוקף: 2120/20/01 אזור מגורים ג'. סעיף הקלות / סטייה ניכרת בהוראות התוכנית קובע: שכל חריגה מהמצוין להלן מהווה סטייה ניכרת. מספר קומות / קווי בניין / כל סטייה מההוראות לעניין "שטח עיקרי למרפסות" המפורטות בסעיף הוראות בינוי (בסעיף 4.1.2(א4)) לעיל תחשב כסטייה ניכרת.	22/11/2023	חוות דעת תכנונית

-נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הבקשה שונה באופן מהותי מבחינה תכנונית מנספח הבינוי. לא בוצע הליך פרסומי מתאים, יש לבצע הליך פרסום הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. -קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 00.6442/2120 מיום: 2120/10/04 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. -מספר קומות: לפי תקנון מותר 5 קומות מעל הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת 2 מבקשים כמותר. -מספר יחידות דיור: מותר 10 יח"ד לפי תקנון מבקשים 10 יח"ד כמותר. -שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים" – עומד בדרישה. -ניהול מי נגר: לפי סעיף 6.3 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים, יש להציג חישוב מתאים. -גידור תאי שטח לבנייה: עפ"י סעיף 4.1.2(א4)		
--	--	--

"גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי הקק"ט". יש להציג גובה הגדרות בהתאם לתקנון. -שטחי בניה: יש להציג את חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י התב"ע. יש להתאים את שטחי המרפסות לסך השטחים המותרים עפ"י התב"ע ולחשבם כנדרש. אישורים שנתקבלו: -חוות דעת אדריכל העיר: מאושר מיום 07/02/22. -מח' שפ"ע : מאושר מיום 03/09/23 -מח' איכות הסביבה : אושר ביום 03/08/23. -מח' המאור : מאושר ביום 01/08/23. -הסדרי תנועה : מאושר בתאריך 22/03/22 - מוצע 13 מק"ח עבור 10 יח"ד תנאי תעודת גמר אישור רשות תמרור בכפוף לאישור מחלקת דרכים. -מח' תברואה : מאשר בתאריך 24/05/24 - אך יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. -מח' דרכים : מאושר מיום 03/09/22 - אין מניעה לשחרר את התיק לפי מצב קיים מרח' אל כרם אניג'אץ שבוצע לאחרונה ע"י מחלקת דרכים על סמך תכנון פיזי מאושר תנאי לתעודת גמר בניית גדרות בגבולות חלקה חוקי התנגדויות: לא התקבלו התנגדויות		
---	--	--

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	16
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן בתוקף.	17
	לפי סעיף ח(ד) נדרש אישור אגף תוש"ה לטובת הוצאת היתר בניה.	18
	יהיה הכנת תצ"ר כשרה לרישום.	19
	יהיה תיאום נטיעת עצים בגורים בתחום התכנית ואישורה ע"כ מול מחלקת שפ"ע	20
	יהיה תיאום עם מח' תברואה בדבר מיקום וגודל מתקן אשפה	21
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	22
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 07.05.2024 התיק נידון בועדת משנה ו ההחלטה היתה:

להוריד את הבקשה מסדר היום וזאת לבקשת חברי הוועדה מר אלדד רבינוביץ ומר דור לוי לצורך בדיקת הבעלויות.

לאחר מכן שוב התיק עלה לדיון בתאריך 1.1.2024 והחלטה היתה להוריד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה

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

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

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

הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית

בוצע הליך פרסומי מתאים התאם להחלטת וועדה קודמת

ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים..

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2005/0480.03</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בבנין מס' 2 הכשרת דירה בקומה ב וקומה ג ובניית קומה מעל הקיים סה"כ 7 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ארשיד רימה
עורך הבקשה	אדריכל מסודה חסיין
מתכנן השלד	גולאני נביל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מאמון 3 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	187	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
409839	תחילת תוקף	04/11/2017			
409839	תחילת תוקף	04/11/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

05/480.2 בניין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת חניה

מצב מוצע:

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.62:

קיימת קומת חניה עפ"י היתר 05/480.2

מוצע תוספת חניה סה"כ 4 מקומות חניה נוספים.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00:

קיימת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד

מוצע מדרגות בפיתוח להריסה.

תוכנית קומה א, מפלס 0.00:

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

תוכנית קומה ב, מפלס +6.24:

קיימת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד

בחזית צפון מערבית מוצעת יח"ד אחת.

תוכנית קומה ג, מפלס +9.36:

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ד, מפלס +12.48:

מוצעת קומת מגורים חדשה הכוללת 3 יח"ד חדשות ומדרגות

תוכנית קומה ה, מפלס +15.60:

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג.

ברחוב אל מאמון, בית חנינה גוש 30615 חלקה 187.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה:

הבניה לא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13.12.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו

התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 187 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת לאחר השלמת כלל התנאים, התיק עלה לדיון בועדה וההחלטה היתה:להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה. בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
22/09/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

409839 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת לאחר השלמת כלל התנאים, התיק עלה לדיון בועדה וההחלטה היתה:להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה. בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1		
--	--	--

קו' בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי , מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בנין מירביים. הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות +קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף/חניה. מוצע בבקשה: תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע בנין מס' 2: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1341 מ"ר שרות: 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות: 387 מ"ר.		
---	--	--

מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1339.13 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 183.13 מ"ר > 184 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 286.34 מ"ר > 387 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. ב: מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה: עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי.		
---	--	--

מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה, אין מניעה לאשר. הריסות בניה: עפ"י סעיף 4.1.2.ג): המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב.. מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת.		
---	--	--

תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 5.9.23 אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 5.2.23 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הועדה/חבר ועדה

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	18/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 409839 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון כעת לאחר השלמת כלל התנאים, התיק עולה לאישור בועדה.	18/07/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 קוי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי , מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בנין מירביים. הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות +קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף/חניה. מוצע בבקשה: תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר.		
---	--	--

שטחי בניה: עפ"י תב"ע בנין מס' 2: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1341 מ"ר שרות: 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות: 387 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1339.13 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 183.13 מ"ר > 184 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 286.34 מ"ר > 387 מ"ר השטחים המוצעים עומדים במותר. חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. ב: מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה:		
--	--	--

עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה, אין מניעה לאשר.		
---	--	--

הריסות בניה: עפ"י סעיף 4.1.2.(ג): המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב..מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 5.9.23 אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור 5.2.23 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר יש להשלים אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון נוסף.. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		
---	--	--

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. שטחי בניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 חוות דעת תכנונית:	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 409839 תחילת תוקף: 04/11/2017 ייעוד הקרקע: דרך מאושרת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3457א תחילת תוקף 18.4.1996 אזור מגורים 1 מיוחד *409839 תחילת תוקף 4.11.2017 דרך מאושרת *תקנות התכנון והבניה.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי ומס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 קוי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.08.2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. - מפורט בסעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי: נספח הבינוי מחייב לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי , מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בנין מירביים. הנספח מציע 2.5 קומות מגורים ומרפסות +קומת חדר מדרגות יציאה לגג. הכוללים 7 יח"ד חדשות, ותוספת 4 חניות לקומת מרתף/חניה. מוצע בבקשה: תואם במדויק לנספח הבינוי, עומד במותר. שטחי בניה:		
---	--	--

עפ"י תב"ע בנין מס' 2: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1341 מ"ר שרות: 184 מ"ר. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות: 387 מ"ר. מוצע בבקשה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי (קיים ומוצע): 1308.84 מ"ר > 1341 מ"ר שרות(קיים ומוצע): 214.44 מ"ר < 184 מ"ר , חורג מהמותר יש לחשב חלק מהשטח כשטח עיקרי ע"מ לעמוד בשטחים המאושרים. מתחת הכניסה הקובעת: עיקרי: אין שטחים שרות(קיים ומוצע): 387.39 מ"ר < 387 מ"ר יש לצמצם לשטחים המותרים חניה: עפ"י סעיף 4.1.2. ב: מקומות חניה ע"פ התקן ואישור מחלקת חניה. התקבל אישור חניה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. מוצע בבקשה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת+ח. יציאה לגג. גובה בניה: עפ"י תב"ע – 15.6 מ' + חדר יציאה לגג ומעקה גג תיקני לבד		
---	--	--

כמפורט בנספח הבינוי. מוצע בבקשה – 15.6 מ' + מעקה תיקני כנספח הבינוי. מס' יח"ד: עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 14 יח"ד. תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות, ניהול מי נגר: בניין קיים, גדרות קיימים עפ"י היתר קודם - לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, ולכן אין צורך בתנאי זה, עומד במותר. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. התבע הינה ל2 בנינים צמודים. בבקשה מבוקש בניין אחד. פורסמה הקלה: הבניה לא בהינף אחד. ואין סעיף סטיה ניכרת לעניין זה, אין מניעה לאשר. הריסות בניה:		
--	--	--

עפ"י סעיף 4.1.2.4(ג): המבנים הגדרות המסומנים להריסה בצבע צהוב..מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה" תנאי לקבלת היתר בניה הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבל חתימת המבקש. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע תואם נספח בינוי, יש לתקן ולצמצם לשטחים המותרים ע"מ לעמוד במותר נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכו הסביבה- התקבל אישור 2.4.23 אישור מחלקת אגף שפ"ע -התקבל בתאריך 19.1.23 אישור מחלקת אגף תברואה- התקבל אישור 6.2.23 אישור מחלקת הסדרי תנועה- התקבל אישור 4.9.23 אישור מחלקת דרכים- לא התקבל אישור- יש להציג אישור כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	22/11/2022	הבנייה לא 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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר	12
	הריסות הבניה המסומנות בתשריט ובנספח בינוי יהוו כתנאי למתן היתר בניה	13
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	14
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

כעת לאחר השלמת כלל התנאים, התיק עלה לדיון בועדה וההחלטה היתה: להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה.

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

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

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

שנת 2000)

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2021/0017.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומת חניה ומחסים לשם יצירת 13 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ערפה סאמח
עורך הבקשה	געאביס עלי
מתכנן השלד	הנדסאי געאביס עלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך חיזמא סמטה 4 7 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30614	86	כן
30614	87	כן
30614	80	כן

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מוצע בניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות מרתף לחניה, הכולל 13 יח"ד

בעלי עניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30614 חלקה 86,87,88

הוגש מסמך טופס זיקת בעלות לנכס באישור הוועדה בית חנינה מתאריך 29/11/17

הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת יח"ד מעל המאושר - תוספת יח"ד אחת מעל המאושר בתב"ע. מאושר 8 יח"ד נדרש 9 יח"ד

הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית - הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית

הקלות אלו שפורסמו כרגע לא רלוונטיות מאחר והמוצע עומד בהוראות תכנית 769708

התנגדויות: תום מועד התנגדויות: 03/08/21

במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1

מאוחר יותר לאחר דיון בוצע הליך משלוח הודעות לתכנית החדשה, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 29/03/2024 וישנה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מדובר בבקשה לבניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה 13- יח"ד.
	המוצע תואם את הוראות תכנית 762708
	התקבלה התנגדות אחת לתכנית לעניין קנייני מאת מוחמד סעדה הטוען כי החלקה הינה בבעלותו
19/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	762708
	תחילת תוקף:
	12/02/2022
	ייעוד הקרקע:

רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/12/2021 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והבקשה היוותה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, וסטיה במספר יח"ד. לאחר מכן, מאחר שעבר זמן ופג תוקף החלטת הוועדה התיק נסגר מנהלית. בעקבות כך, פנו המבקשים לוועדת ערר בבקשה להמשיך טיפול בתיק בעקבות כך שתכנית 762708 קבלה מתן תוקף במהלך התהליך והיא מיטיבה עם הבקשה, ובעצם החלטת הוועדה הקודמת אשר קבעה כי קווי הבניין ומס' יח"ד מהווים סטיה ניכרת אינם רלוונטים. התקבל תיק קווי בניין מעודכן בהתאם לתב"ע החדשה לאחר מכן נידון התיק שוב בתאריך 16/01/2024 ונידון לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון מאחר והתכנית שונתה באופן מהותי והתנאים שהתקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטים לבקשה. וכן לבצע משלוח הודעות בגין השינויים. הושלמו כלל התנאים, בוצע משלוח הודעות כנדרש והתקבלה התנגדות אחת. הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לבדיקת בעלויות מול היועמש מר חיים נרגסי בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)		
--	--	--

יתר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת 6.6.7 לנושאים הבאים: - מס' קומות מירבי - קווי בניין ומרחק בין בנינים הריסות עבירות הבניה/ גדרות/ מבנים קיימים כתנאי למתן היתר בניה - - סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי תכנית זו לא כוללת נספח בינוי התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה: קומת חניה 2- מוצעת קומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 678.15 מ"ר ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0 עד לגבול המגרש עומד במותר ואין מניעה לאשר קומת חניה 1- מוצעת קומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 674.55 מ"ר ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0 עד לגבול המגרש עומד במותר ואין מניעה לאשר		
--	--	--

קומה 0.00 מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 368.57 מ"ר התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה א מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ב מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר . לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ג מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין לדירות מוצעות גם מרפסות גג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש . התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ד מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר		
---	--	--

לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין לדירות מוצעות גם מרפסות גג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומת גג מוצעת עליית פיר מדרגות לגג קווי בניין התקבל תיק מידע עדכני בהתאם לתכנית 762708 בתיק מס' 2022/5322 הבניין המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר מספר קומות מספר קומות מותר מעל הכניסה הקובעת ע"פ תכנית הינו 6 קומות מוצעות 5 קומות – עומד במותר ואין מניעה לאשר גבהים אין חריגה בגבהים המוצע עומד במותר מספר יחידות דיור מס"י יח"ד מותר לדונם ע"פ תכנית הינו 14 יח"ד מוצעות 13 יח"ד- עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי בניה שטחים עיקריים:		
---	--	--

זכויות הבניה הינם 180% ע"פ התכנית החדשה שטח המגרש ע"פ תצ"ר הינו 902 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1623.6 מ"ר שטח עיקרי מוצע הינו 1377.25 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי שרות: מבוקשים שטחי חניה ומחסנים ע"פ תקן בהתאם לתכנית ממדים: מבוקשים ממדים לכל דירה ע"פ תקן פקע"ר, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישורם חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז מבוקשות כאמור מרפסות זיז לכל יח"ד בקומות עליונות, אין מניעה לאשר תימוכין קניינים בשטח משותף		
--	--	--

מדובר בחלקה עם בעלים יחד בהתאם לוועדת הבעלויות תנאים טרם דיון התנאים שהתקבלו לתכנית הרלוונטית חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד תבוראה- התקבל אישור חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור התנגדויות תקבלה התנגדות אחת מאת מר מוחמד סעדה הטוען כי הקרקע הינה בבעלותו ולא התקבל אף אישור שלו לבקשה המוצעת. חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית		
--	--	--

לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ הבקשה ירדה מסדר יום לבדיקת בעלויות מול היועמש מר חיים נרגסי	03/06/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מדובר בבקשה לבניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה 13- יח"ד. המוצע תואם את הוראות תכנית 762708 התקבלה התנגדות אחת לתכנית לעניין קיניני מאת מוחמד סעדה הטוען כי החלקה הינה בבעלותו	27/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/12/2021 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והבקשה היוותה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, וסטיה במספר יח"ד. לאחר מכן, מאחר שעבר זמן ופג תוקף החלטת הוועדה התיק נסגר מנהלית. בעקבות כך, פנו המבקשים לוועדת ערר בבקשה להמשיך טיפול בתיק בעקבות כך שתכנית 762708 קבלה מתן תוקף במהלך התהליך והיא מיטיבה עם הבקשה, ובעצם החלטת הוועדה הקודמת אשר קבעה כי קווי הבניין ומס' יח"ד מהווים סטיה ניכרת אינם רלוונטים.	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

התקבל תיק קווי בניין מעודכן בהתאם לתב"ע החדשה לאחר מכן נידון התיק שוב בתאריך 16/01/2024 ונידון לדחות לצורך השלמת תנאים לדין מאחר והתכנית שונתה באופן מהותי והתנאים שהתקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטים לבקשה. וכן לבצע משלוח הודעות בגין השינויים. הושלמו כלל התנאים, בוצע משלוח הודעות כנדרש ישנה התנגדות אחת. לפיכך, לאור התיקונים שבוצעו ולאור החלטת וועדת ערר התיק מובא לדין חוזר בוועדה להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת 6.6.7 לנושאים הבאים: - מס' קומות מירבי - קווי בניין ומרחק בין בנינים הריסות עבירות הבניה/ גדרות/ מבנים קיימים כתנאי למתן היתר בניה - - סטייה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי תכנית זו לא כוללת נספח בינוי התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה: קומת חניה 2- מוצעת קומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 678.15 מ"ר ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0		
--	--	--

עד לגבול המגרש עומד במותר ואין מניעה לאשר קומת חניה -1 מוצעת קומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 674.55 מ"ר ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0 עד לגבול המגרש עומד במותר ואין מניעה לאשר קומה 0.00 מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 368.57 מ"ר התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה א מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ב מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר . לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ג מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על		
---	--	--

14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין לדירות מוצעות גם מרפסות גג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש . התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומה ד מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין לדירות מוצעות גם מרפסות גג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה קומת גג מוצעת עליית פיר מדרגות לגג קווי בניין התקבל תיק מידע עדכני בהתאם לתכנית 762708 בתיק מס' 2022/5322 הבניין המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר מספר קומות מספר קומות מותר מעל הכניסה הקובעת ע"פ תכנית הינו 6 קומות מוצעות 5 קומות – עומד במותר ואין מניעה לאשר גבהים אין חריגה בגבהים המוצע עומד במותר		
---	--	--

מספר יחידות דיור מס"י יח"ד מותר לדונם ע"פ תכנית הינו 14 יח"ד מוצעות 13 יח"ד- עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי בניה שטחים עיקריים: זכויות הבניה הינם 180% ע"פ התכנית החדשה שטח המגרש ע"פ תצ"ר הינו 902 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1623.6 מ"ר שטח עיקרי מוצע הינו 1377.25 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר שטחי שרות: מבוקשים שטחי חניה ומחסנים ע"פ תקן בהתאם לתכנית ממדים: מבוקשים ממדים לכל דירה ע"פ תקן פקע"ר, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישורם חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז מבוקשות כאמור מרפסות זיז לכל יח"ד בקומות עליונות, אין מניעה לאשר תימוכין קניינים בשטח משותף		
---	--	--

מדובר בחלקה עם בעלים יחד בהתאם לוועדת הבעלויות תנאים טרם דיון התנאים שהתקבלו לתכנית הרלוונטית חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד תבוראה- התקבל אישור חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת מר מוחמד סעדה הטוען כי הקרקע הינה בבעלותו ולא התקבל אף אישור שלו לבקשה המוצעת. חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית		
---	--	--

הבקשה שובצה בטעות החלטה הוועדה מיום 16.01.2024 בעינה .	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
מדובר בבקשה לבניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה 13- יח"ד. מאחר והתכנית שונתה באופן מהותי והיקף הבניה גדל ומס' היח"ד גדל אף הוא, התנאים שהתקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטים לבקשה הנוכחית. ולכן יש להשלים את אישור שפ"ע, תברואה ודרכים כתנאי לדיון חוזר בתכנית הנוכחית יש להשלים את התנאים החסרים תוך 90 יום במידה והתנאים לא יושלמו הבקשה תיסגר לצמיתות ותידרש הגשת בקשה חדשה. אישור תנועה ואיכות סביבה שהתקבלו הינם מעודכנים לתיק הנוכחי ואין צורך להביא מחדש. בנוסף, נדרש לבצע משלוח הודעות לתכנית החדשה ולשינויים שבוצעו טרם דיון נוסף בוועדה.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
מדובר בבקשה לבניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה 13- יח"ד. מאחר והתכנית שונתה באופן מהותי והיקף הבניה גדל ומס' היח"ד גדל אף הוא, התנאים שהתקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטים לבקשה הנוכחית. ולכן יש להשלים את אישור שפ"ע, תברואה ודרכים כתנאי לדיון חוזר בתכנית הנוכחית	10/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים את התנאים החסרים תוך 90 יום במידה והתנאים לא יושלמו הבקשה תיסגר לצמיתות ותידרש הגשת בקשה חדשה. אישור תנועה ואיכות סביבה שהתקבלו הינם מעודכנים לתיק הנוכחי ואין צורך להביא מחדש. בנוסף, נדרש לבצע משלוח הודעות לתכנית החדשה ולשינויים שבוצעו טרם דיון נוסף בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 15/02/2022 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו משנה את תכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/12/2021 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והבקשה היוותה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, וסטיה במספר יח"ד. לאחר מכן מאחר שעבר זמן ופג תוקף החלטת הוועדה התיק נסגר מנהלית. בעקבות כך, פנו המבקשים לוועדת ערר בבקשה להמשיך טיפול בתיק בעקבות כך שתכנית 762708 קבלה מתן תוקף	10/01/2024	חוות דעת תכנונית

במהלך התהליך והיא מיטיבה עם הבקשה , ובעצם החלטת הוועדה הקודמת אשר קבעה כי קווי הבניין ומס' יח"ד מהווים סטיה ניכרת אינם רלוונטים. התקבל תיק קווי בניין מעודכן בהתאם לתב"ע החדשה. לפיכך, לאור התיקונים שבוצעו ולאור החלטת וועדת ערר התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת 6.6.7 לנושאים הבאים: מס' קומות מירבי קווי בניין ומרחק בין בנינים הריסות עבירות הבניה/ גדרות/ מבנים קיימים כתנאי למתן היתר בניה סטיה מהוראות סעיף 6.12 (מרפסות) הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי תכנית זו לא כוללת נספח בינוי התאמת המבוקש להוראות התכנית ולחוק התכנון והבניה: קומת חניה 2:- מוצעת ק ומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 678.15 מ"ר, ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0 עד לגבול המגרש.		
---	--	--

עומד במותר ואין מניעה לאשר. קומת חניה 1-: מוצעת קומת חניה ומחסנים בהיקף כולל של 674.55 מ"ר, ע"פ התכנית החדשה קו הבניין התת קרקעי הינו קו בניין 0 עד לגבול המגרש. עומד במותר ואין מניעה לאשר. קומה 0.00 מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 368.57 מ"ר. התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה. קומה א': מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר. לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין. התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה. קומה ב': מוצעת קומת מגורים הכוללת 3 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 377.19 מ"ר. לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין. התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה. קומה ג': מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר. לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי		
---	--	--

הבניין. לדירות מוצעות גם מרפסות ג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש. התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה. קומה ד': מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 יח"ד בעלות שטח עיקרי ושטחי ממ"ד בהיקף כולל של 241.55 מ"ר. לכל דירה מוצעת גם מרפסת זיזית בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר, המרפסות מבוקשות בעומק של 1.30 בתחום קווי הבניין. לדירות מוצעות גם מרפסות ג גדולות, יש לחשבם כשטח כנדרש. התכנית עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה. קומת גג: מוצעת עליית פיר מדרגות לגג קווי בניין התקבל תיק מידע עדכני בהתאם לתכנית 762708 בתיק מס' 2022/5322 הבניין המוצע עומד בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר.		
--	--	--

מספר קומות מספר קומות מותר מעל הכניסה הקובעת ע"פ תכנית הינו 6 קומות, מוצעות 5 קומות – עומד במותר ואין מניעה לאשר. גבהים אין חריגה בגבהים המוצע עומד במותר. מספר יחידות דיור מס"י יח"ד מותר לדונם ע"פ תכנית הינו 14 יח"ד. מוצעות 13 יח"ד- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים: זכויות הבניה הינם 180% ע"פ התכנית החדשה. שטח המגרש ע"פ תצ"ר הינו 902 מ"ר ולכן ניתן לבנות 1623.6 מ"ר. שטח עיקרי מוצע הינו 1377.25 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר.		
--	--	--

שטחי שרות: מבוקשים שטחי חניה ומחסנים ע"פ תקן בהתאם לתכנית ממדים מבוקשים ממדים לכל דירה ע"פ תקן פקע"ר, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישורם. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		
--	--	--

מרפסות זיז מבוקשות כאמור מרפסות זיז לכל יח"ד בקומות עליונות, אין מניעה לאשר תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בחלקה עם בעלים יחד בהתאם לוועדת הבעלויות תנאים טרם דיון התנאים שהתקבלו לתכנית הרלוונטית: חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור התנאים שהתקבלו לתכנית הקודמת לפני ששונתה ואינם רלוונטים: שפ"ע- התקבל אישור- אך לא רלוונטי חוו"ד תבוראה- התקבל אישור - אך לא רלוונטי חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור- אך לא רלוונטי יש להשלים את התנאים החסרים תוך 90 יום במידה והתנאים לא יושלמו הבקשה תיסגר לצמיתות ותידרש הגשת בקשה חדשה.		
---	--	--

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת הטוענת לעניין קיניני חוות דעת אדריכלית הבינוי מקובל מבחינה תכנונית		
הבקשה שהוגשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בקומת מרתף ובקומות עליונות סטייה קלה בחזית קידמית ובמספר יחידות הדיור. יש לציין שהתקבלה התנגדות לבקשה לעניין בעלויות. בנוסף לא התקבלו כלל האישורים לבקשה. יש לתקן את הליקויים ולעמוד בדרישות אלו. להלן פירוט הבקשה: בעלי עניין בנכס: מסמכי הבעלויות הוגשו באופן חלקי, כך שמדובר בהארכת תוקף של מסמך בעלות ישן, יש להציג כלל המסמכים כולל המקוריים ע"מ שיהיה ניתן לבחון באם הוגשו הסכמות 75% מהבעלים זכות בקרקע. באם לא קיימים החתימות יש להשלימם. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/5574 שהוגש מיום 16/04/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעת חריגה קלה בקומות עליונות בחזית קידמית: דרום-מזרחית -יש לתקן ולדייק בבנייה במסגרת קוו הבניין, מאחר ולא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת בחזית קידמית.	29/12/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית קדמית: דרום-מערבית - פורסמה הקלה בקוו בניין בקומת חניה תת קרקעית. ניתן לאשר בחזית קדמית בקומת המרתף, מאחר וכפופה לתכנית מתאר, ללא הוראות סטייה ניכרת. מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית צפון-מערבית עד לקוו 0- לא ניתן לאשר, מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת. יש לתקן ולהקטין לחריגה המותרת בחזית צידית, לשמור מרחק של עד 2.70 מ' מגבול המגרש לקיר ללא פתחים, בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, או לחילופין לעמוד במסגרת קווי הבניין המותרים. יש להגיש אישור חניה מעודכן בהתאם. אחוזי בנייה שטח המגרש 902 מ"ר חישוב שטחים: פירוט שטחים עיקרי: מותרים: 1014.75 מ"ר מוצעים: 916.74 מ"ר הערות: מוצע כמותר. פירוט שטחי שרות: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי - מוצע כמותר. (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 – יש לחשב לפי תקנות אלה ולתקן. (3) חנייה תת קרקעית – מוצע כמותר (4) מקלט או מרחב מוגן – מוצע כמותר. מרפסות זיז: קווי הבניין – חריגת מרפסות בחזית קידמית עד 40% - כמותר		
---	--	--

מוצע בגובה מעל 2.50 מ' עומק עד 1.50 מ' בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד – ישנן מרפסות בין 3 קירות ובכך מהוות שטח עיקרי. יש לתקן מרפסות בין 3 קירות, לחשב כעיקרי או לחילופין למצוא פתרון תכנוני כך שהמרפסת תהיה תלויה על 2 חזיתות בלבד. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד דונם נטו שטח החלקה: 902 מ"ר מותרים: 7 יח"ד. מס' יח"ד מוצע: 9 יח"ד, פורסמה הקלה לתוספת 1 יח"ד, המהווה הקלה של 20% - יש לבטל יח"ד 1. פיתוח ופריסת גדרות יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. אישורים שהתקבלו: אישור אדריכל העיר : בתאריך 11/08/21 התקבל אישור אוטומטי אין צורך באישורו של אדריכל העיר. אישור הסדרי תנועה: בתאריך 24/10/21 התקבלה דחייה לא הושלמו הערות לתיקונים. אישור מחלקת דרכים: בתאריך 05/10/21 התקבל אישור, הערות: כניסה לחנייה מהכביש 201 תל אל פול בוצע ע"י חברת מוריה . תנאים לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור לכביש לפי תכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה. אישור איכות הסביבה: בתאריך 27/10/21 נדחתה הבקשה. הערות: נשלח חומר למחלקה ב10/10/2021. נשלחו הערות חזרה למבקש בתאריך 27/10 לא הוגשו השלמות לרבות: דוח אקוסטי, לתקן תכנית ראדון + מי נגר, לתקן חישוב עפר. אישור אגף תברואה: בתאריך 02/09/21 התקבל אישור המחלקה. הערות: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. אישור אגף שפ"ע: בתאריך 15/08/21 התקבל אישור.		
---	--	--

מוצעת קומת חניה תת קרקעית עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 774.55 מ', גובה מרתף: 773.20 מ', הפרש גובה: 1.35 מ'. לא התקבל אישור המחלקה. בנוסף מוצעות חריגות בקוו הבניין הדורשות תיקון משמעותי שישפיע על תכנון החניות, על כן יש לקבל אישור חנייה מעודכן בהתאם לדרישות בסעיף זה. הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת יח"ד מעל המאושר - תוספת יח"ד אחת מעל המאושר בתב"ע. מאושר 8 יח"ד נדרש 9 יח"ד הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית - הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית התנגדויות: תום מועד התנגדויות: 03/08/21 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. ההתנגדות לעניין בעלות בחלקה בנושאים קניינים בלבד. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
הבקשה שהוגשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בקומת מרתף ובקומות עליונות סטייה קלה בחזית קידמית ובמספר יחידות הדיור. יש לציין שהתקבלה התנגדות לבקשה לעניין בעלויות. בנוסף לא התקבלו כלל האישורים לבקשה. יש לתקן את הליקויים ולעמוד בדרישות אלו. להלן פירוט הבקשה: בעלי עניין בנכס: מסמכי הבעלויות הוגשו באופן חלקי, כך שמדובר בהארכת תוקף של מסמך בעלות ישן, יש להציג כלל המסמכים כולל המקוריים ע"מ שיהיה ניתן לבחון באם הוגשו הסכמות 75% מהבעלים זכות בקרקע. באם לא קיימים החתימות יש להשלימם. קווי בניין:	07/12/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/5574 שהוגש מיום 16/04/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעת חריגה קלה בקומות עליונות בחזית קידמית: דרום-מזרחית -יש לתקן ולדייק בבנייה במסגרת קוו הבניין, מאחר ולא ניתן לאחר מאחר ומהווה סטייה ניכרת בחזית קידמית. מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית קדמית: דרום-מערבית - פורסמה הקלה בקוו בניין בקומת חניה תת קרקעית. ניתן לאחר בחזית קדמית בקומת המרתף, מאחר וכפופה לתכנית מתאר, ללא הוראות סטייה ניכרת. מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית צפון-מערבית עד לקו 0- לא ניתן לאחר, מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת. יש לתקן ולהקטין לחריגה המותרת בחזית צידית, לשמור מרחק של עד 2.70 מ' מגבול המגרש לקיר ללא פתחים, בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, או לחילופין לעמוד במסגרת קווי הבניין המותרים. יש להגיש אישור חניה מעודכן בהתאם. אחוזי בנייה שטח המגרש 902 מ"ר חישוב שטחים: פירוט שטחים עיקרי: מותרים: 1014.75 מ"ר מוצעים: 916.74 מ"ר הערות: מוצע כמותר. פירוט שטחי שרות: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי -מוצע כמותר. (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 – יש לחשב לפי תקנות אלה ולתקן. (3) חנייה תת קרקעית – מוצע כמותר (4) מקלט או מרחב מוגן – מוצע כמותר.		
--	--	--

— מרפסות זיז: קווי הבניין – חריגת מרפסות בחזית קידמית עד 40% - כמותר מוצע בגובה מעל 2.50 מ' עומק עד 1.50 מ' בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד – ישנן מרפסות בין 3 קירות ובכך מהוות שטח עיקרי. יש לתקן מרפסות בין 3 קירות, לחשב כעיקרי או לחילופין למצוא פתרון תכנוני כך שהמרפסת תהיה תלויה על 2 חזיתות בלבד. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד דונם נטו שטח החלקה: 902 מ"ר מותרים: 7 יח"ד. מס' יח"ד מוצע: 9 יח"ד, פורסמה הקלה לתוספת 1 יח"ד, המהווה הקלה של 20% - יש לבטל יח"ד 1. פיתוח ופריסת גדרות יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 מ"ס. אישורים שהתקבלו: אישור אדריכל העיר : בתאריך 11/08/21 התקבל אישור אוטומטי אין צורך באישורו של אדריכל העיר. אישור הסדרי תנועה: בתאריך 24/10/21 התקבלה דחייה לא הושלמו הערות לתיקונים. אישור מחלקת דרכים: בתאריך 05/10/21 התקבל אישור, הערות: כניסה לחנייה מהכביש 201 תל אל פול בוצע ע"י חברת מוריה . תנאים לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור לכביש לפי תכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה. אישור איכות הסביבה: בתאריך 27/10/21 נדחתה הבקשה. הערות: נשלח חומר למחלקה ב10/10/2021. נשלחו הערות חזרה למבקש בתאריך 27/10 לא הוגשו השלמות לרבות:		
--	--	--

דוח אקוסטי, לתקן תכנית ראדון + מי נגר, לתקן חישוב עפר. אישור אגף תברואה: בתאריך 02/09/21 התקבל אישור המחלקה. הערות: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. אישור אגף שפ"ע: בתאריך 15/08/21 התקבל אישור. מוצעת קומת חניה תת קרקעית עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 774.55 מ', גובה מרתף: 773.20 מ', הפרש גובה: 1.35 מ'. לא התקבל אישור המחלקה. בנוסף מוצעות חריגות בקוו הבניין הדורשות תיקון משמעותי שישפיע על תכנון החניות, על כן יש לקבל אישור חנייה מעודכן בהתאם לדרישות בסעיף זה. הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת יח"ד מעל המאושר - תוספת יח"ד אחת מעל המאושר בתב"ע. מאושר 8 יח"ד נדרש 9 יח"ד הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית - הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית התנגדויות: תום מועד התנגדויות: 03/08/21 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. ההתנגדות לעניין בעלות בחלקה בנושאים קניינים בלבד.		
הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30614 חלקה 86,87,80; תכנית התב"ע החלה על המקום: 7155 א' תחילת תוקף: 31/07/2010 אזור מגורים 2 מיוחד כפיפות לתכנית מתאר מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף לחניה, הכולל 9 יח"ד	28/11/2021	חוות דעת תכנונית

בעלי עניין בנכס: מסמכי הבעלויות הוגשו באופן חלקי, כך שמדובר בהארכת תוקף של מסמך בעלות ישן, יש להציג כלל המסמכים כולל המקוריים ע"מ שיהיה ניתן לבחון באם הוגשו הסכמות 75% מהבעלים זכות בקרקע. באם לא קיימים החתימות יש להשלימם. נספחי תב"ע: עקרוני בלבד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2019/5574 שהוגש מיום 16/04/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעת חריגה קלה בקומות עליונות בחזית קידמית: דרום-מזרחית -יש לתקן ולדייק בבנייה במסגרת קוו הבניין, מאחר ולא ניתן לאחר מאחר ומהווה סטייה ניכרת בחזית קידמית. מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית קדמית: דרום-מערבית - פורסמה הקלה בקוו בניין בקומת חניה תת קרקעית. ניתן לאחר בחזית קדמית בקומת המרתף, מאחר וכפופה לתכנית מתאר, ללא הוראות סטייה ניכרת. מוצעת חריגה בקומת המרתף בחזית צפון-מערבית עד לקו 0- לא ניתן לאחר, מאחר והחריגה מהווה סטייה ניכרת. יש לתקן ולהקטין לחריגה המותרת בחזית צידית, לשמור מרחק של עד 2.70 מ' מגבול המגרש לקיר ללא פתחים, בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, או לחילופין לעמוד במסגרת קווי הבניין המותרים. יש להגיש אישור חניה מעודכן בהתאם. אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המירביים בכל תא שטח חדש שע"פ תכנית זו יהיו 112.5% משטח התא שטח נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל, בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבנייה כאמרו לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין, למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן אחוזי בנייה		
--	--	--

שטח המגרש 902 מ"ר חישוב שטחים: פירוט שטחים עיקרי: מותרים: 1014.75 מ"ר מוצעים: 916.74 מ"ר הערות: מוצע כמותר. פירוט שטחי שרות: (1) מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבנייה המירבי - מוצע כמותר. (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 – יש לחשב לפי תקנות אלה ולתקן. (3) חנייה תת קרקעית – מוצע כמותר (4) מקלט או מרחב מוגן – מוצע כמותר. מרפסות זיז: קווי הבניין – חריגת מרפסות בחזית קידמית עד 40% - כמותר מוצע בגובה מעל 2.50 מ' עומק עד 1.50 מ' בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד – ישנן מרפסות בין 3 קירות ובכך מהוות שטח עיקרי. יש לתקן מרפסות בין 3 קירות, לחשב כעיקרי או לחילופין למצוא פתרון תכנוני כך שהמרפסת תהיה תלויה על 2 חזיתות בלבד. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4.		
---	--	--

מס קומות מוצע: 3 קומות מעל לקומת מרתף - כמותר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 8 יח"ד דונם נטו שטח החלקה: 902 מ"ר מותרים: 7 יח"ד. מס' יח"ד מוצע: 9 יח"ד, פורסמה הקלה לתוספת 1 יח"ד, המהווה הקלה של 20% - יש לבטל יח"ד 1. גבהים: אין התייחסות בתב"ע. הוראות סטייה ניכרת: אין התייחסות בתב"ע. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9ט') ג) שטח המרווח הקידמי של הבניין ייועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות עומד במותר. פיתוח ופריסת גדרות יש להציג תכנית העומדת בתקנות בנייה במרווחים, גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. אישורים שהתקבלו: אישור אדריכל העיר : בתאריך 11/08/21 התקבל אישור אוטומטי אין צורך באישורו של אדריכל העיר. אישור הסדרי תנועה: בתאריך 24/10/21 התקבלה דחייה לא הושלמו הערות לתיקונים. אישור מחלקת דרכים: בתאריך 05/10/21 התקבל אישור, הערות: כניסה לחנייה מהכביש 201 תל אל פול בוצע ע"י חברת מוריה . תנאים לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור לכביש לפי תכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה. אישור איכות הסביבה: בתאריך 27/10/21 נדחתה הבקשה. הערות: נשלח חומר למחלקה ב-10/10/2021. נשלחו הערות חזרה למבקש בתאריך 27/10 לא הוגשו השלמות לרבות: דוח אקוסטי, לתקן תכנית ראדון + מי נגר, לתקן חישוב עפר. אישור אגף תברואה: בתאריך 02/09/21 התקבל אישור המחלקה. הערות: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר.		
---	--	--

אישור אגף שפ"ע: בתאריך 15/08/21 התקבל אישורם. מוצעת קומת חניה תת קרקעית עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8: "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או 0 פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש: 774.55 מ', גובה מרתף: 773.20 מ', הפרש גובה: 1.35 מ'. לא התקבל אישור המחלקה. בנוסף מוצעות חריגות בקוו הבניין הדורשות תיקון משמעותי שישפיע על תכנון החניות, על כן יש לקבל אישור חנייה מעודכן בהתאם לדרישות בסעיף זה. הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת יח"ד מעל המאושר - תוספת יח"ד אחת מעל המאושר בתב"ע. מאושר 8 יח"ד נדרש 9 יח"ד הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית - הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית התנגדויות: תום מועד התנגדויות: 03/08/21 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. ההתנגדות לעניין בעלות בחלקה בנושאים קניינים בלבד.		
תוספת יח"ד מעל המאושר - תוספת יח"ד אחת מעל המאושר בתב"ע. מאושר 8 יח"ד נדרש 9 יח"ד הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית - הקלה בקו בנין בקומת חניה תת קרקעית	13/07/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9

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 רישום תצ"ר
15	ע"פ אישור מחלקת חנייה נדרש תכנית התחברות לכביש וסימון זכויות דרך
16	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
17	גביית הוצאות תכנון לתב"ע.
18	בדיקת בעלויות חוזרת ע"י הדסק טרם הפקת היתר
19	הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי לפני שנת 2000

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לבניין חדש בן 5 קומות מעל שני קומות חניה -13 יח"ד.

המוצע תואם את הוראות תכנית 762708

התקבלה התנגדות אחת לתכנית לעניין קיניני מאת מוחמד סעדה הטוען כי החלקה הינה בבעלותו

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2017/1058.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 יח"ד מעל בניין קיים סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבד אלג'י'i'אד קרים
עורך הבקשה	הנדסאי משני נאדר
מתכנן השלד	הנדסאי משני נאדר
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כרם אנג'אץ 14 , שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30558	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7622	תחילת תוקף	07/06/2014			
7622	תחילת תוקף	07/06/2014	113	דרך חדשה או קיימת	1564
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2017/1058- בנין חדש.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת חניה.

מצב מוצע:

קומת חניון ומחסנים, מפלס -2.50:

קיימת קומת חניה הכוללת 6 חניות ו 4 מחסנים

ומוצע שינוי קומת החניה והריסת קירות קיימים, סה"כ חניות 11 חניות

תוכנית קומת קרקע+קומה א, מפלסים: 0.00 +3.38:

קיימות 2 קומות מגורים סה"כ 4 יח"ד ללא תוספת חדשה

תוכנית קומה ב מפלס +6.76:

קיים חד מדרגות ששימש בעבר לעליה לגג.

מוצעות 2 יח"ד חדשות ומרפסות זיז לכל אחת מהם.

תוכנית קומה ג מפלס +10.14:

מוצעות יח"ד חדשה, מרפסת זיז ומרפסת גג+ח. מדרגות ומעלית

תוכנית קומת גג מפלס +13.52:

חדר מדרגות ומעלית לגג

ברחוב כרם אנגיץ שועפאט גוש 30558 חלקה 4.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 6.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת

התנגדויות:

לגבי בעלויות על החלקה, המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 4, בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי וההחלטה היתה : "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה חרגה משטחי הבניה ולא התקבלו כלל האישורים הנדרשים, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים, התיק מובא להכרעה האם לזמן מתנגדים. בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) התנגדויות: לגבי בעלויות על החלקה, המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7622 תחילת תוקף 7.6.2014 אזור מגורים 1. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי וההחלטה היתה : "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה חרגה משטחי הבניה ולא התקבלו כלל האישורים הנדרשים, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים, התיק מובא להכרעה האם לזמן מתנגדים. בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני . והבקשה אינה חורגת מקווי הבנין המסומנים. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160%		
--	--	--

השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 996.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 833.70 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 996.8 מ"ר . שטח שרות תת קרקעי: עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 387.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניה, עומד במותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: מוצעות מרפסות זיז עד 12 לכל דירה, עומד במותר. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 28.77 מ"ר, שטח המרפסת העומד בין 3 קירות מחושב כשטח עיקרי, עומד במותר, אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות:		
---	--	--

מותר לפי תב"ע: 6 מעל הכניסה הקובעת ו2- מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 מעל הכניסה הקובעת ו1- מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.13 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו +13.46 מ'. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ מותר 9 יח"ד. מוצע בבקשה: קיים ומוצע סה"כ 7 יח"ד , עומד במותר תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות ניהול מי נגר: בניין קיים עפ"י היתר קודם , לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, אין צורך באישור. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי.		
---	--	--

חניה: עפ"י סעיף 6.3: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: חניה עפ"י תקן, יש אישור חניה ממחלקת תנועה, עומד במותר. תימוכין קניינים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבלו חתימות המבקשים. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, הבינוי המוצע מקובל תיכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 24.12.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.10.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 16.4.24 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.12.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 12.12.23 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. התנגדויות: לגבי בעלויות על החלקה, המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה.		
--	--	--

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לצורך בדיקת נושא הבעלויות. לאחר ישיבה בנושא עקרוני עם עו"ד חיים נרגסי הוחלט כי יש לקיים פגישה נרחבת בנושא מול פקיד ההסדר ועו"ד נויה גבע.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7622 תחילת תוקף 7.6.2014 אזור מגורים 1. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי וההחלטה היתה : "לדחות במתכונת המוצעת" היות והבקשה חרגה משטחי הבניה ולא התקבלו האישורים הנדרשים, כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני . והבקשה אינה חורגת מקווי הבנין המסומנים. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 996.8 מ"ר.		
---	--	--

שטח מוצע בבקשה: 833.70 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 996.8 מ"ר . שטח שרות תת קרקעי: עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק , מעלית ומדרגות , חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 387.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניה, עומד במותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: מוצעות מרפסות זיז עד 12 לכל דירה, עומד במותר. מרפסת גג: מוצעת מרפסת גג בשטח של 28.77 מ"ר , שטח המרפסת העומד בין 3 קירות מחושב כשטח עיקרי, עומד במותר, אין מניעה לאשר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 מעל הכניסה הקובעת ו2- מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 מעל הכניסה הקובעת ו1- מתחת הכניסה		
---	--	--

הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.13 מ' נטו. סה"כ גובה כולל של המבנה הינו 13.46+ מ'. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ מותר 9 יח"ד. מוצע בבקשה: קיים ומוצע סה"כ 7 יח"ד, עומד במותר תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות ניהול מי נגר: בניין קיים עפ"י היתר קודם, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, אין צורך באישור. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. חניה: עפ"י סעיף 6.3: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן		
--	--	--

2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: חניה עפ"י תקן, יש אישור חניה ממחלקת תנועה, עומד במותר. תימוכין קיניינים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבלו חתימות המבקשים. חוות דעת תכנונית: הבקשה תואמת תב"ע תקנונית, ומקובלת תיכנונית - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 24.12.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.10.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 16.4.24 אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.12.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 12.12.23 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. התנגדויות: התקבלה התנגדות אחת לגבי בעלויות על החלקה המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה.		
---	--	--

הבקשה תואמת להוראות התכנית ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה. התקבלה התנגדות אחת לגבי בעלויות על החלקה המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה. ע"כ נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל מבחינה תכנונית אך חורג מסך שטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע. וכן לא התקבל אישור מחלקת תברואה, ע"כ מובא לדחיה במתכונת. תנאי טרם דיון:	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישור מח' תברואה-יש להציג אישור כנדרש. שטחי בניה: שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר י ש לצמצם לסך השטחים המאושרים בתב"ע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *7622 תחילת תוקף 7.6.2014 אזור מגורים 1. *762708 תחילת תוקף 10.02.2022 יעוד עפ"י תוכנית מאושרת קודמת. *תקנות התכנון והבניה.	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.7.2022 ע"י המח' למידע תכנוני . והבקשה אינה חורגת מקווי הבנין המסומנים. סטייה ניכרת: בתכנית 762708 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מרבי מעל הקרקע, קווי בניין, הריסת עבירות בניה. גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים וקו בניין אפס, כתנאי להיתר בניה. סטייה מהוראות סעיף 6.13(מרפסות) תחשב כסטייה ניכרת הכולל: א. שטח קבוע בטבלה 5 למרפסות כשטח עיקרי ולא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. ב.לא יותרו שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבנין.ג. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. ד. מידת עומק המרפסת לא יעלה על מידות הרוחב שלה.ה.שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירת במסגרת "סגירת מרפסת" במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי, לא רלוונטי. שטחי בניה: מותר עפ"י תב"ע: אחוזי בניה כוללים - 160% השטחים כוללים את כל שטחי הבניה (עיקרי ושרות) למעט שטחי שרות תת קרקעיים בהתאם לסעיף 1.9 שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ שטח לבניה 996.8 מ"ר. שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה		
--	--	--

ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר יש לצמצם את המוצע למסגרת השטחים המאושרים בתב"ע. שטח שרות תת קרקעי: עפ"י התב"ע: מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד, חדר טרנספורציה עפ"י החוק, מעלית ומדרגות, חניעה עפ"י התקן ושטחי שרות אחרים בתת הקרקע עפ"י התקנות. שטח מוצע בבקשה: 387.13 מ"ר עבור חדרי מדרגות, מחסנים וחניה, עומד במותר. מרפסת זיז: מותר עפ"י תב"ע: 12 מ"ר לכל דירה. לא תותר ניוד שטחי מרפסות(סטיה ניכרת) מוצע בבקשה: מוצעות מרפסות זיז עד 12 לכל דירה, עומד במותר. ממ"ד: מוצע לכל יח"ד ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, עומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 6 מעל הכניסה הקובעת ו2- מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 4 מעל הכניסה הקובעת ו1- מתחת הכניסה הקובעת, עומד במותר. גובה בניה: בניה: עפ"י תקנות - גובה מינימלי לשטח עיקרי הינו 2.50 מ'. מוצע בבקשה - גובה קומה 3.13 מ' נטו.		
---	--	--

סה"כ גובה כולל של המבנה הינו +13.46 מ'. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 623 מ"ר, סה"כ מותר 9 יח"ד. מוצע בבקשה: קיים ומוצע סה"כ 7 יח"ד, עומד במותר תכנית, מרווח קדמי, פריסת גדרות ניהול מי נגר: בניין קיים עפ"י היתר קודם, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, אין צורך באישור. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. חניה: עפ"י סעיף 6.3: 1. מספר מקומות חניה יקבע בהתאם לתקן 2. במגרשים ריקים ממקומות חניה יהיו בתת הקרקע בלבד 3. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. מוצע בבקשה: חניה עפ"י תקן, יש אישור חניה ממחלקת תנועה, עומד במותר. תימוכין קיימים: מצורף טופס בדיקת זיקת בעלות נכס, התקבלו חתימות		
--	--	--

המבקשים. חוות דעת תכנונית: מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל מבחינה תכנונית יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה - התקבל אישור 24.12.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 25.10.23 אישור מח' תברואה – לא התקבל אישור-יש להציג אישור כנדרש. אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור 12.12.23 אישור מח' דרכים- התקבל אישור 12.12.23 תנאי לתעודת גמר מוטמע במערכת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע תוספת 2 קומות ו3 יח"ד על בניין קיים, המוצע מקובל	18/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבחינה תכנונית אך חורג מסך שטחי הבניה המותרים עפ"י התב"ע. וכן לא התקבל אישור מחלקת תברואה, ע"כ מובא לדחיה במתכונת. תנאי טרם דיון: אישור מח' תברואה-יש להציג אישור כנדרש. שטחי בניה: שטח מוצע בבקשה: 820.53 מ"ר (לא כולל שטחי חניה ואחסנה) < 623 מ"ר. חורג מהמותר י ש לצמצם לסך השטחים המאושרים בתב"ע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	1. תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	12
	2. השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

בתאריך 12.02.2024 התיק נידון ברשות רישוי והחלטה היתה : "לדחות במתכונת המוצעת"

היות והבקשה חרגה משטחי הבניה ולא התקבלו כלל האישורים הנדרשים,

כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים, התיק מובא להכרעה האם לזמן מתנגדים.

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

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

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

התנגדויות:

לגבי בעלויות על החלקה, המתנגד טוען שהינו בעל זכות בנכס והמבקש אינו קיבל את הסכמתו עבור הבקשה.

.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2008/0149.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, שימוש למגורים במעטפת קיימת בהיתר, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פישמן בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	60	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12657	תחילת תוקף	02/12/2010			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3191	תחילת תוקף	22/01/1990			
8865	תחילת תוקף	30/03/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 26.11.1981 בת.ב 1981/0152.00 ובו אושר " הקמת בניין "

- בתאריך 10.03.2009 בת.ב 2008/0149.00 ובו אושר " תוספת בעמודה של 4 קומות, קומה א מעטפת בלבד".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 2008/0149.01 ובו אושר " תוספות בניה".

- בתאריך 05.09.2006 בת.ב 2005/0526.00 ובו אושר " תוספות בניה בשתי עמודות".

- בתאריך 11.03.2010 בת.ב. 2005/0526.01 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 03.11.2008 בת.ב 2005/0526.02 ובו אושר " תוספת בניה בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 04.09.2011 בת.ב 2005/0526.03 ובו אושר " תוספת בנייה להרחבת שלושה יח"ד ".

- בתאריך 17.03.2020 בת.ב 2005/0526.04 ובו אושר " תוספת בנייה " .

- בתאריך 14.08.2012 בת.ב 2011/0685.00 ובו אושר " הרחבת דיור לפי תב"ע ".

מהות הבקשה המוצעת

בשכונת רמות ברחוב קויפמן יחזקאל מס' 3, בניין מדורג בן 5 קומות .

גוש: 30730 חלקה: 60.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הכשרת עבירה ותוספת בינוי חדשה.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"בניה בשונה מנספח הבינוי ושלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות בתאריך 19.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 60.

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

התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. הושלמו תנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.	29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12657 תחילת תוקף: 30/03/2005 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים: הבינוי המוצע תואם לנספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצם את השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון . -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:	29/09/2024	חוות דעת תכנונית

*12657- תחילת תוקף 02/12/2010- אזור מגורים ג' כפיפות: *8865 - תחילת תוקף 30/03/2005. *3191 - תחילת תוקף 22/01/1990. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 12657-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 12657 קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים-בשונה מנספח הבינוי – התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקונטור המזרחי בהתאם לקיים בפועל בשטח. פורסמה הקלה בנידון . השינוי הינו בתחום קווי הבניין המותרים ובשל השינוי אין השפעה לשאר דיירי העמודה ע"כ ר"ו מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6788.00 שהוגש מיום 27.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		
--	--	--

תוספות המוצעות מערבית ומזרחית בתחום קווי בניין מאושרים. התוספת המוצעת בחזית הדרומית אושרה בתיק רישוי מס' 2005.526- ובתחום קווי הבניין המותרים. שטח בניה: השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 47.57 מ"ר. סך השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות: לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: תכנית 12657- סעיף 7.1-		
--	--	--

"הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת בקומת קרקע ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע . ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: מקום בו הבקשה תואמת לנספח בינוי אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 12.09.24 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 12657 - סעיף 6.12 ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית .		
---	--	--

חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. הושלמו תנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח בניה: השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה: השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר.		
--	--	--

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שטח בניה: השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי . סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. תנאים טרם דיון:	21/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8865 תחילת תוקף: 30/03/2005 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *12657- תחילת תוקף 02/12/2010- איזור מגורים ג' כפיפות: *8865 - תחילת תוקף 30/03/2005. *3191 - תחילת תוקף 22/01/1990. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62.	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 12657-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 12657 קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים-בשונה מנספח הבינוי – התוספת תואמת לנספח הבינוי למעט שינוי קל בקונטור המזרחי בהתאם לקיים בפועל בשטח. פורסמה הקלה בנידון . השינוי הינו בתחום קווי הבניין המותרים ובשל השינוי אין השפעה לשאר דיירי העמודה ע"כ ריו מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6788.00 שהוגש מיום 27.09.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות מערבית ומזרחית בתחום קווי בניין מאושרים. התוספת המוצעת בחזית הדרומית אושרה בתיק רישוי מס' 2005.526- ובתחום קווי הבניין המותרים. שטח בניה: השטחים ע"פ תבע 12657 ע"פ נספח הבינוי .		
---	--	--

סה"כ שטח לדירה מס' 8- קיים ומוצע- 105.9 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 8- מש' פישמן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 106.80 מ"ר. -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מס' קומות/ גבהים: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות: לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע: תכנית 12657- סעיף 7.1- "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת בקומת קרקע ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע . ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה .		
--	--	--

תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים: מקום בו הבקשה תואמת לנספח בינוי אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 12657 - סעיף 6.12 ד'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו. -יש לצמצום השטח למותר. -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
--	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח בינוי ושלא 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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשרו.

הושלמו תנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2024/0051.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלגרבל מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוורצמן לאה
מתכנן השלד	ידלין יהושוע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מרדכי בן יחזקאל 2, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981	32	אזור מגורים 3	12120

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

1981/173.2 היתר מקורי לבניין.

מצב קיים:

בית פרטי דו משפחתי בין 2-3 קומות.

גוש: 30714 חלקה: 68 ברחוב מרדכי בן יחזקאל 2, רמות.

מצב מוצע:

בחזית מערבית מוצע ממ"ד עבור משפ' אלגרבל.

הממ"ד מוצע בקומת א עם יסודות יורידם לחניה פתוחה קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: חרויגה בקווי בניין עבור ממ"ד-

הקלה זו אינה רלוונטית. הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין כתום -קונטור הבניין.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 25.6.2024 וע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הממ"ד המוצע מקובל מבחינה תכנונית,אין מניעה לאשר. תנאי להעברה לגורמים: תנאי מחלקת הסדרי תנועה חוות דעת תכנונית: יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.
30/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2625א תחילת תוקף:

09/07/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *2625א תחילת תוקף 9/79/1981 אזור מגורים 3. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: לא התקבל תיק מידע על קווי הבניין, הממ"ד המוצע הינו בתוך קווי הבניין עברו דירה אחת בקומת הקרקע , וע"פ הוראת שעה אין צורך בתיק מידע. נספח בינוי: לר סטייה ניכרת: לר פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: חרויגה בקווי בניין עבור ממ"ד- הקלה זו אינה רלוונטית. הממ"ד מוצע בתוך קווי הבניין כתום -קונטור הבניין. יש להסיר הקלה זו-לא רלוונטי. שטח בניה:		
--	--	--

שטח ממ"ד: סה"כ 9 מ"ר נטו. ממ"ד: בחזית מערבית מוצע ממ"ד עבור משפ' אלגרבל. ממ"ד המוצע הינו בתוך קו בניין כתום- קונטור הבניין. הממ"ד מוצע בקומה א עם יסודות יורדים לחניה פתוחה קיימת. הממ"ד המוצע החזית קידמית עד גבול מגרש החלקה ואינו עומד במדיניות מהנדס עיר, התקבל אישור מקדים של מנהל האגף למיקום הממ"ד מאחר ואין מיקום אחר מתאים למיגון ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד בכפוף לאישור פיקוד העורף תוכנית צל- מדובר בדירת קוטג' לא נדרש, תימוכין קנייניים: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. מוצע בבקשה: 1/3 מבעלי הזכויות בבנין- התקבלה חתימה אחת מתוך 4 , עומד במותר 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה- התקבלה חתימת המבקש, יחיד בעמודה , עומד במותר. מרפסת זיז, מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. חיזוק מבנים: בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת		
---	--	--

תנאים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה – לא נדרש, יסודות ממ"ד בלבד בקרקע. אישור מחלקת שפ"ע – התקבל אישור ב 7.7.2024 אישור מחלקת הסדרי תנועה- יסודות הממ"ד המוצע יורדות לחניה קיימת ומצרות את מקום החניה- יש להביא תנאי אישור הסדרי תנועה כתנאי להעברה לגורמים לוודא שאין פגיעה בחניה. חוות דעת תכנונית: הממ"ד המוצע מקובל מבחינה תכנונית-יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חריגה בקווי בניין עבור ממ"ד	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:
הממ"ד המוצע מקובל מבחינה תיכנונית, אין מניעה לאשר.

תנאי להעברה לגורמים:

תנאי מחלקת הסדרי תנועה

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2016/0027.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

פאול פרנקל 7(407), נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
8516	תחילת תוקף	12/10/2005			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים רלוונטיים לבקשה:

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

להשלמת דירת גג ומרפסת זיז לדירה הצמודה.

-בתאריך 8.5.17 הופק היתר מס' 111190 בת.ב 16/27 להשלמת 2 דירות גג ומרפסות זיז בבניין.

בתאריך 29.2.16 הופק היתר מס' 109676 בת.ב 7/523.3 לתוספת קומת מרתף עבור מחסנים לכניסה הסמוכה.

בתאריך 30.10.12 הופק היתר בניה מס' 104805 בת.ב 7/523.2 לתוספת בניה מכוח תכנית 8516 בכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעים:

כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה, מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

שינוי מסעיף 10 בתקנון תב"ע 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ" מקו הבניין הקיים.
בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה+ גובה.

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

בניית מחסנים עד 8% משטח הדירה

בניה בשונה משלביות הביצוע עמודה אחת בלבד.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2.4.24

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,

במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.

הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה עולה לתיקון החלטה לעניין אישור גרם חיצוני עבור קומת המחסנים לאור מפלסי הקומה הקיימת.
	מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב

במסגרת הבקשה מוצעים: כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה, מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר בתאריך 31.7.24 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ע"ב התבקשה לתכנן את גרם המדרגות לקומת המחסנים מתוך הגרם המשותף ולא חיצוני כמבוקש. -לאחר בדיקה חוזרת של התכנית, והוספת חתך ב-ב ניתן לראות כי גרם המדרגות יורד היישר למקלט משותף ולא ניתן לתכנן פתח נוסף לקומת המחסנים מהגרם הקיים (ראה חתך ב-ב). על כן קומת המחסנים תאושר כפי שהוצע -ככניסה חיצונית עבור ארבעת דיירי העמודה. ע"ב הוסיפה פתחים מינימליים באופן סימטרי לחזית. התקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע מיום 29.9.24. -שטח הבינוי בקומת הגג צומצם ל25 מ"ר בהתאם למותר.		
--	--	--

	29/09/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8516 תחילת תוקף: 12/10/2005 ייעוד הקרקע: מיוחד תכניות נוספות שחלות בחלקה: 3907, 1542 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב הבקשה אינה תואמת נספח, פורסמו הקלות בגין השינויים המבוקשים כנדרש. שלבי ביצוע לפי סעיף 9ח בתקנון התכנית: תוספות הבנייה בחזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהניף אחד. המבוקש אינו עונה לדרישה זו שכן הדירה הצמודה בחדר המדרגות אינה מוצעת במסגרת הבקשה.		

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

פורסמה הקלה: ל"בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לענין בניית תוספת קומה + גובה" איו מניעה לאשר את החריגה בגובה וקומה בהתאם לתקנון 3907 בהתאם להיתרים קודמים מאושרים ראה תיאור בקשה. שטחי בניה – שטחים עיקריים -הרחבת דירה 16 במפלס +8.40 קומה ג' בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 8516 תותר תוספת בינוי בשטח של 23.80 מ"ר להרחבת הדירה הקיימת. שטח מבוקש: 23.24 מ"ר עומד במותר -תוספת קומת גג לדירה 16 במפלס +11.20 בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית 3907 הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים. מוצעת תוספת בינוי בשטח של 24.98 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. פורסמה הקלה הבאה: "בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907,		
---	--	--

בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה + גובה." אין מניעה לאשר את הבינוי ללא נסיגה כפי שנבנה ואושר בהיתרים קודמים. רוב קנייני לבינוי ע"ג גג משותף בהתאם למדיניות המחלקה, מאחר ומדובר בגג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה בבניין מרובה כניסות. לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. בכניסה ב' המבוקשת ישנם 8 דירות, נדרשת הסכמה של 5 דיירים. הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. מעטפת לדירה 14 במפלס +5.60 קומה ב' מבוקשת מעטפת לטובת בינוי הקומה מעל מכוח תכנית 8516 בעלי הדירה מופיע בטבלת מבקשים/בעלים וחתם במעמד פתיחת התיק. אין מניעה לאשר. מחסנים בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות 3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 .		
--	--	--

בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף, אך לאחר בדיקה חוזרת והוספת חתך לאורך התכנית, ניתן לראות כי גרם המדרגות יורד היישר למקלט משותף ולא ניתן לתכנן פתח נוסף לקומת המחסנים מהגרם הקיים (ראה חתך ב-ב). על כן קומת המחסנים תאושר כפי שהוצע - ככניסה חיצונית עבור ארבעת דיירי העמודה. ע"ב הוסיפה פתחים מינימליים באופן סימטרי לחזית. התקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע מיום 29.9.24. -שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. רוב קנייני לבינוי ע"ג שטח משותף כאמור לעיל, התקבלו הסכמות של 7 דיירים מתוך 8 דיירים בכניסה – מעל ה-2/3 הנדרשים. מרפסת זיז במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת זיז לדירה 16 בחזית אחורית החורגת מקו הבניין בכ-2.00מ' בשטח של 11.88 מ"ר . בהתאם לסעיף 10(ז) לא תותר בניית מרפסות זיז.		
---	--	--

פורסמה הקלה ל"בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00." המוצע תואם לתכנית צל מאושרת ועומד ב2.00מ' המותרים במרווח האחורי אין מניעה לאשר. הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבנין כנדרש. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר בתאריך 17.6.24 אגף שפ"ע- אושר בתאריך 16.4.24 תכנית חיזוקים תקנון התכנית אינו כולל צורך בנוהל בקרה הנדסי / חיזוק המבנה הקיים בהתאם לת"י 413.		
מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב	31/07/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במסגרת הבקשה מוצעים: כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה, מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים להלן: שטחי בניה – שטחים עיקריים יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע בקומת הגג עד 25 מ"ר בהתאם למותר. מחסנים בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות 3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל . התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 . בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676.		
--	--	--

יש להראות אוורור מכני למחסנים לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה. הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a		
---	--	--

	11/07/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
8516		
תחילת תוקף:		
12/10/2005		
ייעוד הקרקע:		
מיוחד		
תכניות נוספות שחלות בחלקה: 3907,1542		
התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת		
התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת		
נספח בינוי		
קיים נספח בינוי מפורט – מחייב		
הבקשה אינה תואמת נספח,		
פורסמו הקלות בגין השינויים המבוקשים כנדרש.		
שלבי ביצוע		

לפי סעיף 9ח בתקנון התכנית: תוספות הבנייה בחזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהיף אחד. המבוקש אינו עונה לדרישה זו שכן הדירה הצמודה בחדר המדרגות אינה מוצעת במסגרת הבקשה. פורסמה הקלה "לבניה בשונה משלביות הביצוע לעמודה אחת בלבד" נראה כי אושר היתר נוסף לבינוי חלקי בהקלה משלביות ביצוע , הבקשה הנ"ל משלימה את הבינוי הצמוד לדירה 23. על כן אין מניעה לאשר את הבינוי המבוקש. קווי בניין #200f#אחריה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#23.4.23#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין אחורי: בחזית מזרחית, מוצעת מרפסת זיז החורגת בכ- 2.00 מ' מקו הבניין פורסמה הקלה כנדרש "לבניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00". המוצע תואם למותר ועומד ב-2.00 מ' המותרים במרווח האחורי, אין מניעה לאשר. גובה וקומה		
--	--	--

בהתאם לסעיפים 9 (ד) (ה) בתקנון תכנית 8516: מס' הקומות המירבי לבלוק מס' 407 יהא 4 קומות מעל קומת מקלט גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 פורסמה הקלה: ל"בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה+ גובה" איו מניעה לאשר את החריגה בגובה וקומה בהתאם לתקנון 3907 בהתאם להיתרים קודמים מאושרים ראה תיאור בקשה. שטחי בניה – שטחים עיקריים -הרחבת דירה 16 במפלס +8.40 קומה ג' בהתאם לנספח הבינוי בתכנית 8516 תותר תוספת בינוי בשטח של 23.80 מ"ר להרחבת הדירה הקיימת. שטח מבוקש: 23.24 מ"ר עומד במותר -תוספת קומת גג לדירה 16 במפלס +11.20 בהתאם לסעיף 10(ה) בהוראות התכנית 3907		
--	--	--

הועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה נסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים. מוצעת תוספת בינוי בשטח של 28.40 מ"ר ללא נסיגה של 1.2 מ' מקו הבניין הקיים. פורסמה הקלה הבאה: "בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה + גובה." אין מניעה לאשר את הבינוי ללא נסיגה כפי שנבנה ואושר בהיתרים קודמים. יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע עד 25 מ"ר בהתאם למותר. רוב קנייני לבינוי ע"ג גג משותף בהתאם למדיניות המחלקה, מאחר ומדובר בגג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה בבניין מרובה כניסות. לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. בכניסה ב' המבוקשת ישנם 8 דירות, נדרשת הסכמה של 5 דיירים. הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. מעטפת לדירה 14 במפלס +5.60 קומה ב' מבוקשת מעטפת לטובת בינוי הקומה מעל מכוח תכנית 8516 בעלי הדירה מופיע בטבלת מבקשים/בעלים וחתם במעמד		
--	--	--

פתיחת התיק. אין מניעה לאשר. מחסנים בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות 3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 . בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676. יש להראות אוורור מכני למחסנים הוצגה תכנית צל עבור ארבעת דיירי הכניסה כנדרש. לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה. רוב קנייני לבינוי ע"ג שטח משותף כאמור לעיל, התקבלו הסכמות של 7 דיירים מתוך 8 דיירים בכניסה – מעל ה-2/3 הנדרשים.		
--	--	--

מרפסת זיז במסגרת הבקשה מוצעת מרפסת זיז לדירה 16 בחזית אחורית החורגת מקו הבניין בכ-2.00מ' בשטח של 11.88 מ"ר . בהתאם לסעיף 10(ז) לא תותר בניית מרפסות זיז. פורסמה הקלה ל"בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00." המוצע תואם לתכנית צל מאושרת ועומד ב2.00מ' המותרים במרווח האחורי אין מניעה לאשר. הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבניין כנדרש. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר בתאריך 17.6.24 אגף שפ"ע- אושר בתאריך 16.4.24 תכנית חיזוקים תקנון התכנית אינו כולל צורך בנהל בקרה הנדסי בהתאם		
---	--	--

לת"י 413.		
מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב במסגרת הבקשה מוצעים: כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 3 דיירים בשטח עד 8% משטח הדירה, מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל הרחבת דירה 16 בקומה ג' מכוח תכנית 8516 ומרפסת זיז מחוץ לקווי הבניין תוספת קומת גג לדירה 16 מכוח תכנית 3907 בשטח של : 28.40 מ"ר אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים להלן: שטחי בניה – שטחים עיקריים יש לצמצם את שטח הבינוי המוצע בקומת הגג עד 25 מ"ר בהתאם למותר. מחסנים	11/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקומת המרתף מבוקשת כניסה חיצונית לקומת מחסנים עבור 4 דירות 3 דירות מבקשים + מחסן נוסף כתכנית צל . התכנית החלה כפופה לתכנית מתאר 62 . בהתאם לנהלי המחלקה, הכניסה לקומת המחסנים תהיה מתוך גרם המדרגות המשותף כפי שאושר לכניסה הצמודה בהיתר מס' 109676. יש להראות אוורור מכני למחסנים לפי נתוני המערכת, שטחי המחסנים המוצעים עומדים במסגרת ה-8% המותרים. אך יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה לכך ששטח כל מחסן אינו עולה על 8% משטח הדירה. הוגשו הסכמות של 7 דיירים – מעל ה-2/3 הנדרשים. נדרשים תיקונים ע"ג תכנית a		
--	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 12/03/2024 שינוי מסעיף 10 בתקנון תב"ע 3907 בדבר נסיגה של 1.20 מ"מ מקו הבניין הקיים. בניית 25 מ"ר על הגג בהתאם לתקנון תב"ע 3907, בשונה מנספח בינוי של תב"ע 8516 לעניין בניית תוספת קומה+ גובה. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר 40% מקו הבניין, עפ"י תוכנית צל מהיתר 2016/0027.00. בניית מחסנים עד 8% משטח הדירה בניה בשונה משלביות הביצוע עמודה אחת בלבד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה עולה לתיקון החלטה

לעניין אישור גרם חיצוני עבור קומת המחסנים לאור מפלסי הקומה הקיימת.

מדובר בבקשה ברחוב פאול פרנקל 7 בשכונת נווה יעקב

במסגרת הבקשה מוצעים:

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

מעטפת לדירה 14 בקומה ב' לצורך הרחבת הקומה מעל

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

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

בתאריך 31.7.24 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

ע"ב התבקשה לתכנן את גרם המדרגות לקומת המחסנים מתוך הגרם המשותף ולא חיצוני כמבוקש.

-לאחר בדיקה חוזרת של התכנית, והוספת חתך ב-ב

ניתן לראות כי גרם המדרגות יורד היישר למקלט משותף ולא ניתן לתכנן פתח נוסף לקומת המחסנים מהגרם הקיים (ראה חתך ב-ב).

על כן קומת המחסנים תאושר כפי שהוצע -ככניסה חיצונית עבור ארבעת דיירי העמודה.

ע"ב הוסיפה פתחים מינימליים באופן סימטרי לחזית.

התקבל אישור ר"צ לתכנון המוצע מיום 29.9.24.

-שטח הבינוי בקומת הגג צומצם ל25 מ"ר בהתאם למותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2014/0089.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פיגנבוים בילה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יוסף דינה
מתכנן השלד	קפלן אילה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

אשר גולאק 26, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	71	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.04.1990 בת.ב 1973/0531.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש בן 8 קומות".

- בתאריך 18.09.2014 בת.ב 2014/0089.00 ובו אושר "מרפסות סוכה+ יציאה לגינה", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- בתאריך 14.11.2023 בת.ב 2014/0089.01 ובו אושר "תוספת קומה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 26 בניין בן 8.

גוש: 30645 חלקה: 71.

מצב מוצע:

קומה ו' במפלס +21.00, +19.60 :

דירה מס' 31- מוצע שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

דירה מס' 29- מוצע שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומה ז' במפלס +23.79, +22.39 :

דירה מס' 31- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג.

דירה מס' 29- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ' " .

2. " תוספת שטחי שירות בגין תוספת חדר מחוזק".

3. " שינוי בנספח הבינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 08/09/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 71.

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

מידע קודם

מתאריך	
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מקובל מבחינה תכנונית ואינו מהווה שיפור אדריכלי. -יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל כנדרש חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . -יש לפרסם הקלה כמותית 6% כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: תוספת שטח 6% : במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה בגין תוספת שטחים מכוח 6%- יש לפרסם הקלה כנדרש. במידה ותפורסם הקלה בנידון ניתן לאשר רק את סך השטחים המותר לדירה זו באופן יחסי ולא ויתורי זכויות מכוח 6%. זאת מאחר שמוצג ויתור זכויות רק לדירה אחת מתוך 2 דירות המבקשות בינוי על הגג וכן לא הוצג בינוי בתכנית הצל לשאר בעלי דירות הגג הכולל ויתורי זכויות עתידיים בהתאם למבוקש במסגרת בקשה זו. כך שלא ניתן לבחון ולאשר זאת מבחינה חזותית וכן לא ניתן להבטיח כי בעתיד יתאפשר לממש בינוי זהה למבוקש מכוח ויתורי זכויות לדירות אחרות בגג. ע"כ יש להסיר את השטחים המוצעים מכוח ויתורי זכויות. חישוב השטחים המותרים לכל יח"ד מכוח 6%	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1290 * 6% = 77.40 מ"ר -חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו= 2.49 מ"ר . השלמת דירת גג 5%: שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל כנדרש בהתאם לשינוי התכנוני המבוקש + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה התנגדויות: התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודים, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענות: * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. " הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		
--	--	--

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3907א תחילת תוקף: 01/06/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין.	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

* - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: ב תב"ע 3907 ו- 3907א קיימים נספחי בינוי מפורט ים, למעט בנינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907א'- בניין זה ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6695.00 שהוגש מיום 22.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמת דירת גג ע"פ תבע –(ראה סעיף בהתאם). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים הנבחרים הם 5% השלמת דירת גג ו-6% הקלה כמותית וגם מכוח וויתור זכויות של 6% הקלה. בהיתר מס' 2014/0089.01 אושר תוספת שטחים ע"פ תבע 3907- 25 מ"ר לשתי הדירות המבוקשות. תוספת 5% השלמת דירת גג: $1290 * 5\% = 50.64$ מ"ר - חלקי 4 דירות הגג בחלקה = 125.16 מ"ר. תוספת שטח 6% :		
--	--	--

במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה בגין תוספת שטחים מכוח 6%- יש לפרסם הקלה כנדרש. במידה ותפורסם הקלה בנידון ניתן לאשר רק את סך השטחים המותר לדירה זו באופן יחסי ולא ויתורי זכויות מכוח 6%. זאת מאחר שמוצג ויתור זכויות רק לדירה אחת מתוך 2 דירות המבקשות בינוי על הגג וכן לא הוצג בינוי בתכנית הצל לשאר בעלי דירות הגג הכולל ויתורי זכויות עתידיים בהתאם למבוקש במסגרת בקשה זו. כך שלא ניתן לבחון ולאשר זאת מבחינה חזותית וכן לא ניתן להבטיח כי בעתיד יתאפשר לממש בינוי זהה למבוקש מכוח ויתורי זכויות לדירות אחרות בגג. ע"כ יש להסיר את השטחים המוצעים מכוח ויתורי זכויות. חישוב השטחים המותרים לכל יח"ד מכוח 6% $1290 * 6\% = 77.40$ מ"ר -חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו $= 2.49$ מ"ר . מוצע בבקשה : קומה ז' במפלס +23.79, +22.39 : דירה מס' 31- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.50 מ"ר. דירה מס' 29- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.16 מ"ר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצג תוכנית צל .		
---	--	--

כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל לשתי דירות הגג הנוספות בהתאם לשינוי התכנוני הנדרש + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . חדר מחוזק: מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזק לשתי הדירות המבוקשות בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') -" תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו מוצע בניה על הגג. מרפסות: קומה ז' במפלס +23.79 : דירה מס' 31- מוצע מרפסת גג בשטח- 26.17 מ"ר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 29- מוצע מרפסת גג בשטח- 28.55 מ"ר- אין מניעה לאשר.		
---	--	--

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי תוספת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.08.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים: מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מקובל מבחינה תכנונית ואינו מהווה שיפור אדריכלי. -יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ . -יש להציג תוכנית צל כנדרש חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה . - יש להסיר את הבינוי מכוח ויתורי זכויות של 6% הקלה. -יש לפרסם הקלה כמותית 6% כנדרש. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
---	--	--

התנגדויות: התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודים, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם: * "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד". מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.08.24 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים". בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן. המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה." לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית.		
תוספת שטחים במסגרת 5% להשלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ"מ תוספת שיתחי שרות בגין תוספת חדר מחוזק שינוי בנספח בינוי	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מקובל מבחינה תכנונית ואינו מהווה שיפור אדריכלי.

-יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ .

-יש להציג תוכנית צל כנדרש חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה .

-יש לפרסם הקלה כמותית 6% כנדרש.

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

שטח בניה:

תוספת שטח 6% :

במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה בגין תוספת שטחים מכוח 6%- יש לפרסם הקלה כנדרש.

במידה ותפורסם הקלה בנידון ניתן לאשר רק את סך השטחים המותר לדירה זו באופן יחסי ולא ויתורי זכויות מכוח 6%.

זאת מאחר שמוצג ויתור זכויות רק לדירה אחת מתוך 2 דירות המבקשות בינוי על הגג

וכן לא הוצג בינוי בתכנית הצל לשאר בעלי דירות הגג הכולל ויתורי זכויות עתידיים בהתאם למבוקש במסגרת בקשה זו.

כך שלא ניתן לבחון ולאשר זאת מבחינה חזותית וכן לא ניתן להבטיח כי בעתיד יתאפשר לממש בינוי זהה למבוקש מכוח ויתורי זכויות לדירות אחרות בגג.

ע"כ יש להסיר את השטחים המוצעים מכוח ויתורי זכויות.

חישוב השטחים המותרים לכל יח"ד מכוח 6%

$1290 * 6\% = 77.40$ מ"ר -חלקי 31 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו = 2 . 49 מ"ר .

השלמת דירת גג 5%:

שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור אדריכלי יש לכנס ולתכנן את הבינוי סביב הגרעין של חדר המדרגות המשותף כפי שגם מתוכנן בתוכנית הצל והמרפסות היו כלפי חוץ .

-יש להציג תוכנית צל כנדרש בהתאם לשינוי התכנוני המבוקש + חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה

התנגדויות:

התקבלה התנגדות מאת עו"ד גדעון פודים, כתובת המתנגד תת חלק 12 קומה שלישית.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם:

* "עו"ד מייצג את היורשת של דירת המתנגד".

מבקשי ההיתר היו אמורים למסור הודעה לכל בעלי הזכויות מסירה אישית, מופיע כי המסמך נמסר ב-13.0824 והוא סירב לחתום, לא נראה הגיוני שאדם שנפטר מסרב לחתום - מדובר במעשה חמור של הטעיה מטעם המבקשים".

בנסיבות אלה לא יתאפשר כלל הדירות לממש את הזכויות שלהם. "

הגג הוא רכוש משותף ואין הצמדות כלשהן.

המבנה מאוד ישן וספק אן ניתן להעמיס עליו את התוספות המבוקשות, קיימת סכנה של ממש ליציבותו של המבנה."

לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2018/0806.05</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר, מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבת שטחי מסחר על הגשר בקניון רמות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גינזברג טל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	מהנדס סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 255, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30869	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4820	תחילת תוקף	17/06/2004	2	אזור מסחרי עם מגורים	10910
4820ב	תחילת תוקף	15/09/2011	B1	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4907

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות בשטח הקניון, הכוללת מרכז מסחרי גדול עם שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים ומעליו בנייני מגורים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטח עיקרי ואחסנה בשטח של הגשר בקניון רמות

במפלס הגשר- 603. + בהיקף כולל של 89.56 מ"ר.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בנייה קודם לתוספות ושינויים במבנה זה שמספרו 2007/130.4 שהופק בתאריך 11/08/2011 , המבנה המוצג תואם למה שבוקש בהיתר זה.

בנוסף קיימת בקשה להיתר שינויים בתיק 2018/806.3 , התיק אושר בוועדה ונמצא בהשלמת תנאים.

תיק 2018/806.4 היתר בניה שהופק לתוספת מעליות בקניון.

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

בוצע הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 ,

תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 22/08/2024 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש

מחלקת שפ"ע- התקבל אישור

מחלקת תנועה- לא התקבל

מחלקת דרכים- לא התקבל

מחלקת תברואה- לא התקבל

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיימים מסמכי בעלות של החברות במגרש זה.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה	07/10/2024	הבקשה שובצה לועדת משנה שתתקיים ב- 13.10.2024
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	24/09/2024	

מדובר בקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: תנאים טרם דיון: יש להשלים תנאים של מחלקת תנועה, דרכים, תברואה כתנאי לדיון נוסף. שטחים: יש להתאים את השטח העיקרי המותר במדויק להוראות התכנית. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות 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: 4820ב תחילת תוקף:	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

15/09/2011 ייעוד הקרקע: דרך ומסחר+ זיקת הנאה מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 762906 תחילת תוקף: 27/12/2020 תכנית 105715 תחילת תוקף 24/06/2023 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בנייה מס' יח"ד קווי בניין מס' קומות צמצום המרחק בין קירות מבני המגורים לפחות מ-20 מ' גובהו המירבי של מפלס ה-0.00 בהתאם לנספח מס' 1 הקצעת 1200 מ"ר לטובת אודיטוריום. לא יותר נידוד מהשטחים שנוספו למשרדים למגורים. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 21 הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מוצעת תוספת של חנות בשטח של הגשר בקניון רמות בהיקף של 78.63 מ"ר שטח עיקרי , ושטח של מחסן לחנות		
--	--	--

בהיקף של 10.93 מ"ר. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בכפוף לעמידה ביתר הנושאים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5278.00 שנמסר בתאריך: 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 1050715 ותכנית 762906 אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות מעל הקרקע ושני קומות מתחת. המוצע בבקשה תואם למותר אין תוספת קומות.. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר		
--	--	--

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע הגבילה סך שטח לכל ייעוד בהתאם לשימושים השונים במגרש. סך שטח עיקרי מותר בגשר הינו 400 מ"ר , שטח קיים 322.53 מ"ר, שטח מוצע הינו 78.63 מ"ר, סך שטח קיים+ מוצע הינו 401.16 מ"ר ויש לצמצם למותר שטחי שרות: שטח שירות מותר ע"פ התב"ע הינו 320 מ"ר, שטח שירות קיים 308.36 מ"ר, שטח שירות מוצע הינו 10.93 מ"ר- שטח קיים+ מוצע = 319.29 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממדים לא מוצע חדרים מחוזקים		
---	--	--

לא מוצע		
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		
נבדקו החתימות בפתיחת התיק, מעיון בארכיב עולה כי חברת גי טי אל וי חוכרת שטח זה ממדינת ישראל והיא הבעלים היחיד באזור זה.		
תנאים טרם דיון		

חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש מחלקת שפ"ע- התקבל אישור מחלקת תנועה- לא התקבל מחלקת דרכים- לא התקבל מחלקת תברואה- לא התקבל התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

	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 משרד הבריאות

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר.

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להשלים תנאים של מחלקת תנועה, דרכים, תברואה כתנאי לדיון נוסף.

שטחים:

יש להתאים את השטח העיקרי המותר במדויק להוראות התכנית.

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1997/0464.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי שמאושר בתב"ע וכן אושר בשנת 1995 בהתר בניה אך לא מומש בפועל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריפס מיכל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

אברהם אידלזון 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
4036	תחילת תוקף	06/05/1993			
4036	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בבניין הנידון הינו:

- בתאריך 06.11.1995 בת.ב 00.1995/0367 ובו אושר "תוספות בניה סטנדרטיות".
- בתאריך 24.08.1995 בת.ב 02.1995/0367 ובו אושר "תוספות בניה סנדרטיות".
- בתאריך 06.12.1996 בת.ב 03.1995/0367 ובו אושר "תוספות בניה סנדרטיות".
- בתאריך 25.03.1996 בת.ב 04.1995/0367 ובו אושר "תוספות בניה סנדרטיות".

- בתאריך 10.02.1997 בת.ב 1995/0367.05 ובו אושר "תוספות בניה סנדרטיות".
- בתאריך 06.02.2003 בת.ב 1995/0367.06 ובו אושר "שינויים בתוספת בניה לדירה בקומת הקרקע ופרגולה".
- בתאריך 08.07.2004 בת.ב 1995/0367.07 ובו אושר "סגירת מרפסת ותוספת מרפסת גג".
- בתאריך 11.09.1997 בת.ב 1997/0464.00 ובו אושר "תוספות בניה סנדרטיות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב אברהם אידלזון 20 בניין מדורג בן 4 קומות וקמה תת קרקעית.
גוש: 30729 חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה ד' במפלס +9.80:

מש' ריפס- מוצעת תוספת בינוי למגורים .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 ,

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

מידע קודם

מתאריך		
המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. עבירות הבנייה: -ישנן עבירות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לקבלת היתר	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4036ב תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4036ב'- תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *4036- תחילת תוקף 06/05/1993, אזור מגורים 1. *תכנית מתאר 62.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4036ב'- סעיף 10- "שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית - 4036ב' קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.80: מש' ריפס- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5290.00 שהוגש מיום 19.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: מוצע תוספת ליח"ד קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו.		
--	--	--

שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 4036ב' נספח בינוי מס' 1. מצב מוצע: קומה ד' במפלס +9.80: מש' ריפס- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.86 מ"ר. השטחים המוצעים אושרו בהיתר 195/367.02 ולא ממשו ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: לא מוצע מרפסות בבקשה זו. שלביות ביצוע: 4036ב' סעיף (9.ו) – "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית . " המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: התוספות המוצעת תואמת לנספח בינוי- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה		
--	--	--

בקררע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.08.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4036 ב'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. עבירות הבנייה: -ישנן עבירות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לקבלת היתר. חוות דעת תכנונית: המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036 ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

	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	תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסות עבירות הבניה של המבקש

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

עבירות הבנייה:

-ישנן עבירות שייכות למבקש יש לסמן אותן בצהוב ולציין ע"ג הבקשה כי הריסתם תהווה תנאי לקבלת היתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2014/0253.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות מרפסות זיז בחזית מזרחית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צור יורם
עורך הבקשה	אדריכל אטיאס צליל
מתכנן השלד	מהנדס ון זהורן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 68 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30123	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
282ב					
30123ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/14/03	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בניין למגורים בן 4 קומות כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים עבור 3 דירות תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית דרומית בעומק של 2 מטר.

לחלקה יש מספר רב של בקשות וכן בקשה 2014.253.1 שבה אושרה תוכנית הצל של המרפסות אך לא קודמה לקבלת היתר אך קיים אישור בתיק קודם 2014/253.2 אשר אושרו מרפסות צל ובניית מרפסות זיז כפי שנדרש בבקשה זו.

מוצב מוצע:

מוצעות מרפסות זיז בבניה קלה על עמודים אשר צמודים לבינוי הקיים במפלסים +2.70, +5.40, +8.10.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לעניין: "חריגה מעומק 1.5 מ' למרפסת זיז".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 13/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

מידע קודם

מתאריך	
22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצע בבקשה זו 3 מרפסות אשר אושרה להן תכנית צל בתיק 2014/253.2 לכן יש לאשר את המרפסות המוצעות בבקשה זו. קיימים מס תיקונים לפני העברה לגורמים להלן התיקונים: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2021/5168 שהוגש מיום 02/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג קו בניין ע"ג מפת המדידה כפי שאושר ע"י המודד. מרפסות: מוצעת מרפסת תלוי מבנה קלה על עמודים הצמודים לבינוי קיים במפלסים +2.70, +5.40, +8.10. במפלס +5.40 יש לחשב כמרפסת זיז מקורה.

שטח: בגודל של כ- 10.94 מ"ר- כנדרש. עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 ולא 1.50 כמותר, פורסמה הקלה "חריגה מעומק 1.50 מ' למרפסת זיז"- כנדרש. מרווחים: כפי שעורך הבקשה הציג ע"ג התכנית נראה כי המרפסת מבוקשת בתחום קווי הבניין, אך על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג מפת המדידה ולהוסיף קו מידה המראה את המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש. תכנית צל: המוצע ותכנית הצל מוצגות כפי שאושר בתיק 2014/253.2 לכן יש לאשר. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30123 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: אין סעיף סטייה ניכרת.	16/09/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: התכנית החלה לא קיים נספח בינוי . שלביות ביצוע: התכנית החלה לא קיים סעיף לעניין שלביות ביצוע . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2021/5168 שהוגש מיום 02/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג קו בניין ע"ג מפת המדידה כפי שאושר ע"י המודד. מס' קומות: לא מוצע בבקשה זו הגדלת במס הקומות. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה זו הגדלת במס יח"ד. גובה בניה: לא מוצע בבקשה זו הגדלת בגובה המבנה. שטחי בניה: אין תוספת שטחים עיקרים ושטחי שירות לכן אין התייחסות לסעיף זה. מרפסות: מוצעת מרפסת תלוי מבנה קלה על עמודים הצמודים לבינוי		
---	--	--

קיים במפלסים +2.70, +5.40, +8.10. במפלס +5.40 יש לחשב כמרפסת זיז מקורה. שטח: בגודל של כ- 10.94 מ"ר- כנדרש. עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 ולא 1.50 כמותר, פורסמה הקלה "חריגה מעומק 1.50 מ' למרפסת זיז"- כנדרש. מרווחים: כפי שעורך הבקשה הציג ע"ג התכנית נראה כי המרפסת מבוקשת בתחום קווי הבניין, אך על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג מפת המדידה ולהוסיף קו מידה המראה את המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש. תכנית צל: המוצע ותכנית הצל מוצגות כפי שאושר בתיק 2014/253.2 לכן יש לאשר. חיזוק מבנים: הוצג בתיק 2014/253.2 אישור מהנדס השלד בבקשה כי המרפסות המוצעות ותכנית הצל אינם חורגות מ-2% מסת הבניין, לכן אין לדרוש שנית בבקשה זו יש לאשר. תנאים טרם דיון: לא התקבלו תנאים כהכנה לדיון בתיק זה.		
חריגה מעומק 1.5 מטר למרפסת זיז.	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוצה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה זו 3 מרפסות אשר אושרה להן תכנית צל בתיק 2014/253.2 לכן יש לאשר את המרפסות המוצעות בבקשה זו.

קיימים מס תיקונים לפני העברה לגורמים להלן התיקונים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2021/5168 שהוגש מיום 02/03/2021 ע"י המח' למידע תכנוני.

יש להציג קו בניין ע"ג מפת המדידה כפי שאושר ע"י המודד.

מרפסות:

מוצעת מרפסת תלוי מבנה קלה על עמודים הצמודים לבינוי קיים במפלסים +2.70, +5.40, +8.10.

במפלס +5.40 יש לחשב כמרפסת זיז מקורה.

שטח: בגודל של כ- 10.94 מ"ר- כנדרש.

עומק: עומק המרפסת הינו 2.00 ולא 1.50 כמותר, פורסמה הקלה "חריגה מעומק 1.50 מ' למרפסת זיז"- כנדרש.

מרווחים: כפי שעורך הבקשה הציג ע"ג התכנית נראה כי המרפסת מבוקשת בתחום קווי הבניין, אך על עורך הבקשה להציג את קווי הבניין ע"ג מפת המדידה ולהוסיף קו מידה המראה את המרווח בין קו הבניין לגבול מגרש.

תכנית צל: המוצע ותכנית הצל מוצגות כפי שאושר בתיק 2014/253.2 לכן יש לאשר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2003/0401.11</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ע"ג ממ"ד קיים וכן תוספת מרפסת זיז, גג ושירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מילר אהוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גינזברג שרה חיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	42

כתובת האתר

יקינטון 575 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
3402	תחילת תוקף	16/11/1984			
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה:

מדובר בבניין בן 3 קומות רב כניסות ורב דירות אשר מבקשים תוספת בניה למשפחת מילר הכוללת תוספת ממד ומרפסת שרות.

היתרים קודמים:

מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה כאשר היתר הבנייה האחרון הופק לבקשה 2003/401.9

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

הקלה בדבר בניין ממ"ד מחוץ קווי בניין -

הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית

כאשר תום להגשת התנגדויות הינו מיום 11.10.2022 - לא הוגשו התנגדויות

בהמשך לתיקונים עורכת הבקשה נדרשה לפרסם לעניין חריגה מקו בניין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח תום מועד התנגדויות הינו 2/7/2024 לא התקבלו מתנגדים.

בעלי עניין :

התכנית כוללת חתימת המבקשים הרשומים בטאבו

אישורים :

איכות הסביבה : התקבל מיום 7.12.2022

מחלקת שפ"ע : התקבל מיום 27.10.202

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
25/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	2825
	תחילת תוקף:
	08/07/1982
	ייעוד הקרקע:
	מגורים 2

דברי הסבר: בתאריך 08/02/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" להלן החלטת הוועדה: הבקשה מובאת לדחייה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות- שונתה הכניסה וסומנה ע"ג התכנית מתוך השטח העיקרי הקיים כנדרש. ניתן להצמיד את הממ"ד לבניה הקיים בכפוף לאישור הג"א- הממ"ד נבנה על ממ"ד קיים שאושר בתיק 2003/401.5 כנדרש. מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות :-כל הסעיפים החלים על מרפסת השירות אינה רלוונטיים בבקשה זו כיוון שעורכת הבקשה ביטלה את מרפסת השירות כמוצע בבקשה. 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי .		
---	--	--

2.מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " – ההקלה פורסמה כנדרש ולא התקבלו מתנגדים, תום מועד התנגדויות בתאריך 2/7/2024. אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד- המרפסת הוגדלה כנדרש וניתנו מרווחים שווים לתיקון נראות החזית. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה		
---	--	--

מהוראות התכנית " הקלה זו מתייתרת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין-פורסמה כנדרש. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	19/06/2024	הכנת נוסח פרסום
חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח	17/04/2024	הכנת נוסח פרסום
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות ניתן להצמיד את הממ"ד לבנה הקיים בכפוף לאישור הג"א . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות : 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי .	08/02/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

2.מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לצין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייגרת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים תוספת מרפסת שרות אשר לא מתוכננת בהתאם להנחיות ובכך השטח שלה אמור להיות מחושב כשטח עיקרי כאשר לא הוכח ייתרת שטחי בניה עיקרים לניצול מה גם שכאשר מבקשים גישה לממ"ד ממרפסת שרות דבר זה גורם לשטח זה להיות מחושב כשטח עיקרי . להלן הבינוי המבוקש עבור דירה מספר 7 : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין	01/02/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות במידה והג"א יאשר את הצמדת הממ"ד למבנה הקיים יבחן הנושא שוב . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות : 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2. מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לצין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת ז"ז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ לייצר דירוג אחיד. יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייתרת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין .		
---	--	--

חוות דעת תכנונית להלן התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תב"ע 2825 תחילת תוקף 08/07/1982 אזור מגורים 2 בכפיות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת: 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 הממ"ד המוצע ומרפסת השרות חורגים מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מס' קומות: לא מבוקשת תוספת קומות אלא בינוי במפלס קיים בינוי : קומה א' מפלס +2.80: עבור דירה מספר 7 מבקשים את הבינוי הבא: מבקשים תוספת ממ"ד בחזית הצפונית החורג מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה וזאת מעל ממ"ד אשר אושר בת.ב. 2003/401.5 ולפי תכנית צל . ניתן לאשר את הממ"ד בכפוף לגישה משטח עיקרי ולא משטח שרות במידה והג"א יאשר את הצמדת הממ"ד למבנה הקיים יבחן הנושא שוב . מבקשים מרפסת שרות בחזית צפונית אשר לא ניתן לאשרה מהסיבות הבאות : 1. הגישה לממ"ד ממרפסת שרות זו דבר שגורם לשטח מרפסת השרות להיות מחושב כשטח עיקרי . 2. מרפסת זו חורגת מקו בנין קדמי ולפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין זה וכמובן לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת 3. המרפסת לא מתוכננת לפי הנחיות המחלקה בנושא	01/02/2023	חוות דעת תכנונית
---	------------	------------------

מרפסות שרות וכן לא ניתן לקבל תוספת מרפסות שרות כאשר התב"ע החלה על החלקה קובעת זכויות בניה . 4. יש לציין כי המרפסת חורגת מקו בנין כתום כאשר לא ניתן לחרוג מקו בנין זה ויש להציג קו בנין לתוספות בניה ע"י מחלקת מידע מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית החורגת מקו בנין כאשר לא פרסמו הקלה בנושא כך שהמרפסת תאושר בתנאים הבאים פרסום הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר "חריגה מקו בנין קדמי בשיעור שאינו עולה על 40% מהמרווח " יש לציין כי פורסמה הקלה בדבר "הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית " הקלה זו מתייחסת כי ממ"ד ניתן לאפשר מכוח התקנות ומרפסות שרות לא ניתן לאפשר ועבור מרפסת הזיז נדרשו לפרסם הקלה לחריגה מקו בנין . מס' יח"ד לא תותר תוספת יח"ד. תירשם הערת אזהרה שטחי בנייה: שטחים עיקרים : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי בבקשה אך יש לציין כי מדובר בחלקה מספר 14 לפי תשריט כך שניתן לראות כי חלקה זו כוללת 3 בנינים אשר עבורם ניתן לבנות עד 8300 מ"ר , לא הוצג חישוב המראה מה השטח אשר נוצל ואם קיים שטח לניצול ולכן לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי . שטחי שרות: מבוקש ממ"ד שטח ברוטו 11.75 מ"ר, נטו 9.0 מ"ר כמותר. וכן מבקשים תוספת מרפסת שרות בשטח של 7.12 מ"ר אשר יש לבטל מרפסת זו וכן מבקשים מרפסת זיז בשטח של 10.88 מ"ר כנדרש אך יש לתכנן מרפסת זו כמפורט בסעיף בינוי חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש לתקן את ההערות המצוינות על גבי תוכנית a אישור ראש צוות : תכנית צל מאושרת ע"י ר"צ מטעמו של מה"ע בתיק 2003/401.05 כאשר את המרפסת מבקשים גדולה יותר מתכנית הצל, אין מניעה לאשרה בתנאי שאת מרפסת הצל לקומה מעל יש להגדיל כמצוין בהרמוניקה ע"מ		
--	--	--

לייצר דירוג אחיד. התנגדויות: לא התקבלו		
הקלה בדבר בניין ממ"ד מחוץ קווי בניין - הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התכנית -	20/09/2022	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה.	10
	אישור משרד הבריאות	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לוועדה לאישור, תוקנו כלל הליקויים הנדרשים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2014/0900.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת עבירה לבניין קיים סה"כ יח"ד 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר תאאר עקיל
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל כורמא' 34 , ג'בל מוקאבר

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			
13730	תחילת תוקף	30/06/2012			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

מבקשים הכשרת מצב קיים של מבנה הכולל יח"ד מספר 1

התרי בניה קודמים : למבנה הוגשה בקשה בת.ב 2014/900 אשר לא קודמה לקבלת היתר בניה כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר את הקיים בלבד .

הקלות :

במסגרת הבקשה לא ציינו הקלות אלא בוצע משלוח הודעות ולא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

דייגו ציין כי מבדיקתו עולה כי עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו .

לפי כך, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת רישוי, בכפוף ליישום ההערות שנרשמו בסעיף 8

כתנאי להיתר כך שתנאים אלו הוספו בתנאים מיוחדים .

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
ההרמוניקה תוקנה במלואה. פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון. התקבלו מסמכי בעלויות כנדרש , התקבל מס רכוש סרוק בארכיב אופטי מתאריך 11/05/2021.	
22/09/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13730 תחילת תוקף: 30/06/2012 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 22/05/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום": להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות .	

המלצת האגף הייתה לאשר את הבקשה לאחר שכל הליקויים תוקנו ובעקבות החלטת הוועדה לבדיקת בעלויות הורד התיק מסדר היום. להלן ההמלצה כפי שעלתה לוועדה הקודמת: - בתאריך 16/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים ,יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש ועפ"י הערות שהיו בהרמוניקה a. כמו"כ פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בעניין שלביות ביצוע (בניית קומה אחת מקום שלוש קומות) " . לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		
---	--	--

להוריד מסדר היום עד לקבלת חוות דעת עו"ד חיים נרגסי בעניין הבעלויות	22/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13730 תחילת תוקף: 30/06/2012 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 16/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים ,יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש ועפ"י	02/05/2024	חוות דעת תכנונית

הערות שהיו בהרמוניקה a. כמו"כ פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בעניין שלביות ביצוע (בניית קומה אחת מקום שלוש קומות) " לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים: ההרמוניקה תוקנה במלואה. פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון.	02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הקלה מנספח בינוי בעניין שלביות ביצוע (בניית קומה אחת מקום שלוש קומות) .	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס	16/07/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות 1. לא הגישו אישור מחלקת הסדרי תנועה דבר המהווה תנאי טרם דיון 2. לא עומדים בשלביות הביצוע וזאת כי לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים ,יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . 3. מבקשים בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר . ולכן על מנת להחזיר את הבקשה לדיון יש להגיש תכנית הכוללת התייחסות לסעיפים הנ"ל וכן תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a	06/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
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 בבקשה הנוכחית קיימת חריגה של בינוי בחזית צפונית אשר מתעלמים ממנו בתוכניות אשר הוגשו ומהווה סטיה ניכרת ולכן נדרשו לסמן להריסה את החורג מקו בנין ולקבל דוח פיקוח לכך שנהרס טרם קבלת היתר נספח בינוי: התכנית כוללת נספח בינוי מנחה ולכן הבינוי המבוקש השונה מנספח זה לא מחייב הקלה	06/07/2023	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים אך ניתן לראות כי למבה קיימת חריגה מגבולות קוי הבנין אשר מתעלמים ממנה וזאת כי בינוי זה לא מוצג להריסה לפי נספח בינוי מכיוון שמהווה סטיה ניכרת , ניתן לראות התייחסות למה נדרש לתקן בסעיף בינוי . מס' קומות: המבנה הקיים כולל קומה אחת כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים להכשיר קומה זו – כנדרש וזאת מכיוון שלפי הוראות התוכנית מותר לבנות 3 קומות . בינוי : רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר לבנין מספר 2 הוגשה בקשה בת.ב 3.14/900 ולבנין מספר 1 מבקשים הכשרת מצב קיים . קומת קרקע מדובר בקומה קיימת אשר מבוקשת להכשרה וכוללת יח"ד אחת כאשר המבנה ברובו בתחום קוי הבנין פרט לבינוי הקיים בחזית הצפונית וחורג מקו בנין , לפי הוראות התב"ע כל חריגה מהווה סטיה ניכרת ולכן כתנאי לקבל היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח שהבניה נהרסה בפועל . הבינוי כולל הפיכה של חדר קיים לממ"ד ועבור כך יש לציין במלל הריסה של תקרה / קירות /רצפה ובניה מחדש כולל אישור מהנדס שהדבר לא מערער את יציבות הבניין וכן הבינוי מתוכנן בשונה מנספח הבינוי ויש לפרסם עבור כך הקלה בדבר "בניה בשונה מנספח הבינוי " חניה מבקשים חניה פתוחה לשמים בחזית מזרחית צפונית כאשר לא התקבל אישור מחלקת חניה . שטחי בנייה: להלן פרוט השטח המותר עבור בניין מספר 1 עיקרי שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 750 מ"ר , קיים להכשרה – 194.03 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות		
--	--	--

והבניה צריכה להיות בהינף אחד או לפרסם הקלה ולהציג תכנית צל לשטח הנותר לניצול שטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שרות שטח שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 60 מ"ר קיים להכשרה – 17.73 מ"ר ונדרשו לנצל את כל השטח היות והבניה צריכה להיות בהינף אחד שטח שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר שטח מרפסות לא מוצע בבקשה הנוכחית מס' יח"ד: תותר בבנין מספר 1 – 3 יח"ד . המבנה כולל יח"ד אחת כאשר מבקשים להכשיר יחידת דיור .ז חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע לכל בנין בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים , לא פורסמה הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד היות ומבקשים להכשיר בינוי חלקי מהמותר בתב"ע .יש לפרסם הקלה או לבקש בינוי לפי נספח . התנגדויות : לא התקבלו		
	11/05/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	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	אישור רישום תצ"ר
17	אישור פיקוח על הריסת המסומן בצהוב.
18	קבלת סקר מקיף עבור השפעת התוספת לקיים כולל עיגון אבן חיפוי

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה.

פורסמה הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות, התקבלו אישורים מתנאים טרם דיון.

התקבלו מסמכי בעלויות כנדרש, התקבל מס רכוש סרוק בארכיב אופטי מתאריך 11/05/2021.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2018/0615.01</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	(בניין 2) בן קומה אחת מעל קומת חניה סה"כ 1 יח"ד , תוספת קומה ליח"ד חדשה על בניין מס' 1, סה"כ 2 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בשיר הייתם
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חי בשיר 28 , ג'בל מוקאבר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
9481	תחילת תוקף	28/08/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2021/197 -היתר להקמת שתי בניינים בחלקה, בתהליך הוצאת היתר.

2018/615-היתר מקורי לבניין מס' 1.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות בעל גג שטוח וחלק מהחלקה טרם בנוי ומוצע כעת.

מצב מוצע:

בניין 1:

קומה ג', מפלס:

מוצעת קומה חדשה ע"ג קומות קיימות, המוצע כולל יח"ד אחת ובה ממ"ד, שטח עיקרי וכגישה לקומה מוצע חדר מדרגות משותף.

גגות:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כגישה לגג טכני.

בניין 2:

קומת קרקע, מפלס -2.50:

מוצעת קומת חניה הכוללת 3 מקומות חניה, כמו"כ מוצע גדרות פיתוח ומדרגות פיתוח כגישה לקומה מעל.

קומה א' מפלס +0.00:

מוצעת קומה המשמשת למגורים הכוללת יח"ד אחת ובה ממ"ד, שטח עיקרי וכגישה לקומה מוצע חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגובה בניה".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/01/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך		
עפ"י בדיקת בעלויות חוזרת: "מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 30.10.2023 ללא מס רכוש מאחר ומדובר בתיק המשך להוסיף כתנאי למתן היתר -קבלת מס רכוש". התווסף תנאי במערכת. המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימותמוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. שטחי בניה: למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים על כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה לחישוב השטחים המותרים בחלקה. צובר גז:	29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9481 תחילת תוקף: 28/08/2010 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 04/09/2024 ובה הוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות". עפ"י בדיקת בעלויות חוזרת: "מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 30.10.2023 ללא מס רכוש מאחר ומדובר בתיק המשך להוסיף כתנאי למתן היתר -קבלת מס רכוש". התווסף תנאי במערכת. הבקשה הועלה לוועדה בהמלצה האגף לאישור התכנית כמפורט להלן:	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר. נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות:		
--	--	--

מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. תכסית: מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג		
--	--	--

התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים , גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. שטחי בניה: ש. עיקרי:	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות

מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר. נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. תכסית:		
--	--	--

מותרת תכסית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכסית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים, גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח. התקבלו כל התנאים טרם דיון. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד.	11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר. נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר.		
--	--	--

-למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. תכנית: מותרת תכנית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכנית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים, גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	25/07/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9481 תחילת תוקף: 28/08/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9481 תחילת תוקף 28/08/2010 (אזור מגורים מיוחד). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי המחייב לעניין יח"ד, גובה בניה, מס' קומות וקווי בניין והבניה תבחן עפ"י המופרט להלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
--	--	--

מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות. בנין 1: מוצע בבקשה: 1 תוספת קומה חדשה מעל 2 קומות קיימות. בנין 2: מוצע בבקשה: 1 קומה מעל קומת חניה. סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 3 קומות בכל בניין, לא חורג מהמותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד. קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. גובה בניה: גובה הבניה המותר עפ"י נספח הבינוי: 10.00 מ' גובה תקרת הבניין, ובחתיכים מוצע 10.50 מ' תקרת הבניין ומעליו מעקה בגובה של 1.30 דהיינו גובה כולל של 11.80 מ' ללא חדר מדרגות כגישה לגג. בנין 1: מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 11.60 מ' , כולל חדר מדרגות כגישה לגג ומעקה תקני. בנין 2: מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 5.80 מ' , כולל חדר מדרגות כגישה לגג ומעקה תקני. גובה הבניה לא חורג מהמותר, נראה כי ההקלה שפורסמה		
--	--	--

מתייתרת. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 1,360 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים: לא מצוין כל השטח הקיים\מוצע\ מאושר בחלקה. ש. עיקרי מוצע: 185.71 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: לא ניתן לחשב בשלב זה, אך מחישוב עפ"י בדיקה בתכנית שאושרה בתיק מס' 21/197 נמצא כי מוצע בשתי הבניינים בבקשה זו שטח כולל של 686.91 מ"ר. כמו"כ בבקשה מס' 2018/615 מאושר שטח כולל של 188.21 מ"ר. נמצא כי שטח עיקרי בכל החלקה עומד על 1060.83 מ"ר. ש. שירות: מעל לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 200 מ"ר קיים: 46.88 מ"ר. מוצע בבקשה: 39.81 מ"ר, לא חורג. מתחת לכניסה הקובעת: מותר בתב"ע: 160 מ"ר. קיים: לא מצוין בטבלת חישובי שטחים שטח קיים. מוצע בבקשה: 59.80 מ"ר. למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים של כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה (בתהליך רישוי כרגע) לחישוב השטחים המותרים בחלקה ולוודא כי לא חורגים מסך		
---	--	--

השטחים במותרים למגרש זה. החישוב יעשה עבור שטחי שירות ושטחים עיקריים. מס' בניינים בחלקה: עפ"י נספח הבינוי מותר 4 בניינים בחלקה. המוצע בבקשה לא חורג. תכנית: מותרת תכנית של עד 40% מעל למפלס +0.00 ותכנית של עד 20% מתחת למפלס ה+0.00. ע"ב לא מציג חישוב ע"מ לוודא עמידה במותר, יש להציג חישוב כנדרש ולוודא עמידה במותר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. קומת פיתוח: יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות. עוד יצוין כי עפ"י הוראות התכנית בסעיף 5.2.8 : קירות התמך יהיו עד גובה של 4 מ' במקרה של צורך לקירות תמך גבוהים יותר יש לבצע דירוג של 3 מ' לפחות, יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לכך. יש להוסיף ע"ג התכנית התייחסות לפתרון אשפה, פילר מים , גז וכדו'. בנוסף על כך מדרגות הפיתוח נדרשים לעמוד בתקנות בניה במרווח לעניין זה.		
---	--	--

ממ"ד: עפ"י ההרמוניקה מוצעים 2 ממדי"ם טיפוסיים בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי הבניין. השטח הגדול יותר משטח זה מחושב כשטח עיקרי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מתאריך 07/04/2024 ע"י זבריקו בת אל. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 18/03/2024. דרכים: התקבל אישור מתאריך 15/04/2024. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 05/03/2024. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 30/04/2024. אישור חיזוק מבנים: לא נדרש עפ"י הוראות התכנית, והבניין הקיים נבנה לאחר שנת 1980. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481. לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח.		
--	--	--

התקבלו כל התנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגובה בניה	09/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור רישום תצ"ר	12
	הגשת תכנית מפורטת של הדרך ואישור אגף תושי"ה.	13
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14
	קבלת מס רכוש	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

עפ"י בדיקת בעלויות חוזרת:

"מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 30.10.2023 ללא מס רכוש מאחר ומדובר בתיק המשך להוסיף כתנאי למתן היתר -קבלת מס רכוש".

התווסף תנאי במערכת.

המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 9481.

לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים אם כי נדרש להציג חישוב מפורט של כלל ההיתרים שיצאו ובתהליך במערכת העירונית, ישנם מעט חוסרים בקומת הפיתוח.

התקבלו כל התנאים טרם דיון.

מס' יח"ד:

מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד.

קיים: לא מצוין כלל היח"ד הקיימות\מוצעות בחלקה, מבדיקה בתיקים מקבילים בחלקה נמצא כי אין חריגה מ-14 יח"ד, אך על עורך להציג דברי הסבר מפורטים ע"ג ההרמוניקה ע"מ לוודא עניין זה.

מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות.

שטחי בניה:

למרות שלא נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים ולמען הסדר וע"מ שיוצג חישוב מסודר ע"ג ההרמוניקה על עורך הבקשה להציג דברי הסבר מפורטים על כלל ההיתרים שאושרו וטרם אושרו בחלקה לחישוב השטחים המותרים בחלקה.

צובר גז:

לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז.

קומת פיתוח:

יש להציג תכנית פריסת גדרות ולוודא כי הגדרות המוצעות לא חורגות מהמותר עפ"י נספח הבינוי ותקנות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2012/0512.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, גדר בגובה עד 1.50 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר לשינויים והרחבה לשטח בנוי ללא הוספת מס"יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	דבש סמיר
עורך הבקשה	מר נטף יואן סולי
מתכנן השלד	חסאסנה תופיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עבד אל עזיז , צור באהר רחוב אל-מדינב אל-מונאוורה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
744052	תחילת תוקף	03/07/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון ורלוונטי הופק בחלקה:

-בתאריך 01/02/2017 בת.ב 2012/512.00 עבור "בניה חדשה\בניין חדש", בהיתר זה אושרו 331.92 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 144.64 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים מבנה מדורג כאשר קיים בחלקו 3 קומות בחתך ובחלקו 2 קומות בחתך.

לבניין מס' כניסות וקומת חניון אחת מתחת לכניסה הקובעת.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.93:

מוצע צמצום חניות מאושרות מהיתר מס' 2012/512.00 ושינוי כללי בתכנית החניה.

כמו"כ מוצע תוספת קירות למעטפת החניון, מוצע גדרות ואצירת אשפה להריסה.

קומת קרקע, מפלס +0.00:

חזית צפונית: מוצע הריסת מעטפת קיימת, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים הכוללים שינוי בממ"ד קיים וכן מוצע חצר אנגלית.

חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן.

קומה א' מפלס +3.15:

חזית דרומית: מוצע הריסת קירות ממעטפת הבניין ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים ותוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות.

קומה ב' מפלס +6.31:

מוצע שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/12/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות [ארעיות] מס' 2,3,4.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה: מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 21/09/2022 כולל מס רכוש ישראלי הרשום ע"ש מוחמד דבש הבעלים בבקשה. ההרמוניקה תוקנה במלואה למעט תיקון קטן לעניין קומת הגג, הבקשה תואמת את נספח הבינוי. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.	29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 744052 תחילת תוקף: 03/07/2021 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב' דברי הסבר:	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 31/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות". בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה: מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 21/09/2022 כולל מס רכוש ישראלי הרשום ע"ש מוחמד דבש הבעלים בבקשה. התיק הועלה לוועדה בהמלצת האגף לאישור הבקשה כמפורט להלן: דברי הסבר: - בתאריך 04/05/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ו\או מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. טופל, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי הקיים		
---	--	--

בעבירה במידה וישנו ודו"ח פיקוח לוודא את המצב הקיים בשטח, עפ"י צילום מדובר בפרגולה חשמלית. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס 2.93:- - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. התווספו תנאים לקבלת היתר לדו"ח פיקוח לבדיקת המצב הקיים בשטח. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה		
--	--	--

הנידונה. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00- יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. הוצג מספור יח"ד כנדרש ובמידה ומדובר בפיצול \איחוד הוצג ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. יש לבצע מעקה בנוי בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה: * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). בוצע כנדרש. * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש.		
--	--	--

מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. - החניות שהוצגו בפתיחת תיק ע"ג שטח זה הוסרו. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע, עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. - פורסמה הקלה לגובה הגדרות המוצעות\ מוגדרות להכשרה, הגדרות המסומנות להריסה בתשריט 'הרסו כתנאי לקבלת היתר.		
--	--	--

ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. בוצע כנדרש. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. פורסמו הקלות כנדרש לבקשה הנידונה ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע -"עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס 2012/512.00 'ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. התקבל אישור שפ"ע לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 02/07/2024. דרכים: התקבל אישור לדיון בלבד, יש לחזור ולקבל את אישור המחלקה טרם הוצאת היתר בניה. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 11/01/2023. תנועה: אישור התנועה כעת תואם את ההרמוניקה		
---	--	--

המתוקנת. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. -התקבל הצהרת מהדס מתוקנת.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
ההרמוניקה תוקנה במלואה למעט תיקון קטן לעניין קומת הגג. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.	21/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 744052 תחילת תוקף: 03/07/2021 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 04/05/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ו\או מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. טופל, התווסף תנאי לקבלת היתר להריסת הבינוי הקיים בעבירה במידה וישנו ודו"ח פיקוח לוודא את המצב הקיים בשטח, עפ"י צילום מדובר בפרגולה חשמלית.	21/07/2024	חוות דעת תכנונית
---	------------	------------------

נספח בינוי: מוצע בבקשה/אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס 2.93-: - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. בוצע פרסום הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. התווספו תנאים לקבלת היתר לדו"ח פיקוח לבדיקת המצב הקיים בשטח. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה.		
---	--	--

מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00- יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. הוצג מספור יח"ד כנדרש ובמידה ומדובר בפיצול \איחוד הוצג ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. יש לבצע מעקה בנוי בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה: * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). בוצע כנדרש. * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש. מרפסות גג:		
--	--	--

עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. - החניות שהוצגו בפתיחת תיק ע"ג שטח זה הוסרו. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. - פורסמה הקלה לגובה הגדרות המוצעות\ מוגדרות להכשרה, הגדרות המסומנות להריסה בתשריט י'הרסו כתנאי לקבלת היתר. ממ"ד:		
---	--	--

המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. בוצע כנדרש. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. פורסמו הקלות כנדרש לבקשה הנידונה ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע -"עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס 2012/512.00 'ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. התקבל אישור שפ"ע לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 02/07/2024. דרכים: התקבל אישור לדיון בלבד, יש לחזור ולקבל את אישור המחלקה טרם הוצאת היתר בניה. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 11/01/2023. תנועה: אישור התנועה כעת תואם את ההרמוניקה המתוקנת.		
---	--	--

אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. -התקבל הצהרת מהדס מתוקנת.		
בניית גדרות מעל 1.20 מ" בשונה מנספח הבינוי. התאמה למצב הקיים בשטח שנבנה בפועל בשונה מנספח. בינוי שלא בהינף אחד. ניוד שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית גדרות מעל 1.20 מ" בשונה מנספח הבינוי. התאמה למצב הקיים בשטח שנבנה בפועל בשונה מנספח. בינוי שלא בהינף אחד. ניוד שטחים עיקריים מעל כניסה הקובעת למתחת לכניסה הקובעת.	15/04/2024	הכנת נוסח פרסום
המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.93:	04/05/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

- יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.		
---	--	--

סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה.		
---	--	--

ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון: תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק		
--	--	--

מבנים. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. סטייה ניכרת: * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.93: - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת - תנאי למתן היתר	24/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בניה הריסת הבינוי הנ"ל. מס' קומות: - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד: המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. שטחי בניה: ש. עיקרי: יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות (כפי שהוגש בהרמוניקה). * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שחושב ע"ג ההרמוניקה. מרפסות גג: עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את		
---	--	--

כל הגג כשטח מרפסת גג. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים: מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין		
---	--	--

שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון: תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 744052 תחילת תוקף: 03/07/2021	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דרך מאושרת מספר נספח רלוונטי 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 0744052 תחילת תוקף 03/07/2021 (אזור מגורים ב') תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 2.4.1 (ד) "מס' הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטייה ניכרת, קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת" * המוצע בבקשה חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל- ראה סעיף קווי בניין. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב לעניין גובה בניה מרבי, מס' קומות מירבי. מותר עפ"י נספח\מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -2.93: כמו"כ מוצע תוספת קירות למעטפת החניון, מוצע גדרות להריסה, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית צפונית: מוצע הריסת מעטפת קיימת, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת , שינויים פנימיים הכוללים שינוי בממ"ד קיים וכן מוצע חצר אנגלית, המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה אך מוצע בכללם איחוד 2 יח"ד , איחוד זה אינו תואם נספח בינוי ולא היתר מס' 2012/512.00, אך נספח הבינוי הוראות התכנית מנחות לעניין זה -ראה פירוט בסעיף יח"ד.		
--	--	--

חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן, המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה אך החלוקה הפנימית שונה מנספח הבינוי, נספח הבינוי מנחה לעניין זה. קומה א' מפלס +3.15: חזית דרומית: מוצע הריסת קירות ממעטפת הבניין ותוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת, שינויים פנימיים ותוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות, המוצע תואם את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +6.31: מוצע שינויים פנימיים ללא שינוי בשטחים, המוצע תואם את נספח הבינוי. מוצע בבקשה\אינו תואם נספח בינוי: קומת מרתף, מפלס -2.93: מוצע צמצום חניות מאושרות מהיתר מס' 2012/512.00 ושינוי כללי בתכנית החניה, אצירת אשפה להריסה, מיקום החניות המוצע אינו תואם את נספח הבינוי ויצוין כי גם לא את ההיתר הקודם - יש להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לשינוי קומת החניון המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע בבקשה לא עומד בתנאי זה ולא פורסמה הקלה לעניין זה - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י המוצג במערכת gis ניכר כי ישנו בינוי החורג מקווי הבניין ואינו תואם היתר ואף לא הוצע במסגרת התב"ע וכפי שצוין קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת - תנאי למתן היתר בניה הריסת הבינוי הנ"ל.		
---	--	--

מס' קומות: עפ"י סעיף 7.1 שלבי ביצוע: " התכנית תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה אינו כולל תוספת קומות ולכן מהווה אי עמידה בסעיף שלביות ביצוע. - המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע מהתב"ע וע"כ נדרש לפרסום הקלה לעניין בניה שלא בהינף אחד. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 5 יח"ד. מוצע בבקשה: הבקשה כוללת 3 יח"ד, אך המוצע בבקשה כולל איחוד יח"ד שלא עפ"י תב"ע ולא עפ"י היתר מס' 2012/512.00 -יש להציג את הבקשה בצורה מסודרת ולהציג אותן כך שיובהר כי מדובר באיחוד יח"ד בשונה מהתב"ע. גובה בניה: המוצע בבקשה לא כולל שינוי בגובה הבניין המאושר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת בסך 691 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 298.18 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 78.39 מ"ר, כאשר המוצע תואם את נספח הבינוי בקונטור הבניה, אך החלוקה הפנימית שונה ומוצע איחוד יח"ד -ראה סעיף יח"ד. מתחת לכניסה הקובעת: ללא. אומנם המוצע אינו חורג משטחי הבניה המותרים אך נמצא		
--	--	--

כי ישנה עבירות בניה בחריגה מקווי הבניין דבר המהווה סטיה ניכרת לחריגה מקווי הבניין וכן חריגה משטחי הבניה המותרים, יש לסמן את עבירת הבניה מחזית מערבית החורגת מקו הבניין בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע : 372.00 מ"ר. מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 89.00 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ש. שירות קיים: 55.95 מ"ר. ש. שירות מוצע: 35.83 מ"ר. סה"כ: 91.78 מ"ר , החורג מהמותר עפ"י התב"ע, אך קיימים שתי ממדי"ם עבור יח"ד מס' 3 שיש לחשב ממ"ד מאחד הקומות כשטח עיקרי ולא שטח שירות ומה גם כי עורך הבקשה מחשב מדרגות פנימיות של דירה כשטח שירות ויש לחשב כשטח עיקרי. מתחת לכניסה הקובעת: 283 מ"ר. ש. שירות קיים: 96.92 מ"ר. ש. שירות מוצע: ללא. - על עורך הבקשה : * לחשב שטח מדרגות פנימיות כשטח עיקרי ולא כשטח שירות כפי שהוגש בהרמוניקה. * לחשב ממ"ד אחד ביח"ד מס' 3 כשטח עיקרי ולא שירות כפי שהוצג. מרפסות זיז: קומה א' מפלס +3.15: חזית דרומית: מוצע תוספת שתי מרפסות זיז לא מקורות התואמות את נספח הבינוי, שתי המרפסות זהות במידותיהם ושטח כל מרפסת הינו 7.70 מ"ר. מרפסות גג:		
--	--	--

עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג. דרך: עפ"י הוראות התכנית סעיף 4.3.2 [א, ב] : " [א] השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. [ב] שטח זה יפותח כשביל עם זיקת הנאה למעבר רגלי...וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח" – עפ"י gis לא רק כי שטח זה לא פותח עבור שימוש זה אלא ישנו שימוש עבור חניות בשטח זה. - יש להגיש תכנית עבור השטח הנ"ל לאישור המחלקה. גדרות: עפ"י סעיף 6.7 " תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה". המוצע בבקשה כולל שינוי בגדרות קיימים אך לא ניתן לדעת מה גובהם ומכיוון שהתב"ע מגבילה את גובה הגדרות עד לגובה של 1.20 מ' יש לתקן את שרטוט החזיתות בהרמוניקה כמו"כ ישנם גדרות שמוצעים להריסה עפ"י התב"ע , עפ"י האמור לעיל יש להרוס את הגדרות טרם קבלת היתר בניה. ממ"ד: המוצע בבקשה אינו כולל תוספת ממ"ד. קומה א' מפלס +3.15: קיים ממ"ד המחושב כשטח שירות, ועפ"י היתר מס' 2012/512.00 שטח זה הינו חדר מגורים ומחושב כשטח עיקרי, עפ"י התב"ע החלה אכן ישנו ממ"ד בקומה זו אך לא ניתן לאשר 2 ממדי"ם ליח"ד אחת אלא כאשר הוא מחושב כשטח עיקרי - יש לחשב ממ"ד באחת משתי הקומות לדירה מס' 3 כשטח עיקרי. מחסנים:		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 3 מחסנים. מוצע בבקשה: 2 מחסנים , המוצע תואם את נספח הבינוי. יצוין כי מוצע בינוי חלקי למחסנים – יש לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע כפי שצוין בסעיף מס' קומות. אישור הסדרי תנועה: התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה וחלק מהבקשה מוצע איחוד יח"ד ושינויים בקומת החניון המאושרת בתיק מס' 2012/512.00 וכן עפ"י תצ"א ניכר כ ישננו שימוש בדרך לזיקת הנאה כמקומות חניה. - יש להמציא אישור ממחלקת הסדרי תנועה עבור הבקשה המוצעת. נטיעת עצים: עפ"י הוראות התכנית סעיף 7.1: "אכלוס- תנאי לאכלוס יהא נטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש בתאום עם אגף שפע"- עפ"י תצ"א ניכר כי ישנם עצים בתחום החלקה אך הוראות התכנית הינן לאחר היתר מס' 2012/512.00 ובקשת ההיתר הנ"ל הינו הראשון לאחר אישור התב"ע הנוכחית וע"כ נדרש אישור ממחלקת שפ"ע עבור בקשה זו. תנאים טרם דיון: תברואה: מוצע שינוי מיקום אצירת אשפה בחלקה - יש להמציא אישור לשינוי זה. דרכים: מוצע שינוי כניסה לחלקה – יש להמציא אישור לשינוי זה. שפ"ע: יש להמציא אישור זה. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנ"ל - יש לתקן את		
--	--	--

הצהרת המהנדס, הוראות התכנית כוללת התניה לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ברובו אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים למניין שטחי שירות ולא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. כמו"כ לא בוצעו ולא מולאו חלק מסעיפי התב"ע ומה גם כי חסרים פרטים בהרמוניקה כמפורט לעיל וע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	21/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	קבלת דו"ח פיקוח להריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה עפ"י התב"ע ולא עבירות בניה	10
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על הדרישה לכתובת	11
	בגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	12

13	עפ"י סעיף 6.5.4 תיאום נטיעת עצים בוגרים עם אגף שפ"ע.
14	אישור מחלקת מידע לרישום תצ"ר.
15	אישור שירותי הכבאות
16	הגשת תכנית מפורטת לתחום הדרך המאושרת ולפתרון החניה לאישור תושיה.
17	התאמת הבינוי הקיים והמוצע לבקשה המוצעת.
18	דרכים-תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי.

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

בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה:

מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 21/09/2022 כולל מס רכוש ישראלי הרשום ע"ש מוחמד דבש הבעלים בבקשה.

ההרמוניקה תוקנה במלואה למעט תיקון קטן לעניין קומת הגג, הבקשה תואמת את נספח הבינוי.

פורסמו הקלות כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מרפסות גג:

עפ"י מערכת gis הגג של הבניין הינו בשימוש עבור מרפסת (ישנו תצלום ע"ג ההרמוניקה) – יש להגיש תיקון ולחשב את כל הגג כשטח מרפסת גג.

לא כל הגג חושב ומוצע מעקה בין הגג לשימוש לגג ללא שימוש, יש לבצע מעקה בנוי ולא קל בין הגג המוצע להכשרה לבין הגג שמוצג להחזרה לגג ללא שימוש, תנאי לקבלת היתר דו"ח פיקוח התאמה בין המוצג בהרמוניקה לקיים בשטח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2021/0004.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטייה וגייה
עורך הבקשה	אדריכל אסתרקינד מיגל
מתכנן השלד	דבש רמדאן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 12 , צור באהר צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13513	תחילת תוקף	10/02/2012			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			
308742	תחילת תוקף	16/06/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

אין היתרים קודמים בחלקה, זהו היתר ראשון בחלקה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

מדובר בבניין מדורג בן 7 קומות כאשר 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת המשמשות לחניון ומגורים,

קומת כניסה ו-3 קומות מעל הכניסה הקובעת הבניין כולל מגורים מסחר וחניות.

ברחוב אל מקפה בשכונת צור באהר, גוש: 30797, חלקה [2] ארעית בתצ"ר.

פיתוח שטח - מוצע פיתוח שטח הכולל גינן, ריצוף, גדרות, קירות תומכים וגישה לחניון.

קומת מרתף מפלס 9.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת מקורה.

קומת מרתף מפלס 6.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומת מרתף מפלס 3.00 - :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית, חניות ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים, ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומה קרקע מפלס +0.00:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ויח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים וממ"ד, כמו"כ מוצע בינוי המשמש למסחר וכולל ממ"ד.

קומה א' מפלס +4.50 :

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומה ב' מפלס +7.50:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומה ג' מפלס +10.50:

מוצעת קומה הכוללת ח. מדרגות משותף, מעלית ו-2 יח"ד בעלות שטחים עיקריים, שתי ממ"דים ושתי מרפסות זיז מקורות.

קומת גג מפלס +13.50: מוצעת הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג.

קומת גג מפלס +13.50, +12.00, +16.00: תכנית גגות הכוללת ניקוז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות עפ"י החלטת וועדה מפורט בחו"ד:

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/08/2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' [2] ארעית בתצ"ר.

הליך פרסומי בוצע בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק כאשר עפ"י טופס 19-אין בעלים נוספים.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות" תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת: "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע. יצוין כי נושא הבעלויות דרוש בדיקה אך מבחינת בדיקת האגף: ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות

משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 308742 תחילת תוקף: 16/06/2018 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום". "לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות"	29/09/2024	חוות דעת תכנונית

תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת: "נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע". ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע. - בתאריך 03/04/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. תוקן ומוצעות סה"כ בבקשה 7 יח"ד ושטח עבור מרפאה. ש. עיקרי:		
--	--	--

סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. חושב כנדרש כל המרפסות המקורות מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. שטחי הבניה צומצמו למותר עפ"י טבלה 5. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. - חושב כנדרש. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן... יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. השטח המוצע עבור המרפאה כולל המרחב המוגן הינו 100 מ"ר (בקרו), אצירת אשפה מוצעת בנפרד עבור המרפאה ולעניין החניות התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. לעניין אישור מבני ציבור, לא נדרש מתוּק לארכיב אופטי הפטור.		
---	--	--

שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. - המוצע כעת כולל את כל הקומות עפ"י נספח הבינוי וע"כ אין צורך לפרסום הקלה עבור שלביות ביצוע. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. עפ"י הוראות התכנית השטח עבור המסחר הינו עבור מרפאה וכעת ע"ב מציין זאת ע"ג ההרמוניקה כך שלא נדרש פרסום הקלה לשינוי מהייעוד התב"ע לשטח זה. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. גובה הגדרות חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לעניין זה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ניהול מי נגר: יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה עומד במותר.		
--	--	--

צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. בוצע, ישנו מיקום לבלוני גז בקומת הפיתוח. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. בוצע, ישנו מיקום לאצירת אשפה בקומת הפיתוח. ממ"ד: על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש, השטחים עבור ממ"ד מחושבים בקונטור הממ"ד בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך		
--	--	--

בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. עניין המרפסות סודר , חושבו מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות, תוקן תיקון גרפי למרפסות בחזית. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וישנה התייחסות לדרישה לתכנון חניות עבור תא שטח 1. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי להעברה לגורמים. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. - התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
---	--	--

כל התיקונים הושלמו.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	17/07/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 308742 תחילת תוקף: 16/06/2018 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 03/04/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן: תיקונים מתוך ההחלטה: נספח בינוי: על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בוצע כנדרש ולא התקבלו התנגדויות לבקשה. מס' יח"ד:	27/06/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. תוקן ומוצעות סה"כ בבקשה 7 יח"ד ושטח עבור מרפאה. ש. עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. חושב כנדרש כל המרפסות המקורות מחושבות כשטח עיקרי למרפסות. ש. שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. שטחי הבניה צומצמו למותר עפ"י טבלה 5. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. - חושב כנדרש. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד		
--	--	--

בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן... יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. השטח המוצע עבור המרפאה כולל המרחב המוגן הינו 100 מ"ר (בקרוב), אצירת אשפה מוצעת בנפרד עבור המרפאה ולעניין החניות התקבל אישור הסדרי תנועה לבקשה הנידונה. לעניין אישור מבני ציבור, לא נדרש מתוּיֵק לארכיב אופטי הפטור. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. - המוצע כעת כולל את כל הקומות עפ"י נספח הבינוי וע"כ אין צורך לפרסום הקלה עבור שלביות ביצוע. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. עפ"י הוראות התכנית השטח עבור המסחר הינו עבור מרפאה וכעת ע"ב מציין זאת ע"ג ההרמוניקה כך שלא נדרש פרסום הקלה לשינוי מהייעוד התב"ע לשטח זה. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה.		
---	--	--

גובה הגדרות חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית ופורסמה הקלה לעניין זה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה. ניהול מי נגר: יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה עומד במותר. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. בוצע, ישנו מיקום לבלוני גז בקומת הפיתוח. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. בוצע, ישנו מיקום לאצירת אשפה בקומת הפיתוח. ממ"ד: -על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. בוצע כנדרש, השטחים עבור ממ"ד מחושבים בקונטור הממ"ד בלבד. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי		
--	--	--

כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. עניין המרפסות סודר, חושבו מרפסות מקורות כשטח עיקרי למרפסות, תוקן תיקון גרפי למרפסות בחזית. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטיים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה וישנה התייחסות לדרישה לתכנון חניות עבור תא שטח 1. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי להעברה לגורמים. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים.		
---	--	--

אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. - התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. כל התיקונים הושלמו.		
ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות. לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים: "אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה". התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.	27/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
שינוי מנספח בינוי	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

חריגה מגובה גדרות המותרות		לחוק
נספח בינוי: - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף: יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד	03/04/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן... יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד:		
--	--	--

על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו, יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021.		
--	--	--

מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 308742 תחילת תוקף: 16/06/2018 ייעוד הקרקע: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 13513 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 101-0308742 תחילת תוקף 16/02/2018 (מגורים ומבנים ומוסדות ציבור). תכנית מס' 13513 תחילת תוקף 10/02/2012 (מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. יצוין- התב"ע החלה בחלקה הינה 0308742 כאשר מה שלא שונה במפורש בתב"ע זו הוראות תב"ע מס' 13513 ממשיכות לחול לרבות עניין שטחי הבניה.	22/03/2022	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: הוראות תכנית מס' 0308742 מגדירות כי כל חריגה מזכויות התב"ע, גובה, קווי בנין, קומות תיבחן עפ"י חוק התכנון והבניה לסטייה ניכרת. כמו כן ע"פ תכנית 13513 כל חריגה ממספר יח"ד והסעיף המורה על הריסה תהווה סטייה ניכרת. בבקשה ישנה סטייה המהווה סטייה ניכרת -ראה סעיף יח"ד. נספח בינוי: לתב"ע מס' 0308742 לא קיים נספח בינוי ותב"ע 13513 ישנו נספח בינוי מנחה אך עורך הבקשה מציע תכנית שונה לחלוטין מהנספח- על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/04/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת לכניסה הקובעת.		
---	--	--

מוצע בבקשה: 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת יציאה לגג, 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. גובה בניה: מוצע בבקשה: 16.00 + מ' מפלס הגג העליון מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 16.20 + מ' עפ"י הוראות תכנית מס' 13513, המוצע אינו חורג מהגובה המותר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 0308742 מותרת העברת שטחים ממפלס אחד למשנהו ללא שינוי מסך שטחי הבניה המאושרים. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 926 מ"ר. מוצע בבקשה: 671.15 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. מתחת לכניסה הקובעת:		
---	--	--

מותר עפ"י תב"ע: 196 מ"ר. מוצע בבקשה: 241.17 מ"ר המותר לבניה עפ"י תב"ע. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה: 912.32 מ"ר - עומד במותר עפ"י התב"ע. השטח המוצע כולל שטח למסחר (יפורט בסעיף מסחר). בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא מחשב שטח מרפסת מקורה במניין שטחים עיקריים - עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. מעל לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 130 מ"ר. ש. שירות מוצע: סה"כ 156.48 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: מותר עפ"י תב"ע: 52 מ"ר. ש. שירות מוצע: סה"כ 896.86 מ"ר , עפ"י תב"ע 0308742 שטח החניה לא נכלל במניין שטחי השירות כאשר ע"פ תכנית קודמת מותרים 850 מ"ר חניה. חניה : מוצע בבקשה שטח של 798.26 מ"ר - עומד במותר. 896.86 (ש.שירות מוצע) – 798.26 (חניה) = 98.60 מ"ר. עורך הבקשה חורג מהמותר עפ"י תב"ע מס' 13513 - על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף: מוצע בבקשה ח. מדרגות משותף כאשר עורך הבקשה מחשבו באופן לא נכון. -יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות		
---	--	--

המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. גדרות: עפ"י תב"ע 0308742 גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.50 מ'. יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: יש לאפשר השארת שטחים חדירי מים שיהוו לפחות 52% מתוך שטח המגרש הכולל, יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: עורך הבקשה לא מראה מיקום לתכנון צובר הגז- יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: עורך הבקשה לא מציג מיקום לתכנון אצירת אשפה-יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה.		
---	--	--

ממ"ד: מוצע בבקשה: ממ"ד אחד עבור כל יח"ד וממ"ד אחד עבור המסחר, סה"כ 11 ממ"דים. על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומת מרתף מפלס 6.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומת מרתף מפלס 3.00 - : מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.70 מ' וברוחב 4.66 מ' ובשטח של 7.94 מ"ר. קומה א' מפלס +4.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר- המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. קומה ב' מפלס +7.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.50: מוצעת בחזית דרומית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.20 מ' וברוחב 3.47 מ' ובשטח של 4.14 מ"ר- נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז מקורה בעומק 1.43 מ' וברוחב 3.81 מ' ובשטח של 5.47 מ"ר. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע.		
---	--	--

*לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 02/12/2021 ע"י שלומי רוטלוי. מוצעות 3 קומות חניה, כאשר הכניסה לחניון והגישה בין הכביש לחלקה לא ברור ויש לערוך תכנית מסודרת כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1. אישור חיזוק מבנים: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת.		
---	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: נספח בינוי: - על עורך הבקשה לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד: מוצע בבקשה: 10 יח"ד. מותר עפ"י תב"ע 0308742: 7 יח"ד. עפ"י סעיף סטיה ניכרת בתכנית 13513 כל תוספת יח"ד מהווה סטיה ניכרת כך שיש להיצמד למותר. ש.עיקרי: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 1,122 מ"ר. -עורך הבקשה נדרש לחשב שטח מרפסות מקורות למניין שטחים עיקריים. ש.שירות: סה"כ מותר עפ"י תב"ע: 182 מ"ר. -על עורך הבקשה לצמצם את השטח המוצע לעמידה במותר עפ"י התב"ע. ח. מדרגות משותף:	22/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לחשב ח. מדרגות שטח שירות מוצע בכלל הקומות המוצעות ובקומה האחרונה לחשב רק את הפודסט. מסחר / מוסדות ציבור: קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע שטח של 74.95 מ"ר לשימוש מסחרי. עפ"י התכנית החלה בחלקה (מס' 0308742) שטח זה ישמש כמרפאה לצרכי הציבור ויימסר לעיריית ירושלים, לפיכך לא ניתן לשנות שימוש גם לא בהקלה כאשר יש לעמוד בתנאים ע"פ התקנון כולל מתקן אצירת אשפה נפרד, חניה נפרדת מהמגורים עד כמה שניתן, כניסה נפרדת, השטח המזערי למרפאה יהיה 100 מ"ר כולל המרחב המוגן...יש לעמוד בכלל התנאים וכן לקבל אישור האגף למבני ציבור טרם דיון נוסף. שלביות ביצוע: הבניה בתא שטח 701 תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, באם ינוצלו כלל השטחים אז יעמדו בשלביות ובאם לא ינוצלו יהיה צורך בפרסום הקלה. מסחר: קומת קרקע מפלס +0.00: על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה ששטח המסחר הינו עבור מרפאה, ולפרסם הקלה בדבר שינוי השטח המוצע עבור המסחר. גדרות: יש להוסיף מפלסים לגובה הגדרות המוצעים בבקשה ופריסת גדרות לבחינת גובה הגדרות כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר:		
---	--	--

יש להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המוודא עמידה בסעיף זה. צובר גז: - יש לתכנן מיקום לצובר הגז. אצירת אשפה: -יש לתכנן מיקום לאצירת אשפה. ממ"ד: על עורך הבקשה להראות את חישוב השטחים של הממ"דים המוצעים כראוי ולא לכלול עובי קירות מעבר למה שמתוכנן כפי שצוין ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.50: - המרפסת מוצעת ללא רצפה ומעקה, יש לערוך תיקון גרפי כמסומן ע"ג ההרמוניקה. קומה ג' מפלס +10.50: - נראה כי ישנה טעות ומוצעת מרפסת זיז ללא גישה מעל למרפסת זו , יש לבטל מרפסת זו. על עורך הבקשה: *לחשב שטחי מרפסות מקורות למניין שטח עיקרי מרפסות מוצע. *לערוך תיקון לתכנית ולבטל מרפסת זיז לא מקורה בחתך בקומת הגג כמו"כ המרפסות המוצעות מוצגות בתכנית בחתך, יש לתקן ולהראות תכנית מרפסות במבט. אישור הסדרי תנועה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה ולהגיש מסודרת הכוללת גישה ברורה בין הכביש לחניה כאשר יש לציין שיש לעמוד בתנאים בסעיפים הרלוונטים בשתי התכניות התקפות כולל שהחניה בבנין זה תשמש גם דיירי הבנין בתא שטח 1.		
---	--	--

תנאים לדיון: מחלקת דרכים- התקבל אישור מתאריך 17/11/2021. איכות הסביבה- התקבלה דחיה מתאריך 07/12/2021 אך נדרשו מסמכים מתוקנים. אגף תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 08/12/2021 בגין חוסר מסמכים. שפ"ע-התקבל אישור מתאריך 10/10/2021. מחלקת המאור- ללא התייחסות במערכת. -יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	04/01/2021	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	אישור שירותי הכבאות	
5	אישור משרד הבריאות	
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	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	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע	
17	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	
18	רישום הערת אזהרה בגין זיקת ההנאה.	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בתאריך 17/07/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוציא הסעיף מסדר היום".

"לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות"

תשובת האגף לאחר בדיקת בעלויות חוזרת:

"נפתח טרם שינוי המדיניות- להתייחסות עו"ד נויה גבע".

ע"כ הבקשה מובאת פעם נוספת בפני הוועדה ע"מ להפנות את הבקשה לבדיקתה של עו"ד נויה גבע.

יצוין כי נושא הבעלויות דרוש בדיקה אך מבחינת בדיקת האגף:

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את נספח הבינוי למעט נושאים שלהם פורסמו הקלות.

לא התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה ולא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים.

תנאי להעברה לגורמים:

"אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה".

התווסף תנאי בתהליך טיפול בתיק במערכת להעברה לגורמים.

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

יודגש כי 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2023/0028.00
מספר סידורי	35

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים תוספת יחיד דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר נאיל
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלתון 12, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
159558	תחילת תוקף	14/10/2017			

תאור הבקשה

הבקשה הינה באלתון 12, צור באהר.

מבוקש מבנה בין 2 קומות ע"ג קומת מרתף.

ישנו היתר מקורי למבנה מס' 85/12.

כעת מבוקש תוספת יח"ד וכן הרחבת יח"ד קיימת.

בפתיחת תיק בוצע הליך של משלוח הודעות בלבד היות וע"ב הצהיר על בעלים יחיד בחלקה.

התקבלה התנגדות במערכת לעניין הבעלויות.

לאחר דיון ראשון התקבלה הסרת ההתנגדות במערכת והתיק הופנה לפרסום עבור אי עמידה

בשלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והורד מסדר יום לבדיקת הבעלויות לאחר בדיקה מתברר כי מסמכי הבעלות נמצאו תקינים וכי הם סרוקים בא. האופטי מיום 17/01/2023 כולל מס רכוש ירדני. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת. כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות. בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה" 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני הצדדים" חיזוקים יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. עיצוב אדריכלי "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 159558 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והורד מסדר יום לבדיקת הבעלויות לאחר בדיקה מתברר כי מסמכי הבעלות נמצאו תקינים וכי הם סרוקים בא. האופטי מיום 17/01/2023 כולל מס רכוש ירדני. התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת. כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה ז. לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות. בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה". 3.	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

"המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני הצדדים". הסרת התנגדות זו מתווקת בארכיב האופטי של התיק. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה. אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. כעת הרמוניקה מוצגת ע"פ קיים ומוצע, הושלמו כלל התנאים טרם דיון ובוצע הליך פרסומי בתיק כפי הנדרש. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. כעת בוצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי ואי עמידה בשלביות ביצוע. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר		
--	--	--

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלל כולו בחישובי השטחים. כעת המבוקש תואם לקיים מאושר ע"פ היתר מס' 84/12 ושטחים קיימים ומוצעים מוצגים כראוי. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה הינם: עיקרי קיים+ מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 361.37 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים +מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 104.45 מ"ר, עומד במותר. שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת הינו 54.77 מ"ר, עומד		
---	--	--

במותר. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. כעת בקומה א' קיימות 2 דירות אשר מוצע עברון 2 ממ"דים- אין מניעה לאשר . בקומת קרקע מוצע יח"ד חדשה אשר המקלט הקיים מוסב למיגון עבודה, בנספח המקלט אינו משויך לדירה אך כיוון שהנספח מנחה אין מניעה לאשר שינוי פנימי זה וזאת בכפוף לאישור הג"א. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בתיק שהצדדים הגיעו להסכמות ביניהם. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר"		
---	--	--

הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" איכות סביבה- הבקשה אושרה ב14/08/2023 הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ב13/02/2024 דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 13-02/2024 עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. כעת הוצג חיפוי כנדרש. יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97		
--	--	--

יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. כעת פורסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. ישנו היתר בניה מקורי מס' 85/12. יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתויוק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ו\או הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי. בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד.		
---	--	--

השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בבקשה כפי שפורט לעיל. וע"כ התיק עולה לדיון להמשך טיפול.		
לבקשת חבר הוועדה אלדד ברקוביץ התיק ירד מסדר היום לבדיקת בעלויות	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת. כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות. בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה". 3.	11/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

"המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני חיזוקים יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. עיצוב אדריכלי "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ" - יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר. בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 159558 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים א התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת. כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות. בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה". 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני הצדדים". הסרת התנגדות זו מתווקת בארכיב האופטי של התיק. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה. אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. כעת הרמוניקה מוצגת ע"פ קיים ומוצע, הושלמו כלל התנאים טרם דיון ובוצע הליך פרסומי בתיק כפי הנדרש. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. כעת בוצע פרסום לבניה בשונה מנספח הבינוי ואי עמידה בשלביות ביצוע. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5:		
---	--	--

שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלל כולו בחישובי השטחים. כעת המבוקש תואם לקיים מאושר ע"פ היתר מס' 84/12 ושטחים קיימים ומוצעים מוצגים כראוי. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה הינם: עיקרי קיים+ מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 361.37 מ"ר, עומד במותר. שירות קיים +מוצע מעל הכניסה הקובעת הינו 104.45 מ"ר, עומד במותר.		
--	--	--

שירות מוצע מתחת הכניסה הקובעת הינו 54.77 מ"ר, עומד במותר. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. כעת בקומה א' קיימות 2 דירות אשר מוצע עברון 2 ממ"דים- אין מניעה לאשר . בקומת קרקע מוצע יח"ד חדשה אשר המקלט הקיים מוסב למיגון עבודה, בנספח המקלט אינו משויך לדירה אך כיוון שהנספח מנחה אין מניעה לאשר שינוי פנימי זה וזאת בכפוף לאישור הג"א. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בתיק שהצדדים הגיעו להסכמות ביניהם. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים"		
---	--	--

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" איכות סביבה- הבקשה אושרה ב14/08/2023 הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ב13/02/2024 דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 13-02/2024 עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. כעת הוצג חיפוי כנדרש. יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה תכסית		
--	--	--

ע"פ טבלה 5 תכנית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכנית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. הוצג חישוב תכנית ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. כעת פורסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. ישנו היתר בניה מקורי מס' 85/12. יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי. בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים.		
---	--	--

העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. לאחר דיון הוסרה ההתנגדות בבקשה כפי שפורט לעיל. וע"כ התיק עולה לדיון להמשך טיפול.		
הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לאי עמידה בשלבויות הבניה	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגיה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה.	20/08/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים		
--	--	--

ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ וייכלל כולו בחישובי השטחים. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים"		
--	--	--

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל		
--	--	--

את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי ' . בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר		
--	--	--

למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. בכפוף להרמוניקה a תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגיה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו. נדחה מהסיבות הבאות: אי הצגה נכונה של המבנה הקיים, המבנה הוצג בצורה שלא ניתנת לבדיקה כל השטחים מוצגים כמוצעים ולא ניתן לוודא התאמה בין הקיים בפועל למוצע ע"ג ההרמוניקה. אי השלמת תנאים טרם דיון כמו"כ יידרש לפרסום לעניין שלביות ביצוע ובניה בשונה מנספח הבינוי. להלן פירוט הדברים: נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	07/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלול כולו בחישובי השטחים. ממדים		
--	--	--

ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירתי. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה מפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בא"ר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג		
---	--	--

ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים. ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי.		
---	--	--

להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי . בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. בבדיקה מול אופיר מאי ציין שבקשה זו לא טופלה בוועדת בעלויות ולכן אין לו או לחיים נרגסי מידע נוסף לגביה, כאשר למיטב ידיעתו הוועדה לא דנה בבקשות עם התנגדות קניינית ללא הסדרת הסוגייה הקניינית, כך גם ממליץ יואל שבת שטרם החזרת התיק לוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה הקניינית. בכפוף להרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 159558 תחילת תוקף:	07/08/2023	חוות דעת תכנונית

14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים א מספר נספח רלוונטי נספח בינוי התכנית אינה כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 שלעיל הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיפים הרלוונטיים. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיף קווי בניין. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תהא סטייה ניכרת, הוסף כתנאי להיתר. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיף יח"ד. במידה ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירת. סעיף זה הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת, ראה מפורט בסעיף ממ"דים. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מחייב חלקית: מחייב לעניין קווי בניין, גובה בניין, מס' קומות, מס' יח"ד. המוצע אינו תואם לנספח הבינוי בעניינים הבאים: גובה בניין, מס' קומות ומס' יח"ד- לא פורסם הקלה. נדרש לפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין		
--	--	--

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2022/5212.00 שהוגש מיום 13/02/2022 ע"י המחלקה למידע טכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין, ע"כ אין מניעה לאשר. מספר קומות מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 4 ומתחת הכניסה הקובעת 1. מספר הקומות המוצע ע"ג ההרמוניקה הינו 2 קומות מעל קומת מרתף, אין מניעה לאשר. גבהים מספר הקומות וגובה הבניינים המירבי כמצוין בסעיף 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 הגובה המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 12.6 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכונות\ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי. הגובה המוצע הינו 3.20 מ' (גובה נימדד מפלס כניסה עד פני בטון של הגג). הגובה עומד במותר. מספר יחידות דיור מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ טבלה 5 מס' יח"ד המותר הינו 5. ע"ג ההרמוניקה מוצג 3 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה		
--	--	--

שטחי בניה מותרים ע"פ טבלה 5: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 862 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 110 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 55 מ"ר שטחים מוצגים ע"ג ההרמוניקה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת הוא 389.29 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת הוא 69.7 מ"ר שטח שירות מתחת הכניסה הקובעת הוא 54.77 מ"ר ההרמוניקה הוגשה בצורה שאינה ניתנת לבדיקה סופית. כל השטחים מוצגים כמוצעים על אף שמדובר על בניין קיים ע"פ התבע ומבוקש עליו תוספות. ע"כ יש להציג היתר מקורי למבנה ולסמן את השטחים הקיימים בהיתר כקיימים גם ע"ג ההרמוניקה. ובכך יהיה ניתן לבחון את הקיים בהיתר למוצע ע"ג ההרמוניקה ולקיים בפועל. ע"פ הנראה מדובר על הכשרת הבינוי הקיים בפועל, אך ניתן לראות ב gis שהמבנה בפועל שונה מהמוצג ע"ג ההרמוניקה. ע"כ יש לבצע התאמות ובמידה ונדרש שינויים יש להציג הריסה ובניה כנדרש. כמו"כ לא ניתן לבצע קיזוז עובי קיר, מינימום עובי קיר הינו 35 ס"מ ויכלל כולו בחישובי השטחים. ממדים ע"ג ההרמוניקה מוצג ממ"ד אחד בלבד לדירה בקומת הקרקע. כיוון שהבניין אינו הוצג נכון ולא ניתן לדעת מה קיים ומה מוצע לא ניתן לוודא האם הדירות בקומה א' הן אכן קיימות		
--	--	--

ורק מוצע הרחבה או שהן חדשות ואז יידרש להציע ממ"ד. במידה והן קיימות - ויוצע חדר מחוזק, לא תותר תוספת מרחב מוגן דירת'. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר על חלקה בה קיימים 3 מבנים. ע"פ טופס 19 ע"ב הצהיר שאין בעלים נוספים בחלקה וע"כ התיק עבר משלוח הודעות בלבד. ישנה התנגדות ראה יפורט בסעיף התנגדויות. תנאים טרם דיון היחידה לאיכות הסביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י באייר ורה בתאריך 11/05/2023 "בהיתר זה אין נגיעה בעצים" אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 01/06/2023 "יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר" הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י זבריקו בת אל בתאריך 18/06/2023 "נשלחו הערות בתאריך 12/06/2023 לעורך הבקשה טרם התקבלה תכנית מעודכנת" מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 22/06/2023 " בגין חוסר במסמכים הנדרשים" עיצוב אדריכלי ע"פ סעיף 4.1.2 " הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת"- יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. "לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ"- ע"ג ההרמוניקה לא מוצג גדרות, במידה ויש היתר נדרש לוודא שהגדרות קיימות שם. באם לא אזי נדרש להציג את הגדרות כמוצע ולהוסיף פריסת גדרות ע"ג ההרמוניקה הכוללת מידות ומפלסים.		
--	--	--

ניהול מי נגר ע"פ סעיף 4.1.2(ו) "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה. תכסית ע"פ טבלה 5 תכסית המגרש באחוזי בניה הוא 10.97 יש להציג חישוב תכסית רלוונטי ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 7.1 " הבניה של כל בנין תתבצע בנפרד. כל מבנה יבוצע בהינף אחד". בבקשה זו מבוקש רק בנין ב שבנספח, אך המוצע אינו מנצל את כלל הזכויות שהתכנית מציעה עבור מבנה זה וע"כ נדרש לפרסם הקלה לאי עמידה בשלביות ביצוע. חיזוקים הצהרת מהנדס הקיימת בתיק זה אינה עדכנית, ע"כ יש להגיש הצהרת מהנדס מעודכנת. כמו"כ נדרש להציג היתר מקורי של המבנה בכדי לוודא האם המבנה הינו מלפני 1980. יש לציין שהתכנית אינה כוללת בהוראותיה עניין חיזוק מבנים. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מתו"ק בארכיב האופטי.		
--	--	--

להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען שהוא הבעלים ולא הזכאים להירשם כבעלים בחלק מחלקת הקרקע. לא קיבל מידע על תהליך פתיחת התיק טוען שהליך הפרסום היה פיקטיבי. בקשת ההיתר גולשת לקרקע שלו וגוזלת ממנו שטחים. העדר תימוכין קנייניים, בניה ברכוש משותף ופגיעה בזכויות המתנגד. השטח הינו בבעלות משותפת. ע"ב הגיש תצהירים כוזבים ומציג מצג שווא שאינו משקף את מצב הזכויות בקרקע עליה מבוקש ההיתר. המבקש אינו בעל עניין בקרקע. הבקשה גולשת לחלק שהינו בבעלות משותפת, ומגיש הבקשה לא הציג שום ראיה המצביעה על בעלות בלעדית בשטח הקרקע וזאת מהטעם שמדובר בקרקע משותפת. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת		
	17/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תיאום התכנון והעיצוב של המבנה עם מהנדס הוועדה המקומית
13	הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ לאישור מהנדס הוועדה המקומית
14	תנאי להיתר יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה
15	תיאום עם תברואה- התקנת 2 עגלות אשפה 1000 ליטר בשטח המגרש
16	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי בדבר רישום התצ"ר
17	תנאי להוצאת היתר בניה - החלטת האגף הסופי לגבי סעיף מס' 4.3.2 בתקנון תב"ע מס' 159558

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

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04/09/2024 והורד מסדר יום לבדיקת הבעלויות

לאחר בדיקה מתברר כי מסמכי הבעלות נמצאו תקינים וכי הם סרוקים בא. האופטי מיום 17/01/2023 כולל מס רכוש ירדני.

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 20/08/2023 ההחלטה הייתה לדחות במתכונת המוצעת.

כאשר נדרשת הכרעת הוועדה לעניין הסוגייה הקניינית המוצגת בהתנגדות, כאשר מנהל האגף ממליץ שטרם החזרת הבקשה בוועדה יש לקבל הכרעה משפטית בסוגיה זו.

לאחר דיון התקבל הסרת ההתנגדות.

בו נאמר כי 1. "בהתאם להסכמות שהגיעו אליה שני הצדדים במסגרת הליך גישור חיצוני, המתנגד מודיע ומבקש להסיר את ההתנגדות" 2. "המתנגד מבהיר כי אין לו כל מניעה או טענה כנגד בקשת ההיתר שבנידון, והוא אף מסכים לה". 3. "המתנגד יעיד כי הודעה זו התבססה על הסכמות משותפות והדאות הדדיות בין שני הצדדים"

חיזוקים

יש להגיש הצהרת מהנדס בטופס עדכני וזאת כתנאי להיתר.

עיצוב אדריכלי

"לא יאושרו גדרות סביב החלקה העולות על 1.5 מ" -

יש להציג פריסת גדרות בקנ"מ 1:100 הכוללת מפלסים, ע"מ לוודא עמידה במותר.

בכפוף להערות שע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2002/0284.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין בן 3 קומות ו 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר אברהים
עורך הבקשה	חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל ברא' 36 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2002/284.1 -היתר בניה מקורי לבניית הבניין ובו אושרו שתי קומות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 2 קומות , בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת.

בשכונת אום טובא, אל ברא 36.

חלקות ארעיות בתצ"ר 2023/2015.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -2.50:

חזית דרומית:

מוצעת קומה חדשה החורגת מקו בניין עבור אחסנה, סה"כ 4 מחסנים.

כגישה לקומה זו מוצעות מדרגות לא מקורות בחריגה מקו בניין.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע השלמת קומה קיימת עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד.

קומה א' מפלס +3.00:

מוצע הכשרת ממ"ד קיים ומרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית.

קומה ב' מפלס +6.00:

מוצע תוספת קומה הכוללת שטח עיקרי החורג מקו בניין מחזית צפונית, ממ"ד, הגבהת חדר מדרגות משותף החורג מקו בניין מחזית מזרחית ומרפסת גג לא מקורה.

קומת גגות מפלס +9.00:

מוצע הגבהת חדר מדרגות כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה בגובה של 1.10 מ'.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה בקווי בניין 10% עם פתחים".

"חריגה בקווי בניין 30% בלי פתחים".

"בניה על קונטור בניין קיים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 20/06/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה ארעית מס' [1] בתצ"ר 2301/2015.

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

מידע קודם

מתאריך	
30/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה: מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 15/02/2023 כולל מס רכוש ישראלי. ההרמוניקה תוקנה ותואמת את תכנית 2302 א', לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. נדרש להציג מיקום בלוני גז ע"ג קומת הפיתוח.
30/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות". "לבקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ וזאת לצורך

בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נויה גבע. בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה: מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 15/02/2023 כולל מס רכוש ישראלי. התיק הועלה לוועדה בהמלצת האגף לאישור הבקשה כמפורט להלן: דברי הסבר: - בתאריך 22/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון ". תיקונים מתוך ההחלטה: קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה		
--	--	--

קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. הוצג תצ"א ע"ג ההרמוניקה ובה ניכר כי הבניין בנוי לפני שנת 1999 וע"כ ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים. ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. שטחי הבניה צומצמו ועומדים במותר , החריגות מתאפשרות היות הוכח כי הבינוי קיים לפני שנת 1999 דהיינו שנת אישור התכנית החלה בחלקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. המרפסת צומצמה ולא חורגת מהמותר לעניין קווי בניין. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. - לא הוצג , יש להציג טרם העברה לגורמים.		
--	--	--

קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. - גובה הגדרות לא חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו כנדרש.		
	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר

היום לבדיקת בעלויות		לבקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ וזאת לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נויה גבע.
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	12/08/2024	ההרמוניקה תוקנה ותואמת את תכנית 2302 א', לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. נדרש להציג מיקום בלוני גז ע"ג קומת הפיתוח.
חוות דעת תכנונית	05/08/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 22/11/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303 א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ו\או להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון ".

תיקונים מתוך ההחלטה: קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. הוצג תצ"א ע"ג ההרמוניקה ובה ניכר כי הבניין בנוי לפני שנת 1999 וע"כ ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים. ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. שטחי הבניה צומצמו ועומדים במותר , החריגות מתאפשרות היות הוכח כי הבינוי קיים לפני שנת 1999 דהיינו שנת אישור התכנית החלה בחלקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00:		
---	--	--

מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל-40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. המרפסת צומצמה ולא חורגת מהמותר לעניין קווי בניין. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. - לא הוצג , יש להציג טרם העברה לגורמים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. - גובה הגדרות לא חורג מהמותר עפ"י הוראות התכנית. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.		
--	--	--

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. -כל הליקויים תוקנו כנדרש.		
המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999.	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023.		
---	--	--

איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי 1-5 התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה.	13/11/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לאחל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי ולא מפורט והבניה תבחן עפ"י המופרט להלן: שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/7/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגות לא יפורטו בשלב זה מכיוון שכל הבינוי המוצע הינו בטעות ולאחר התיקון ייבחנו החריגות בשנית. עפ"י סעיף 10 [ג]: "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. למרות האמור לעיל מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השניה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום.. כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה הנוספת כאמור, בהתאם לקוי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת..." כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטייה ניכרת. בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת		
---	--	--

שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל קומת מרתף לשימוש עבור שטחי שירות. מוצע בבקשה: 1 תוספת קומה חדשה מעל הכניסה הקובעת ותוספת קומת מרתף עבור מחסנים. סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 3 מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת עבור שטחי שירות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: לא מצוין. קיים: 2 יח"ד. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. גובה בניה: גובה הבניה הינו על פי תכנית המתאר: (לא הוגדר בתב"ע וחוזר למתאר). מותר עפ"י מתאר: 9.00 מ'. מוצע בבקשה: מבנה בגובה כולל של 9.00 מ' ומעל גובה זה מעקה תקני וחדר מדרגות כגישה לגג, עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 50% משטח החלקה. שטח החלקה הינו: 695 מ"ר.		
--	--	--

חישוב : $695 \times 50\% = 347.5$ מ"ר. ש. עיקרי קיים: 189.84 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 156.28 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: 346.12 מ"ר. ש. שירות: מותר בתב"ע: שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. סה"כ 8% משטח הבניה הינו: 27.80 מ"ר. ש. שירות קיים: 26.50 מ"ר, אך נדרש לחשב את 2 הממדים מקומת קרקע ו-א' כשטח ממ"ד קיים ולא מוצע. ש. שירות מוצע: 76.29 מ"ר כאשר חלק משטח זה אושר בהיתר מקורי כבר ונדרש לחשבו כשטח ממ"דים קיים. השטח המוצע עבור אחסנה הינו: 20.59 מ"ר ולכן עומד ב-8% המותרים עפ"י הוראות התכנית. שאר השימושים המוצעים עבור שטחי שירות הינם מותרים מעבר ל-8%. יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר.		
--	--	--

החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. קומה ב' מפלס +6.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית בתחום קווי הבניין בשטח של 15.61 מ"ר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע. בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. ממ"ד: עפ"י ההרמוניקה מוצעים 3 ממדי"ם כאשר בפועל ישנו ממ"ד אחד בלבד חדש בבקשה הנידונה. ממדי"ם מקומת קרקע וא' אושרו בהיתר מס' 2002/284.00. קומה ב' מפלס +6.00: מוצע ממ"ד בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות החורג מקו בניין אחורי כאשר הקיר הינו ללא פתחים ועמד במדיניות מהנדס עיר ותקנות סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין אחורי. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 13/07/2023 ע"י זבריקו בת אל. "אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש, עפ"י התקנון תכנית		
---	--	--

מס' 2302 א' סעיף 23 החניה תהיה בתחום הכבישים הציבוריים". תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. דרכים: התקבל אישור מתאריך 14/08/2023. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 26/06/2023 . איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הוראות התכנית נדרש בנוהל בקרה הנדסית, אך הבניין נבנה לאחר שנת 1980 ועפ"י הצהרת המהדס הבניין לא נדרש לחיזוקים. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303 א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999.		
---	--	--

כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, אך נמצאו חריגות מקווי הבנין שלא ניתן לאשרם כפי שהוצעו ונדרש לתקן את הבינוי לבחינה נוספת ולא להוכיח כי ישנו בינוי קיים ערב אישור התכנית החלה בחלקה דהיינו לפני שנת 1999. כמו"כ התקבלו דחיות מתנאים טרם דיון. קווי בניין: כל הבינוי המוצע מתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. אך הבניין נבנה בשנת 2004 כאשר התב"ע אושרה בשנת 1999 ולכן לא ניתן להתבסס על סעיף זה ויש לתכנן את שאר הבינוי המוצע בבקשה רק על פי קווי הבניין שניתנו על פי המתאר ועל פי צורך חריגות מקווי בניין עפ"י תקנות סטיה ניכרת.	13/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבדיקת ההיתר המדובר נראה כי ישנה קומה קיימת שהוצעה במסגרת כשרת עבירה ולכן ייתכן והבינוי הנ"ל היה קיים ערב אישור התכנית – על עורך הבקשה להמציא הוכחה במידה והבניין היה קיים ערב אישור התכנית דהיינו לפני שנת 1999. ש. שירות: יש לתקן את חישוב הממ"דים בהרמוניקה כפי שסומן ע"ג ההרמוניקה. יובהר: האמור לעיל בסעיף שטחי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות הינו בכפוף לעמידה במותר לעניין חריגות מקווי בניין. למרות שלא נמצא חריגה משטחי הבניה המותרים נדרש לצמצם את הבינוי עפ"י המותר בתקנות סטיה ניכרת ועפ"י המפורט בסעיף שטחי קווי בניין וההרמוניקה. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.00: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מחזית דרומית החורגת מקווי הבניין הצידיים בשטח של 69.16 מ"ר. החריגות הינן מעל למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת, יש לצמצם את החריגה עד ל40% מקו בניין קרי 40 ס"מ במקרה הנידון כמו"כ יש לחשב את המעקה של המרפסת. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. קומת פיתוח: עורך הבקשה מציג קומת פיתוח בצבע ולא ברור האם הפיתוח קיים בשטח בפועל או הכל מוצע, יש להוסיף פרטים חשובים ע"מ להבין את התכנון המוצע.		
--	--	--

בשימת לב שקירות תמך לא יעלו על 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים או על הוראות התב"ע הנוספות. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 23/08/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שיתקבלו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקווי בניין 10% עם פטחים - חריגה בקווי בניין 30% בלי פטחים - בניה על קנתור בניין קיים -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	12	אישור רישום תצ"ר
--	----	------------------

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בדיקת בעלויות חוזרות לאור החלטת הוועדה:

מסמכי בעלות סרוקים בארכיב אופטי מיום 15/02/2023 כולל מס רכוש ישראלי.

ההרמוניקה תוקנה ותואמת את תכנית 2302 א', לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

נדרש להציג מיקום בלוני גז ע"ג קומת הפיתוח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1989/0714.07</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידת דיור לפי תבע+ מרפסת גג וזיז. פריצת חלון
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מריאן אליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

הצבר 200, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28050	30	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5899	תחילת תוקף	16/11/2001	30	אזור מגורים מיוחד	6553

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גילה, ברחוב צבר 200.

בקשה לתוספת בניה לפי תוכנית, מרפסות ופריצת חלון.

היתר מקורי בבניין זה 1975/518.00, בנוסף, קיימים מס' היתרים בבניין זה: 1989/714.01, 1989/714.02, 1989/714.03, 1789/714.04, 1789/714.05.

הבקשה מבוקשת מכוח תוכנית 5899 אשר מאפשרת הרחבת דירות קיימות.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כתת חלקה 13.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מנספח בינוי בדבר בנייה שלא בהינף אחד.

-הקלה מנספח בינוי בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית במקום מרפסת גג המאושרת בתב"ע.

-מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 13/08/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- לא נדרש חוו"ד כיוון שמדובר בשטח תוספת הקטן מ- 80 מ"ר.

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/06/2024, ע"י ענבל כהנא.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת 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, סה"כ שטחי בניה מאושרים 969.52 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 במפלס זה מוצעות תוספות בניה, השטח המוצע הינו 14.28 מ"ר, בחזית דרומית, תואם נספח בינוי. הבינוי מוצע רק במפלס זה ע"ב הקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי- הבינוי הינו על עמודים בהתאם לנספח

הבינוי, ההקלה הינה לכך שהבינוי בכללו לא מבוצע בשלב זה. במפלס מתחת מוצג עמוד חדש לתמיכה בתוספת הבניה- בהתאם לנספח הבינוי. תוספת הבניה אינה נצפית מהשטח המשותף הכלוא בתוך אגפי הבניין- קיימת צמחיה ועצים המטשטשים את החזית. קיים שטח המוצג כ"קיים"- מוצגת הריסה כסמוכה לתוספת, עפ"י נספח הבינוי נראה כי שטח זה הינו כ"פיר"- יש לתקן בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מוצע 3 חלונות חדשים בחזית הדרומית, עפ"י המוצג בחזית לא ניתן לאשר את השינוי של מיקומי החלונות- יש להתאים למיקום הפתחים כפי המאושר בנספח הבינוי, החלון הנוסף המוצע, השמאלי, מוצע ברוחב זהה לרוחב הפתח מעל- השפה העיצובית מאפשרת לבצע את השינוי המוצע. ובנוסף, מוצעות מרפסות זיז וגג. מרפסת הגג בהתאם למאושר בנספח הבינוי- "תוספת מרפסת פתוחה". השינוי המוצע בסוג המרפסת נובע מכך שטרם מומשה הבניה בשלימותה- ראה פרוט בסעיף "נספח בינוי", לא ניתן לאשר מרפסת שחלקה גג וחלקה זיז, ניתן להציג הפרדה בין סוגי המרפסות. בנוסף, יש להציג חתך לאופן החיבור המוצע כיוון שעומק המרפסת הינו 2.18 מ'. יש להציג חישוב קיר מלא, בהתאם להיתר קיים, בפרט באזור היציאה למרפסת. שטח מרפסת זיז- 7.70 מ"ר. שטח מרפסת גג- 7.19 מ"ר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מוצג גג התוספת "לא לשימוש"- בהתאם לנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5899 תחילת תוקף: 16/11/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 2 לבניין מס' 200. בוקשו הקלות מנספח בינוי בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית במקום מרפסת גג המאושרת בתב"ע ומיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי. לעניין השינוי בסוג המרפסת- עפ"י נספח הבינוי קיימות תוספות שלא מוצעות שאמורות להוות את הבסיס ל"מרפסת גג", אולם בפועל הבינוי טרם מומש, ולכן, המרפסת המוצעת בבקשה הנוכחית מוצעת כ"זיז" זמני- יש להגיש תצהיר הבהרה שבעת ביצוע הבינוי בהתאם לנספח בקומה מתחת יבוצעו התאמות, ככל שידרשו לגבי הפיכת "מרפסת זיז" ל"מרפסת גג". לגבי ההקלה בשינוי הפתחים מנספח הבינוי- השינוי המוצע הינו בחזית צפונית, קדמית, מוצע הקטנת פתח ללא פגיעה בקשת חיצונית- עפ"י החזית המתקבלת אין פגיעה עיצובית באחידות החזית, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5563 שהוגש מיום: 27/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין של נספח הבינוי. מספר קומות		
--	--	--

מס' הקומות המירבי 4 מעל קומת המרתף- אין שינוי במס' קומות קיים. מספר יח"ד מס' יח"ד בכל בניין יהא 9 יח"ד- לא מוצע תוספת של יח"ד. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית כוללת שלביות ביצוע בסעיף 9 ח', שלבי ביצוע בהיקף לכל בניין, היתר הבניה יינתן על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל הבניין- בוקשה הקלה מנספח הבינוי שלא בהינף אחד- הבינוי החלקי פונה לחזית אחורית, מוסתרת ע"י צמחיה קיימת- ניתן לאשר. לגבי ההוראה בדבר הצגת כלל התוספות לכל הבניין- מדובר במבנה מסיבי אז הוראה זו אינה ישימה, ע"ב הציגה ע"ג ההרמוניקה את המקטע הרלוונטי ובו מוצגות התוספות שניתן למימוש בהתאם לנספח הבינוי, כך שניתן לאשר את הבקשה. 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, סה"כ שטחי בניה מאושרים 969.52 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 במפלס זה מוצעות תוספות בניה, השטח המוצע הינו 14.28 מ"ר, בחזית דרומית, תואם נספח בינוי. הבינוי מוצע רק במפלס זה ע"ב הקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי- הבינוי הינו על עמודים בהתאם לנספח הבינוי, ההקלה הינה לכך שהבינוי בכללו לא מבוצע בשלב זה.		
---	--	--

במפלס מתחת מוצג עמוד חדש לתמיכה בתוספת הבניה- בהתאם לנספח הבינוי. תוספת הבניה אינה נצפית מהשטח המשותף הכלוא בתוך אגפי הבניין- קיימת צמחיה ועצים המטשטשים את החזית. קיים שטח המוצג כ"קיים"- מוצגת הריסה כסמוכה לתוספת, עפ"י נספח הבינוי נראה כי שטח זה הינו כ"פיר"- יש לתקן בהתאם לנספח הבינוי. בנוסף, מוצע 3 חלונות חדשים בחזית הדרומית, עפ"י המוצג בחזית לא ניתן לאשר את השינוי של מיקומי החלונות- יש להתאים למיקום הפתחים כפי המאושר בנספח הבינוי, החלון הנוסף המוצע, השמאלי, מוצע ברוחב זהה לרוחב הפתח מעל- השפה העיצובית מאפשרת לבצע את השינוי המוצע. ובנוסף, מוצעות מרפסות זיז וגג. מרפסת הגג בהתאם למאושר בנספח הבינוי- "תוספת מרפסת פתוחה". השינוי המוצע בסוג המרפסת נובע מכך שטרם מומשה הבניה בשלימותה- ראה פרוט בסעיף "נספח בינוי", לא ניתן לאשר מרפסת שחלקה גג וחלקה זיז, ניתן להציג הפרדה בין סוגי המרפסות. בנוסף, יש להציג חתך לאופן החיבור המוצע כיוון שעומק המרפסת הינו 2.18 מ'. יש להציג חישוב קיר מלא, בהתאם להיתר קיים, בפרט באזור היציאה למרפסת. שטח מרפסת זיז- 7.70 מ"ר. שטח מרפסת גג- 7.19 מ"ר. תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מוצג גג התוספת "לא לשימוש"- בהתאם לנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- לא נדרש חוו"ד כיוון שמדובר בשטח		
---	--	--

תוספת הקטן מ- 80 מ"ר. -חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 23/06/2024, ע"י ענבל כהנא.		
הקלה מנספח בינוי בדבר בנייה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית במקום מרפסת גג המאושרת בתבע מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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, סה"כ שטחי בניה מאושרים 969.52 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60

במפלס זה מוצעות תוספות בניה, השטח המוצע הינו 14.28 מ"ר, בחזית דרומית, תואם

נספח בינוי.

הבינוי מוצע רק במפלס זה ע"ב הקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח בינוי- הבינוי הינו על עמודים בהתאם לנספח הבינוי, ההקלה הינה לכך שהבינוי בכלל לא מבוצע בשלב זה.

במפלס מתחת מוצג עמוד חדש לתמיכה בתוספת הבניה- בהתאם לנספח הבינוי.

תוספת הבניה אינה נצפית מהשטח המשותף הכלוא בתוך אגפי הבניין- קיימת צמחיה ועצים המטשטשים את החזית.

קיים שטח המוצג כ"קיים"- מוצגת הריסה כסמוכה לתוספת, עפ"י נספח הבינוי נראה כי שטח זה הינו כ"פיר"- יש לתקן בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף, מוצע 3 חלונות חדשים בחזית הדרומית, עפ"י המוצג בחזית לא ניתן לאשר את השינוי של מיקומי החלונות- יש להתאים למיקום הפתחים כפי המאושר בנספח הבינוי, החלון הנוסף המוצע, השמאלי, מוצע ברוחב זהה לרוחב הפתח מעל- השפה העיצובית מאפשרת לבצע את השינוי המוצע.

ובנוסף, מוצעות מרפסות זיז וגג. מרפסת הגג בהתאם למאושר בנספח הבינוי- "תוספת מרפסת פתוחה".

השינוי המוצע בסוג המרפסת נובע מכך שטרם מומשה הבניה בשלימותה- ראה פרוט בסעיף "נספח בינוי", לא ניתן לאשר מרפסת שחלקה גג וחלקה זיז, ניתן להציג הפרדה בין סוגי המרפסות.

בנוסף, יש להציג חתך לאופן החיבור המוצע כיוון שעומק המרפסת הינו 2.18 מ'.

יש להציג חישוב קיר מלא, בהתאם להיתר קיים, בפרט באזור היציאה למרפסת.

שטח מרפסת זיז- 7.70 מ"ר.

שטח מרפסת גג- 7.19 מ"ר.

תוכנית קומה ג' מפלס +8.40

מוצג גג התוספת "לא לשימוש"- בהתאם לנדרש.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	1990/0224.04
מספר סידורי	38

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			
2276	תחילת תוקף	14/07/1977			

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 – קדמית

וכן מוצעת תוספת קומה במפלס 5.95 + עבור הרחבת הדירה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה כמותית של 6% מתוך מוצע 1.5%

הקלה במס קומות מ 2 ל 3 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	
06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	יש להשלים את החתימה של הבעלים בדירה מס' 4 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת, כיוון שלא היה ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים. ההחלטה דרשה תיקונים במס' נושאים- גובה בניה: אין שינוי בגובה המוצע, לא קיימות מערכות והגג איננו לשימוש צומצם גובה המעקה ל- 2 שורות אבן וצוין "גג ללא שימוש". ש. עיקרי:

ע"פ הוראות התוכנית בסעיף 8: אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \cdot 637 = 445.9$ מ"ר התקבל חישוב הכולל את כלל השטח הבנוי בהיתר במגרש זה, צורף הסבר מפרט למימוש אפשרי עבור כל דירה- חולק השטח המותר עפ"י תוכנית + השטח היחסי מההקלה הכמותית. ניתן לאשר עבור כל דירה סה"כ 121.03 מ"ר, דירות 2 ו-4 בנו בחריגה מהשטח היחסי הניתן למימוש- ע"ב הציג את החישוב בהפחתת החריגה כך שניתן לאשר ל- 2 הדירות שלא בוצעו בהן התוספות המרביות דירה בשטח של 111.57 מ"ר+ מיגון. הבקשה מציגה תוספת בינוי כפי הניתן, בהתאם למפורט. בבקשה המתוקנת לא מוצגת תוכנית צל כיוון שלא נותר שטח לניצול עבור דירות 2 ו- 4 ולדירה מס' 1 נותר 8.26 מ"ר לניצול, שטח מכוח הקלה כמותית. ח. מחוזק: לאחר תיקון חישוב השטחים מתברר כי השטח הנוסף המוצע בקומת הגג, תוספת מפלס חדש, הינו כ- 8 מ"ר, אין להם חדר בנוסף לחדר המחוזק על הגג כך שזה לא עומד במדיניות מהנדס העיר וכן השינוי המוצע אינו עונה על החלטת הוועדה הקודמת. בנוסף, אין מספיק שטח לתוכנית צל דומה לדירה 4 מה שיצור פגיעה בחזית הבניין. ההמלצה של הצוות המקצועי הינה ביצוע ממ"ד בהתאם לתקנות הפטור החדשות המאפשרות בניית ממ"ד ללא הליך רישוי. לסיכום, יש לבטל את הבניה המוצעת על הגג. 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 . תכנית צל למרפסות- רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ'- נדרש להציג "מרפסת דמה" לדירה מס' 4, ולבצע החתמת כלל הדיירים על תוכנית הצל.		
--	--	--

יש לבצע את התיקונים בהתאם להערות הבדיקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2276 תחילת תוקף: 14/07/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת, כיוון שלא היה ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים. ההחלטה דרשה תיקונים במס' נושאים- ש. עיקרי: ע"פ הוראות התוכנית בסעיף 8: אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש. סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \times 637 = 445.9$ מ"ר התקבל חישוב הכולל את כלל השטח הבנוי בהיתר במגרש זה, צורף הסבר מפרט למימוש אפשרי עבור כל דירה- חולק השטח המותר ע"י תוכנית + השטח היחסי מההקלה הכמותית. ניתן לאשר עבור כל דירה סה"כ 121.03 מ"ר, דירות 2 ו-4 בנו בחריגה מהשטח היחסי הניתן למימוש- ע"ב הציג את החישוב בהפחתת החריגה כך שניתן לאשר ל- 2 הדירות שלא בוצעו בהן התוספות המרביות דירה בשטח של 111.57 מ"ר+ מיגון. הבקשה מציגה תוספת בינוי כפי הניתן, בהתאם למפורט. בבקשה המתוקנת לא מוצגת תוכנית צל כיוון שלא נותר שטח לניצול עבור דירות 2 ו- 4 ולדירה מס' 1 נותר 8.26 מ"ר לניצול, שטח מכוח הקלה כמותית.	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

ח. מחוזק: לאחר תיקון חישוב השטחים מתברר כי השטח הנוסף המוצע בקומת הגג, תוספת מפלס חדש, הינו כ- 8 מ"ר, אין להם חדר בנוסף לחדר המחוזק על הגג כך שזה לא עומד במדיניות מהנדס העיר וכן השינוי המוצע אינו עונה על החלטת הוועדה הקודמת. בנוסף, אין מספיק שטח לתוכנית צל דומה לדירה 4 מה שיצור פגיעה בחזית הבניין. ההמלצה של הצוות המקצועי הינה ביצוע ממ"ד בהתאם לתקנות הפטור החדשות המאפשרות בניית ממ"ד ללא הליך רישוי. לסיכום, יש לבטל את הבניה המוצעת על הגג. מרפסות זיז: צמד מרפסות: ע"פ מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד . תכנית צל למרפסות- רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ' - נדרש להציג "מרפסת דמה" לדירה מס' 4, ולבצע החתמת כלל הדיירים על תוכנית הצל.		
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'.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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 פוזטיבית של בעלי הדירה היות ואין 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 בקוי 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 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.		
---	--	--

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.	11/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 בקוי 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 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: 2276 תחילת תוקף 14/07/1977 אזור מגורים 5	11/03/2024	חוות דעת תכנונית

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 בקנ"מ 1:250. 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. יצוין 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 : $0.70 \times 637 = 445.9$ 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 בבנין במניין השטחים הקיימים. 6% הקלה כמותית: בתכניות שתקפם טרם 1989 ואשר אינן נגועו 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 שבבנין 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 בקוי 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 לקורות 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 הפוזטיבית 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 $2.6 = 2 \times \frac{4}{3}$ 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 התיחסות 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. שפ"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 מ' 2 ל 3 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

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

יש להשלים את החתימה של הבעלים בדירה מס' 4

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת, כיוון שלא היה ניתן לבחון את נושא חישוב השטחים בשל טעות בחישוב שטח המגרש וכן חוסר חישוב כלל הדירות במניין השטחים הקיימים.

ההחלטה דרשה תיקונים במס' נושאים-

גובה בניה:

אין שינוי בגובה המוצע, לא קיימות מערכות והגג איננו לשימוש צומצם גובה המעקה ל- 2 שורות אבן וצוין "גג ללא שימוש".

ש. עיקרי:

ע"פ הוראות התוכנית בסעיף 8: אחוזי הבניה יהיו 70% במקום 50% משטח המגרש.

סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $0.70 \times 637 = 445.9$ מ"ר

התקבל חישוב הכולל את כלל השטח הבנוי בהיתר במגרש זה, צורף הסבר מפרט למימוש אפשרי עבור כל דירה- חולק השטח המותר עפ"י תוכנית + השטח היחסי מההקלה הכמותית.

ניתן לאשר עבור כל דירה סה"כ 121.03 מ"ר, דירות 2 ו-4 בנו בחריגה מהשטח היחסי הניתן למימוש- ע"ב הציג את החישוב בהפחתת החריגה כך שניתן לאשר ל- 2 הדירות שלא בוצעו בהן התוספות המרביות דירה בשטח של 111.57 מ"ר+ מיגון.

הבקשה מציגה תוספת בינוי כפי הניתן, בהתאם למפורט.

בבקשה המתוקנת לא מוצגת תוכנית צל כיוון שלא נותר שטח לניצול עבור דירות 2 ו- 4 ולדירה מס' 1 נותר 8.26 מ"ר לניצול, שטח מכוח הקלה כמותית.

ח. מחוזק:

לאחר תיקון חישוב השטחים מתברר כי השטח הנוסף המוצע בקומת הגג, תוספת מפלס חדש, הינו כ- 8 מ"ר, אין להם חדר בנוסף לחדר המחוזק על הגג כך שזה לא עומד במדיניות מהנדס העיר וכן השינוי המוצע אינו עונה על החלטת הוועדה הקודמת.

בנוסף, אין מספיק שטח לתוכנית צל דומה לדירה 4 מה שיצור פגיעה בחזית הבניין.

ההמלצה של הצוות המקצועי הינה ביצוע ממ"ד בהתאם לתקנות הפטור החדשות המאפשרות בניית ממ"ד ללא הליך רישוי.

לסיכום, יש לבטל את הבניה המוצעת על הגג.

מרפסות זיז:

צמד מרפסות: ע"פ מדיניות מהנדס עיר לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית אלא יש להציע צמד מרפסות או לחילופין להציע מרפסת דמה התהווה צמד .

תכנית צל למרפסות- רלוונטית לדירה המקבילה בלבד היות ובדירות בקומת הקרקע לא ניתן להציע מרפסת זיז בגובה מינימום 2.5 מ'- נדרש להציג "מרפסת דמה" לדירה מס' 4, ולבצע החתמת כלל הדיירים על תוכנית הצל.

יש לבצע את התיקונים בהתאם להערות הבדיקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2024/0322.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, תמ"א 38 הריסה ובניה, בניית גדר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת בנין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	התחדשות עירונית בע"מ בליליוס
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוסתאי 14 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	178	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956	7	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

הריסת מבנה קיים והקמת מבנה בן 6 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 10038

מידע קודם

מתאריך	
26/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15825 הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 כתובת: דוסתאי 14, קטמון הישנה. גוש: 30005 חלקה: 178 שטח התכנית: 538 מ"ר תיאור מצב קיים: מבנה בן 2-4 קומות ו-8 יח"ד. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית הבניין אינו מוגדר לשימור בתכנית המושבות ו/או בכרסט. רקע סטטוטורי: על פי תכנית המתאר המושבות החלקה מסומנת כאזור מגורים 1- סה"כ שטחי הבניה הינם 75% 3- קומות . לא נמצא היתר בניה מקורי לפי המערכת העירונית. מדיניות תכנונית: א. מדיניות תכנית אב מושבות – קטמון הישנה. החלקה מסומנת כאזור מגורים 3- עיבוי מרקם קיים. מספר קומות מרבי יהיה 6 קומות ב-175% בנייה. קו בניין קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' ואחורי 5 מ'. ב. מסמך מדיניות מתחם ברוריה: במסגרת מסמך המדיניות אשר נמצא בתהליך נקבע במסגרת החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 06.03.23 כי החלקה נמצאת באזור זה ל"אזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת". בהתייחס למתחמים אלה נקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית		
--	--	--

בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו. 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038: הבינוי המבוקש מכח התמ"א: הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2 להלן: הבקשה מציעה הריסת בינוי קיים לצורך בניית מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומת חנייה תת קרקעית, סה"כ 23 יח"ד. שטח עיקרי מבוקש 1,043.14 מ"ר. מוצע היקף בינוי מעל הקרקע בשטח של כ-1,572.58 מ"ר המהווים כ-292.29% אחוזי בניה, לפי מדיניות עפ"י תכנית מושבות 175%, מדובר על פער של 117.29% מוצעות סה"כ 23 יח"ד - 20 יח"ד חדשות ביחס לקיימות. שטח הממוצע הינו 50 מ"ר מירבי. מוצעות 4 דירות גן ודירת פנטהאוז אחת. הבינוי המבוקש חורג מקווי הבניין לפי תכנית המושבות: 1 מ' כלפי חזיתות צדדיות ו-2 מ' יחס לחזית אחורית. במסגרת הבקשה מוצעות 19 חניות בחניון תת קרקעי. (חסרות 5 חניות) סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 529.44 מ"ר מתוכם 1048.8 מ"ר שטחי שירות בקומות החנייה. לדחות את הבקשה לתמ"א 38 מהנימוקים הבאים:		
---	--	--

המגרש נמצא באזור המיועד להתחדשות עירונית מתחמית עפ"י החלטת הוועדה המחוזית במסמך המדיניות של מתחם ברוריה. עפ"י ההחלטה נקבע כי יקודמו במתחם תכנית הכוללת לפחות 4 מבנים, ללא תכנון של חלקה מגרש בודד. תכנון מתחמי עדיף מבחינה תכנונית על פני קידום הבקשה לתמ"א 38 מאחר ותכנון זה מאפשר את שיפור השלד הציבורי, מתן פתרון חנייה משותף למספר מגרשים, הפרשות לצרכי ציבור וכו'.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0822 תחילת תוקף: 21/06/1956 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת בבקשה זו לא בוצע פרסום כמו כן לא הופנה לגורמים מאחר והמלצת מהנדס העיר היא לדחות את הבקשה: חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15825 הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038 כתובת: דוסתאי 14, קטמון הישנה. גוש: 30005 חלקה: 178 שטח התכנית: 538 מ"ר	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

תיאור מצב קיים: מבנה בן 4-2 קומות ו-8 יח"ד. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית הבניין אינו מוגדר לשימור בתכנית המושבות ו/או בכרסט. רקע סטטוטורי: על פי תכנית המתאר המושבות החלקה מסומנת כאזור מגורים 1- סה"כ שטחי הבניה הינם 75% ל-3 קומות . לא נמצא היתר בניה מקורי לפי המערכת העירונית. מדיניות תכנונית: א. מדיניות תכנית אב מושבות – קטמון הישנה. החלקה מסומנת כאזור מגורים 3- עיבוי מרקם קיים. מספר קומות מרבי יהיה 6 קומות ב-175% בנייה. קו בניין קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' ואחורי 5 מ'. ב. מסמך מדיניות מתחם ברוריה: במסגרת מסמך המדיניות אשר נמצא בתהליך נקבע במסגרת החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 06.03.23 כי החלקה נמצאת באזור זה ל"אזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת". בהתייחס למתחמים אלה נקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו. 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038: הבינוי המבוקש מכח התמ"א:		
--	--	--

הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2 להלן: הבקשה מציעה הריסת בינוי קיים לצורך בניית מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומת חנייה תת קרקעית, סה"כ 23 יח"ד. שטח עיקרי מבוקש 1,043.14 מ"ר. מוצע היקף בינוי מעל הקרקע בשטח של כ-1,572.58 מ"ר המהווים כ-292.29% אחוזי בניה, לפי מדיניות עפ"י תכנית מושבות 175%, מדובר על פער של 117.29% מוצעות סה"כ 23 יח"ד - 20 יח"ד חדשות ביחס לקיימות. שטח הממוצע הינו 50 מ"ר מירבי. מוצעות 4 דירות גן ודירת פנטהאוז אחת. הבינוי המבוקש חורג מקווי הבניין לפי תכנית המושבות: 1 מ' כלפי חזיתות צדדיות ו-2 מ' יחס לחזית אחורית. במסגרת הבקשה מוצעות 19 חניות בחניון תת קרקעי. (חסרות 5 חניות) סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 529.44 מ"ר מתוכם 1048.8 מ"ר שטחי שירות בקומות החנייה. לדחות את הבקשה לתמ"א 38 מהנימוקים הבאים: המגרש נמצא באזור המיועד להתחדשות עירונית מתחמית עפ"י החלטת הוועדה המחוזית במסמך המדיניות של מתחם ברוריה. עפ"י ההחלטה נקבע כי יקודמו במתחם תכנית הכוללת לפחות 4 מבנים, ללא תכנון של חלקה מגרש בודד. תכנון מתחמי עדיף מבחינה תכנונית על פני קידום הבקשה לתמ"א 38 מאחר ותכנון זה מאפשר את שיפור השלד הציבורי, מתן פתרון חנייה משותף למספר מגרשים, הפרשות לצרכי ציבור וכו'.		
--	--	--

הכנת נוסח פרסום	11/07/2024	הריסת מבנה קיים והקמת בנין בן 6 קומות על קרקעיות בכל חתר, מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38.
-----------------	------------	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15825

הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתכנית 10038

כתובת: דוסתאי 14, קטמון הישנה.

גוש: 30005 חלקה: 178

שטח התכנית: 538 מ"ר

תיאור מצב קיים: מבנה בן 2-4 קומות ו-8 יח"ד.

הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038:

המגרש נמצא בתחום העיר ההיסטורית

הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית

הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית

הבניין אינו מוגדר לשימור בתכנית המושבות ו/או בכרססת.

רקע סטטוטורי:

על פי תכנית המתאר המושבות החלקה מסומנת כאזור מגורים 1- סה"כ שטחי הבניה הינם 75% ל-3 קומות .

לא נמצא היתר בניה מקורי לפי המערכת העירונית.

מדיניות תכנונית:

א. מדיניות תכנית אב מושבות – קטמון הישנה. החלקה מסומנת כאזור מגורים 3- עיבוי מרקם קיים. מספר קומות מרבי יהיה 6 קומות ב-175% בנייה. קו בניין קדמי לפי הקיים ברחוב, צידיים 4 מ' ואחורי 5 מ'.

ב. מסמך מדיניות מתחם ברוריה: במסגרת מסמך המדיניות אשר נמצא בתהליך נקבע במסגרת החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 06.03.23 כי החלקה נמצאת באזור זה ל"אזור מגורים 5 התחדשות מיוחדת". בהתייחס למתחמים אלה נקבע כי כל מתחם יקודם ככל הניתן כחטיבה מתחמית אחת שתכלול לפחות ארבעה מבנים, ותאפשר חידוש ושיפור מרביים של המרחב הציבורי. במסגרת התכניות המפורטות תיבחן תבנית הבנייה והיקפה, לרבות חלופה הכוללת שילוב של בנייה בגובה של עד 18 קומות לצד בנייה מרקמית בגובה של עד שש קומות. כן תבחן האפשרות לכלול תבנית בניה טורית במבנים אופקיים כדוגמת מבני השיכון הקיימים במתחם. בהמשך לאמור תותר קביעה של קו בניין 0 כלפי דרכים וזאת בהתאם לאופי העירוני של חזית המתחמים כלפי המרחב הציבורי, ולאור החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם כולו.

2. תוספות מבוקשות מכוח 10038:

הבינוי המבוקש מכח התמ"א:

הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2 להלן:.

הבקשה מציעה הריסת בינוי קיים לצורך בניית מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומת חנייה תת קרקעית, סה"כ 23 יח"ד.

שטח עיקרי מבוקש 1,043.14 מ"ר.

מוצע היקף בינוי מעל הקרקע בשטח של כ-1,572.58 מ"ר המהווים כ-292.29% אחוזי בניה, לפי מדיניות עפ"י תכנית מושבות 175%, מדובר על פער של 117.29%

מוצעות סה"כ 23 יח"ד- 20 יח"ד חדשות ביחס לקיימות. שטח הממוצע הינו 50 מ"ר מירבי. מוצעות 4 דירות גן ודירת פנטהאוז אחת.

הבינוי המבוקש חורג מקווי הבניין לפי תכנית המושבות: 1 מ' כלפי חזיתות צדדיות ו-2 מ' יחס לחזית אחורית.

במסגרת הבקשה מוצעות 19 חניות בחניון תת קרקעי. (חסרות 5 חניות)

סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 529.44 מ"ר מתוכם 1048.8 מ"ר שטחי שירות בקומות החנייה.

לדחות את הבקשה לתמ"א 38 מהנימוקים הבאים:

המגרש נמצא באזור המיועד להתחדשות עירונית מתחמית עפ"י החלטת הוועדה המחוזית במסמך המדיניות של מתחם ברוריה. עפ"י ההחלטה נקבע כי יקודמו במתחם תכנית הכוללת לפחות 4 מבנים, ללא תכנון של חלקה מגרש בודד. תכנון מתחמי עדיף מבחינה תכנונית על פני קידום הבקשה לתמ"א 38 מאחר ותכנון זה מאפשר את שיפור השלד הציבורי, מתן פתרון חנייה משותף למספר מגרשים, הפרשות לצרכי ציבור וכו'.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2021/0370.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיוזק הבניין ותוספת קומות לפי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה פי אס אל בניה ויזמות בע"מ
עורך הבקשה	טורבן ילנה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	22
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב עוזיאל 26, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	298	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד.

כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף.

מידע קודם

	מתאריך	
בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד. כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.	26/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד.	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף.		
התקבלה פניה מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים. הועדה מקבלת את הבקשה שיש בה הגיון. הועדה קובעת תנאי להוצאות היתר בניה : אישור תכנית שתכלול את 10 מרפסות הסוכה החסרות תנאי לטופס אכלוס : בנית המרפסות על פי התב"ע שתאושר . הועדה מורה למחלקת הרישוי להעביר העתק מההחלטה למתנגדים. יתר החלטת הוועדה מתאריך 30/11/22 ממשיכה לחול למעט הצורך בפרסום מרפסות הסוכה בשלב זה.	01/05/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לוועדה הבאה.	27/04/2023	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
ת.ב. 2021/0370.00 – תמ"א 38/1 תיאור הבקשה הבקשה הינה עבור תמ"א 38/1 ברח' עוזיאל 26 הבקשה נדונה בוועדת משנה להתנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ומרפסות סוכה לכל הדיירים.	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת פתרון מרפסות סוכה חלקי היות וקיימת מגבלה של קווי בנין. התכנית הוצגה בפני הוועדה בתאריך 30/11/22 והוחלט לאשר את התכנית הכוללת את הפתרון החלקי בכפוף לפרסום הקלה עבור המרפסות שהוצגו, וזאת לאחר שהבהיר היזם וע"ב כי תוגש תכנית לשינוי קווי בנין לצורך מרפסות סוכה ומתן פתרון לכל דיירי הבניין – הוצג ע"ג ההרמוניקה תכנית צל עתידית של מרפסות הסוכה לכל דיירי הבניין. חוות דעת והמלצה מובא להכרעת וועדה לעניין פרסום התקבלה התנגדות מטעם מגישי הבקשה והיזם על החלטת הוועדה לפרסם את הבקשה בעקבות תוספת המרפסות הכוללת את הפתרון החלקי וזאת מאחר ותוגש תכנית לשינוי קווי בניין עבור המרפסות הכוללת פתרון מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין. התקבלה חו"ד משפטית ע"י עו"ד מיכאלי אילנית אשר ניתן להחזיר את הבקשה להכרעת הוועדה עם המלצה לזוותר על הפרסום בשלב זה היות ותכנית המרפסות תפורסם בשלב התב"ע וזאת בתנאי שאישור התב"ע למרפסות תהווה תנאי להיתר ולהודיע על כך למתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:	12/03/2023	חוות דעת תכנונית

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		
הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה קיבלה חלק מהתנגדויות. החלטת הוועדה: לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ולהציע מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין בתיאום עם הצוות המקצועי. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להתנגדויות שהתקבלו ע"י הוועדה, הוצג פתרון חלקי למרפסות סוכה היות וקיימת מגבלה של קווי בניין, תוגש תכנית לשינוי קו בניין למרפסות לצורך המצאת מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין, סומן ע"ג התכנית מיקום מרפסות סוכה עתידיות. יש לפרסם את הבקשה עבור תוספת מרפסות הסוכה המוצעות לחלק מיחידות הדיור.	30/11/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

בנוסף, הוועדה רשמה בפניה את התחייבות היזם לקדם תכנית לשינוי קווי בנין לתוספת מרפסות סוכה. התוכנית הכוללת תכנית תנועה מעודכנת ובה הוצעו 2 מק"ח נוספים ל- 5 שהוצעו בתכנית שפורסמה סה"כ 7 מק"ח – תכנית מעודכנת נבדקה ע"י המחלקה להסדרי תנועה. פתרון החניה ממצה את התקנת מקומות החניה האפשריים במגרש ועל כן הוועדה מאשרת את פתרון החניה המוצע ופוטרת מיתר מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. בנוסף תכנית מעודכנת מציעה תוספת שטח בקומות קיימות לניצול 25 מ"ר כמותר בהתאם ל- 10038 תיקונים לתכנית מתוקנת: לצמצם בינוי תת"ק לתוך קו בניין של חניית אופניים/אופנועים ולשנות חישוב לחניה. לבטל מרפסת מפלס קומה ו' בחזית צפונית החורגת מקו בניין. להציג בחתך חניה משלשי חניה. בקומת מחסנים יש לסמן כמילוי בשטח קירות יורדים. להתאים הדמיות לתכניות. להציג בחתך א' את קיר התמך המוצע. טבלת שטחים שהוצגה בתוכנית לא ברורה – לציין שטחים קיימים, שטחים מוצעים מכוח תמ"א, הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז המוצעות בתוכנית זו בלבד!		
--	--	--

מובא להכרעת וועדה באם נדרש לפרסום נוסף חו"ד מחלקת דרכים: אין מניעה לקידום התיק: הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בנין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מיקום המרפסות מקובל. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בנין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים		
---	--	--

קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר: הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייטר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחיד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות		
---	--	--

חו"ד תכנון לעניין חזיתות: לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצופות גיבון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. עצים התייחסות תכנון עיר: עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובר. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובר הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד')		
--	--	--

ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושללא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג בתכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעת הוועדה הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות ב- 06/07/22 הוועדה קיבלה חלק מהתנגדויות.	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

החלטת הוועדה: לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ולהציע מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין בתיאום עם הצוות המקצועי. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם להתנגדויות שהתקבלו ע"י הוועדה, הוצג פתרון חלקי למרפסות סוכה היות וקיימת מגבלה של קווי בניין, תוגש תכנית לשינוי קו בניין למרפסות לצורך המצאת מרפסות סוכה עבור כל דיירי הבניין, סומן ע"ג התכנית מיקום מרפסות סוכה עתידיות. מובא להכרעת וועדה לעניין מרפסות התוכנית הכוללת תכנית תנועה מעודכנת ובה הוצעו 2 מק"ח נוספים ל- 5 שהוצעו בתכנית שפורסמה סה"כ 7 מק"ח – תכנית מעודכנת נבדקה ע"י המחלקה להסדרי תנועה. חו"ד הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה: מוצע 7 מק"ח עבור 15 יח"ד, מתוכנן 6 יח"ד חדשות ו- 2 מק"ח חסר 4 מקומות חניה. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. מובא להכרעת וועדה לעניין החניה בנוסף תכנית מעודכנת מציעה תוספת שטח בקומות קיימות לניצול 25 מ"ר כמותר בהתאם ל- 10038		
---	--	--

תיקונים לתכנית מתקנת: לצמצם בינוי תת"ק לתוך קו בניין של חניית אופניים/אופנועים ולשנות חישוב לחניה. לבטל מרפסת מפלס קומה ו' בחזית צפונית החורגת מקו בניין. להציג בחתך חניה משלשי חניה. בקומת מחסנים יש לסמן כמילוי בשטח קירות יורדים. להתאים הדמיות לתכניות. להציג בחתך א' את קיר התמך המוצע. טבלת שטחים שהוצגה בתוכנית לא ברורה – לציין שטחים קיימים, שטחים מוצעים מכוח תמ"א, הסבת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז המוצעות בתוכנית זו בלבד! מובא להכרעת וועדה באם נדרש לפרסום נוסף חו"ד מחלקת דרכים: אין מניעה לקידום התיק: הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בניין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות:		
--	--	--

מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקווי בניין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר: הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייטר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים.		
--	--	--

שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחיד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות: לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גיבון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		
--	--	--

עצים התייחסות תכנון עיר: עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג בתכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר		
---	--	--

50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור: בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף:	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

20/09/1979		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יזן ע"י הבוחן		

גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

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

יוזן ע"י הבוחן התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה לדחות את ההכרעה ל 45 יום עד להצגת תכנון שיכלול מרפסות סוכה לכל הדיירים. לאחר הצגת התכנון התיק יחזור לדיון פנימי. הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה).	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות : הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני – חונוביץ חתום על הסכם, פיטוסי נפטרה והיא בדירה של חונוביץ. רוזנבאום חתום על הסכם תמ"א, יש 7 הסכמות מתוך 9 בעלים – ייפוי כוח סרוקים בא. אופטי. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין קיר התמך – קיר התמך יבנה מחדש בליווי מהנדס, קיר התמך יופיע בתכנית כקיר מוצע. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מרחק בין בית וגן 35 ו- 37 – מדובר במרחק של כ- 9 מ' גם אם יבנו ממ"דים יישאר מרחק סביר. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הפער בין ההיתר מקורי לבינוי בפועל – ההתייחסות הינה למצב הבנוי בפועל, הבניין בגובה של הבניין הסמוכים ונדרש חיזוק לבניין הקיים. בנוסף אין תיק עבירה על הבניין. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין ניסיון היזם והיותו דייר בבניין - הוועדה דנה בנושאים תכנוניים, יש עו"ד דיירים שיבטיח את הזכויות שלהם, נושא זה לא עניין הוועדה. הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין לנושא מרפסות – חלק מהמרפסות בקווי בניין המאושרים מכוח תכנית 615880 וחלק מהמרפסות מכוח תבע עתידית שמקודמת, מרפסות לכיוון המתנגדים הינם מכוח תבע עתידית ואינם מאושרים בבקשה זו. הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין עבירות הבניה – הבקשה מכשירה את עבירות הבניה זה חלק מהעניין של התמ"א. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מעקות שקופים – לא אסתטי, רואים את כל הדודים והקולטים. הוועדה דוחה את ההתנגדות של חדר היציאה לגג – מדובר בדרישה של כיבוי אש. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין תכנון פנימי – זו רק הצעת תכנון והעמודה לא מתנגדת. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין מיקום האשפה – יש לתאם מול המחלקה את מיקום חדר האשפה.		
---	--	--

הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין אופן החיזוק – אופן החיזוק נבחן ע"י מהנדס הוועדה. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לנושא סגירת חלון המחסן – יש להציע חלון למחסן קיים בהתאם להיתר מקורי. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לגבי התוספות יותר מ- 25 מ"ר – השטחים יוצעו כשטחי דופלקס לדירה למעלה. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין חלון הממ"ד – להזיז את חלון הממ"ד לכיוון הגינה בחזית צפון מזרח. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הוזזת עמודת הממ"דים לחזית מזרחית – לא מקובל ע"י מח' התכנון. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לעניין הצמדת גינות – לבטל הצמדת גינות. הוועדה דוחה את ההכרעה ב- 45 יום על מנת לנסות להביא פתרון מכני לחניה ועל מנת להציע מרפסות סוכה לכל דירה בתאום עם צוות תמ"א ופרויקטים עירוניים. זכות ערר על החלטה זו לאחר קבלת החלטה סופית.		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה - תכנית אושרה בשלב תכנון עיר - ראה ארכיב יועץ תנועה יוסי וייס. המלצת מח' הדסרי תנועה: אזור חניה עם תקן חניה גבוה. אין פתרון חניה מלאה בגבולות המגרש. נדרש 12 מקומות חניה ומוצע 5 (1 חניה רגילה + 4 מ"ח במתקנים) חסר 7 מקומות חניה. אין קרן חניה באזור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון.	14/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: היתר הבנייה המקורי אינו מציע חניות כלל. הבקשה מציעה 2 מכפילים וחנייה עילית אחת, סה"כ 5 חניות. יש צורך במיקסום החנייה ע"י מכפילים ומשלישים, כך שלפי הצפי ניתן להציע 7 מקומות חנייה. תנאי לדיון בוועדת רישוי יהיה חו"ד תושי"ה לפתרון חנייה עדכני. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים: אין מניעה לקידום התיק: הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה - 2 העצים המיועדים לעקירה אינם עצים בוגרים אלא שיחים, הוצגו תמונות. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: אושר ע"י המחלקה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 09/06/21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . תוספת יחדות דיור על הגג ובקומת עמודים מפולשת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 1003 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. חריגת ממ"ד צפון מזרחי מקווי בניין – תקנות פיקוד העורף.		
---	--	--

העמקת מרפסות ל-2 מטר – הקלה כמותית. הקלה בגין 13.86 מ"ר מכוח 6% הקלה – הקלה כמותית הקלה בדבר חיזוק הבניין, הרחבות ל דירות קיימות, תוספת 2 קומות מעל מבנה בן 4 קומות וקומת מחסנים, ותוספת 6 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקלה בדבר בניית מרפסות במרחק עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% מהמרווח הצדי . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי חזית צפון מזרחית 2 מ' קו בניין צידי חזית מזרחית ומערבית 2 מ' קו בניין אחורי חזית דרום מערבית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 - למעט עמודת ממ"דים בחזית אחורית ומרפסות בחזית אחורית וחזיתות צידיות וחדר אשפה מקורה. מעלית מוצעת מעלית בתוך גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמותר. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחיד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות.		
---	--	--

בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. קומה ה' מוצעת קומה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה. קומה ו' מוצעת קומה בבינוי חלקי ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." - המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" - המוצע עומד בדרישה. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.		
--	--	--

חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות: לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גיבון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר: הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייטר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. מעלית ומדרגות התייחסות תכנון עיר: פיר המדרגות יוצר נגישות מקומת לובי לשטחי המחסנים וליח"ד הקיימות והחדשות. פיר מעלית במרכז הבינוי יוצר נגישות ראויה לקומות. מקובל. מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע.		
--	--	--

מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בנין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בנין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליגון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת – עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. עצים התייחסות תכנון עיר: עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות		
---	--	--

עליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חז"ד תכנון לנושא נגישות: שביל גישה דרך החנייה בחזית קדמית, לחלל לובי בחזית אחורית. מקובל. תברואה חז"ד תכנון לנושא תברואה: פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה) פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג בתכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר		
---	--	--

50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה חשמל התקבלה חו"ד חשמל - אין דרישה לחדר שנאים. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור: בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה		
--	--	--

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה - תכנית אושרה בשלב תכנון עיר - ראה ארכיב יועץ תנועה יוסי וייס. המלצת מח' הדסרי תנועה: אזור חניה עם תקן חניה גבוה. אין פתרון חניה מלאה בגבולות המגרש. נדרש 12 מקומות חניה ומוצע 5 (1 חניה רגילה + 4 מ"ח במתקנים) חסר 7 מקומות חניה. אין קרן חניה באזור. תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: היתר הבנייה המקורי אינו מציע חניות כלל. הבקשה מציעה 2 מכפילים וחנייה עילית אחת, סה"כ 5 חניות. יש צורך במיקסום החנייה ע"י מכפילים ומשלישים, כך שלפי הצפי ניתן להציע 7 מקומות חנייה. תנאי לדיון בוועדת רישוי יהיה חו"ד תושי"ה לפתרון חנייה עדכני. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים: אין מניעה לקידום התיק: הגישה הסטטוטורית למגרש מרח' הרב עוזיאל הקיים, בכפוף לאישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה.		
--	--	--

מרפסות מרפסות זיז בחזית קדמית המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. מרפסות זיז בחזיתות צידיות וחזית אחורית (דרומית) חורגות מקו בנין תמ"א לא ניתן לאשר בהתאם לתכנית 615880. להנמיך קיר הפרדה בין מרפסות בחזית דרום מערבית עד ל – 1.80 מ' כנדרש. לצמצם מרפסות צידיות החורגות מקו בנין תמ"א (סטיה ניכרת) בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית מוצעות מחוץ לקוי בנין לא ניתן לאשר – תכנית 759589 אשר צוינה בהרמוניקה לא קיימת ולכן לא ניתן לאשר מרפסות אלו. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות: מיקום המרפסות מקובל. מרפסות עקביות לחזית קדמית יוצרות חזית ראויה לחזית רחוב בשילוב עמודת הממ"ד הקדמית. מרפסות לחזית אחורית עקביות ובין עמודות ממ"ד. מרפסות צידיות הן בקומות הקיימות והן בקומות החדשות עקביות ומקובלות. הוגשה חלופה למרפסות סוכה, אך היא בוטלה בשל אי דרישה למרפסות סוכה ע"י הדיירים. חלק מהמרפסות חורגות מקווי תמ"א. מרפסות אלו מוסדרות במסגרת תכנית 615880 אשר טרם ניתן לה תוקף ותכנית 759589 (בהתהוות) לטובת שינוי קווי בנין למרפסות. מרפסות לחזיתות צידיות- יש להזיז צפונה על מנת להתכנס לקוי בנין. ייתכן שתהיה חריגה לכיוון השצפ- ניתן לשקול זאת במסגרת התב"ע. יש לסמן מרפסות מוצעות בפוליון אדום ולציין שטחי מרפסות. כל דירה תקבל מרפסת עוקבת אחד ומרפסת משנית נוספת		
--	--	--

– עד 12 מ"ר. תנאי לאישור הבקשה למרפסות אישור תכנית 759598. לתקן מרפסות לפי הערות בתכנית a מחסנים קיים 7 מחסנים בבניין, לא מוצעים מחסנים חדשים. בקומת מחסנים מוצע הפיכת שטח מקלט קיים לשטח שירות, לא צוין שימוש מוצע, יש לציין סוג שימוש המוצע חלופה למקלט קיים. התייחסות תכנון עיר: הבקשה אינה מציעה מחסנים חדשים. ומשאירה 7 מחסנים קיימים. המקלט מתייגר. הדיירים ביקשו להסב את שטח המקלט לחדר וועד הבית. לא ניתן במסגרת תכנית 10038 להסב שטח שירות ציבורי לשטח עיקרי. על כן, יש להציע מחסנים נוספים לרווחת הדיירים. כמו כן ניתן להנגיש בנגישות פנימית, חללי עמודות ממ"ד לטובת מחסנים. שטחים קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד קיימות עומדות בדרישה למעט דירות במפלס קומה ד' עבור דירות 6 ו- 8 אשר מציעות מעבר למותר ולא ניתן לאשר, ניתן לאשר תוספות העומדות בדרישה בלבד. יש לצמצם תוספת בניה עבור יח"ד 6 ו- 8 עד ל- 25 מ"ר כמות. תכנון קומות קיימות המופיע בבקשה אינו זהה למופיע בהיתר מקורי אך זהה למצב הקיים בשטח ולתשריט בית משותף, בחתך המוצג בתכנית המוצעת שטח קומה קיים במפלס אחיד אך בהיתר מקורי הבניין מופיע בחצאי קומות. בחזית קדמית (צפון מזרחית) מוצעת בניה בזיז, לא ניתן לאשר. קומות חדשות מוצע תוספת של 2 קומות - השלמת קומת גג קיים כתוספת		
---	--	--

ליח"ד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חוו"ד תכנון לעניין חזיתות: לחזיתות מערבית ומזרחית מוצעים קירות תמך. עקב הטופוגרפיה המשופעת הקיימת בשטח, ישנו פער גבהים גדול, והטרסות (קירות התמך) מעדנים את הפער בהדרגה. הטרסות בדירוג ובכל טרסה רצועות גיבון. מקובל. יש להראות את קיר התמך בתכניות כולל מפלסים. מסתורים יש להציג בתכנית פתרון מסתורי כביסה ומזגנים. נגישות מוצעות 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. עצים התייחסות תכנון עיר: עצים בלבד בחלקה. אחד לעקירה בשל בינוי מרפסות עיליות. ועץ אחד לשימור בחזית אחורית. יש לשתול עצים נוספים בחזיתות צידיות וחזית אחורית. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: פתרון התברואה מוצע במפלס קרקע בחזית אחורית, בנגישות ע"י שביל הגישה לכיוון הלובי. מתחם האשפה בצמוד לכניסה ללובי הבניין ורחוק בנגישות לריקון הפחים בסמיכות לרחוב. בשל תנאי המגרש, אין מנוס מלהציע את פתרון התברואה בחזית אחורית. מקובל. בתיאום עם אגף תברואה. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר- גובה חדר האשפה 1.80 חדר האשפה מוצע מחוץ לקווי בנין, לא ניתן ניתן לאשר חדר אשפה מקורה מחוץ לקו בנין (לא פורסמה הקלה)		
--	--	--

פיתוח שטח מיזוג אוויר , צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציג בתוכנית מיקום גמל מים. חדר אשפה מוצע במפלס קומת הקרקע מחוץ לקו בנין, לא ניתן לאשר. ניקוז מי נגר יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה . הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה: תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 22 התנגדויות חלקן דיירי הבניין המוצע רוב התנגדויות מהחלקות הסמוכות. עיקר התנגדויות הינן עבור: בעיות חניה ללא פתרון, נגישות המבנה, לא קיים פתרון מזגנים, רוב קנייני חסר. עיקר התנגדויות החלקות הסמוכות הינן עבור סכנת המבנים מבחינה הנדסאית, חסימת אוויר ונוף, חריגות בפועל שקיימות בכל המבנה שלא מופיעות בתכנית, התנגדות עבור		
---	--	--

תוספת המוצעת המתקרבת לבניין מתנגד, מרפסות חודרות לתוך דירות המתנגדים, מדידה שהוגשה אינה תקינה, הבניין נבנה שלא לפי ההיתר המקורי מבחינת גובה, שטחים ותכנון. ומצגי שווא בהרמוניקה אשר לא משקפות את הקיים בפועל. תת"ח 9 גג מוצמד מתנגד לבניה בשטח פרטי. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1042 תחילת תוקף: 20/09/1979 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן	14/03/2022	חוות דעת תכנונית

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		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 19/10/2021 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת יחדות דיור על הגג ובקומת עמודים מפולשת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה חריגת ממ"ד צפון מזרחי מקווי בניין - תקנות פיקוד העורף העמקת מרפסות ל-2 מטר - הקלה כמותית הקלה בגין 13.86 מ"ר מכוח 6% הקלה - הקלה כמותית הקלה בדבר חיזוק הבניין, הרחבות ל דירות קיימות, תוספת 2 קומות מעל מבנה בן 4 קומות וקומת מחסנים, ותוספת 6 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - הקלה בדבר בניית מרפסות במרחק עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% מהמרווח הצידי -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
	13	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה
	14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	15	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה מעודכנים.
	16	אישור תבע עבור 10 מרפסות סוכה בהתאם להחלטת וועדה
	17	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.
כן	18	אישור בקרת התנועה לעניין מיקום הכניסות לחנייה.
	19	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
	20	הגשת חו"ד ע"י המשיבה 2, שתיערך ע"י מומחה ביסוס ותאושר בנוהל בקרה הנדסית בוועדה המקומית, כתנאי למתן ההיתר.
כן	21	אישור חוזר של מחלקת החניה של חניית האופנועים והאופניים בלבד, כתנאי למתן ההיתר.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 06.07.2022 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד למציאת פתרון חניה ומרפסות סוכה, לאחר מכן הבקשה הובאה שוב בפני הוועדה לאחר הגשת תכנית מתוקנת בתאריך 30.11.2022 ובה הוחלט לפרסם עבור מרפסות הסוכה המוצעות, לאחר פניה שהתקבלה ממבקשי הבקשה החליטה הוועדה בתאריך 01.05.2023 לוותר על פרסום נוסף היות והוגשה תבע למרפסות ולאחר מכן תפורסם הבקשה עבור כל המרפסות יחד.

כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2022/0448.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמא 38, הריסה ובנייה מחדש
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יסודות שיתוף חברה לבנין בע"מ יסודות
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

אמציה 3, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	64	כן
30004	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1258	תחילת תוקף	19/08/1965			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בקשה נדונה לאישור הבקשה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023

כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף.

בנוסף מוצע חדר שירות לריכוז מונים בקומת מרתף.

מידע קודם

מתאריך	
26/09/2024	הכנת המלצה
	תכנונית : לאשר

בקשה נדונה לאישור הבקשה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 כעת בהתאם לדרישת הגיחון מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת. בנוסף מוצע חדר שירות לריכוז מונים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר.		את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30004ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: בקשה נדונה לאישור הבקשה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023 כעת מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף. בנוסף מוצע חדר שירות לריכוז מונים בקומת מרתף.	26/09/2024	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הועדה האזינה בקשב רק למתנגדים ולהלן התייחסותה:	05/09/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין התנגדות כי הרחוב הינו רחוב צר וכי אינו יכול לעמוד בעומס התשתיות ועומס החניה שאינו קיים כבר היום לדיירים הקיימים. הועדה דוחה טענה זו מאחר והתכנית מציעה פתרון חניה מלא בתת הקרקע וע"י פתרון זה אף מורידה רכבים מהחניות ברחוב אל תת"ק ובכך מקלה את העומס על הרחוב ומשפרת את המצב הנוכחי. לעניין התנגדות לחריגה מתכנית המושבות לנושא מספר הקומות וכי בתכנית הנ"ל מוצעות 8 קומות בניגוד ל6 המותרות ע"פ תכנית המושבות, הועדה דוחה טענה זו מאחר ואם התכנית תוגש במסגרת תב"ע, יתקבלו מספר גבוה יותר של קומות. בנוסף, תכנון עיר אישר את מספר הקומות המוצע וזאת מכיוון שהבקשה אינה מנצלת את קווי הבניין שניתנו לה ואינה מציעה בינוי עד לקו הבניין לבקשת גורמים מקצועיים בעירייה, על כן, הבינוי נעשה לגובה וזאת על מנת לנצל את השטחים המותרים. בנוסף, הבקשה מציעה נסיגה מהקומה החמישית, על כן הועדה מחליטה לאשר את מספר הקומות המוצעות בהתאם. לעניין התנגדות ובקשה לשמירת מרחק ממבנה סמוך עקב חשש מפגיעה ביסודות במבנה הסמוך. הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי המוצע הוא בהתאם לקווי בניין תמ"א ואף אינם מנוצלים עד תום. היזמים מתחייבים להשתמש בכל האמצעים העומדים לרשותם על מנת לשמור על המבנה הסמוך בזמן הבנייה ולהפחית הפרעות בזמן הבנייה ככל הניתן. בנוסף, כל הבנייה נעשית בליווי מהנדסים וע"פ חוק ובתאום מראש. התנגדות לעניין חסימת אור ואוויר ופגיעה בערך דירת המתנגדת. הועדה דוחה טענה זו מאחר והבינוי המוצע אינו מנצל את כל קווי הבניין הניתנים לו ולא הוצג כל מסמך המוכיח כי ערך דירת המתנגדת ייפגע בעקבות הבנייה. לעניין התנגדות בנושא העצים. הובאה טענה מפי המתנגדים כי אינם מאמינים כי העץ שמסומן לשימור אכן יישמר. המבקש מצהיר כי העץ שסומן לשימור אכן יישמר. בנוסף, נטיעת עצים חדשים ילוו ע"י אגרונום. הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין חריגה קלה של שורות אבן בפנינת חזיתות צפונית ודרומית –		
---	--	--

יש לצמצם לתוך קווי בניין. בקשה מציעה בינוי חדש על 2 חלקות, התקבלה חו"ד משפטית לעניין איחוד החלקות, חו"ד משפטית מוטמעת בחו"ד מהנדס העיר. בנוסף הוגשה בקשה לאיחוד חלקות ואושרה ע"י הוועדה המקומית (נסרק לא. אופטי), אישור סופי של איחוד חלקות יוגש כתנאי להיתר. שטחים מרפסות שירות: מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 41 מחסנים בקומות המרתף, פורסמה הקלה בהיקף של יותר מ- 8%, שטחי מחסנים עומדים בסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. אך לא ניתן לאשר מחסנים מעבר למס' יח"ד. יש לבטל 2 מחסנים ולהציע מחסנים כמס' יח"ד. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מטר המותרים - יש לצמצם מרפסות בחזית מזרחית החורגות מ- 2 מ' עומק המותרים ולבטל מרפסות בצורת ר הבולטות מעבר ל- 2 מ' עומק. מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. להוסיף גובה מעקות במרפסות. בהתאם להנחיות המחלקה יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג.		
---	--	--

עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: בחלקה קיימים 6 עצים ועוד 16 בצמוד, סה"כ 12, מתוכם 4 עצים מוצעים לעקירה (עצים מס' 10,1,17,19) ככלל כל חפירה ו/או שנוי במפלס עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף הגזעי העצים המיועדים לשימור. ע"ג תכנית פיתוח יש לסמן רדיוס 3 מ' מגזעי העצים המסומנים לשימור. הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבה (במרחק פחות מ-3 מ' גזעי העצים) של העצים לשימור מס' 20,18,16 הנמצאים מעבר לגבול החלקה והינם ברשות השכנים. יש להציג פתרון לשמירת העצים ולקבל התייחסות של יועץ ופיקוח נופי. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: הוצגו פתרונות חשמל, גז, מים ותקשורת. להציג פתרון מיזוג אוויר . לציין בתכנית באם מוצע צובר או בלוני גז . להציג פתרון מסתורי כביסה . נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרשים תיקונים גרפיים כמסומן על דבי תכנית a.		
חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. עבור 39 יח"ד במסגרת תמ"א 38/2 מוצע 40 מ"ח עפ"י התקן. תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת מתקן חניה	05/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

אוטומטי בת"י. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור לתכנית. ח"ד תכנון עיר: חניון מוצע מותיר רצועות אדמה שבין 1.5 – 3.5 מ' לצורך שתילת עצים בוגרים כלפי רחוב וכלפי חלקות סמוכות, כמו כן מאפשר שמירה על חלק מהעצים קיימים. מקובל תכנונית. ח"ד הנדסית – ל"ר – מוצעת הריסה מלאה. ח"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים אשר נדרשו בוועדת שימור 43 ח"ד שימור התקבלה בשלב תכנון. ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. משוחרר לפני דיון בלבד. תנאי להיתר בניה היינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. תנאים לטופס 4 – ביצוע כל דרישות מח' הסדרי תנועה ובכפוף לאישורה. יש להתחבר למצב קיים לפי תנועה מאושרת. ח"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. ח"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – הוגשה מכתב התחייבות לשימור העצים. מכתב ההתחייבות לנטיעת לפחות 3 עצים בוגרים + חיבור למערכת השקיה. תנאי לטופס 4 – שימור העצים ונטיעת עצים בוגרים. ח"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 5 פחים בנפח 1000 ליטר. ח"ד תכנון לעניין תברואה: מוצע חדר אשפה בחניה תת קרקעית. מיקומו מקובל תכנונית, בכפוף לאישור רשות מוסמכת. חדר אצירת אשפה יתוכנן בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה. ח"ד וועדה מחוזית - יובהר כי בבקשות להיתר בתחום		
--	--	--

העיר ההיסטורית ואזור שימור, נדרשת הוועדה מקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. הוועדה המקומית נדרשת לנמק כל חריגה ממדיניות ומהמלצת ועדת השימור כפי שמפורט בסעיף 6.5.9 בתכנית 10038. בהתאם לכך יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות כדלהלן: לצמצם את מס' הקומות ל 6 קומות. זכויות הבניה יצומצמו בהתאם (יצוין כי חלק מהמגרש מיועד להפקעה). יש להעמיק את החניון כך שהבקשה תציע שמירה על עצים בוגרים ראויים לשימור בנוסף לאדמה גננית כלפי המרחב הציבורי. יש לצמצם את גובה היציאה מחדר המדרגות בגג המבנה. יש לבחון את המרפסות המוצעות ולהציע פתרון למרפסות בצורה כוללנית לבניין. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - הבינוי המוצע חורג מהמדיניות התכנון (מושבות) הקובעת כי באזור זה ניתן להציע בינוי עד 6 קומות בחלקות ריקות בכ-1.5 קומות ובכ-17 אחוזי בניה. בהתייחס לחו"ד מתכננת המחוז אשר מציינת כי עפ"י תכנית אב במגרש הנשוא הזכויות יחשבו עפ"י טור א' ואשר ממליצה לצמצם את מספר הקומות ל-6. מאחר והמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו בניין הקדמי הוא 10 מ' ניתן לאשר את הקומה הגבוהה ואחוזי בניה הגבוהים לאותו אזור (טור ב') ולא כמו שצוין בחו"ד מתכננת מחוז. נציין כי מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (מעל 14 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בחלקה שגדולה מדונם ומולו קיים מבנה בעל 8 קומות ע"ג קומה מפולשת, אשר מתבצע בהתאם לחלקות בגודל זה- 8 קומות מכוח תמ"א, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להערות להלן: (מופיע בחו"ד בשם מהנדס העיר) מובא להכרעת וועדה חריגה ממדיניות לעניין קומות פרסום פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בין 3 קומות ו- 15 יח"ד, והקמת בניין בן 7 קומות + קומה חלקית נוספת בנסיגה ו- 39 יח"ד מעל קומות חניה ומחסנים. הקמת מרפסות זיז ברוחב העולה על 1.5 מ' בחזית מזרחית ומערבית – לצורך יצירת מרפסות סוכה. המרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38.		
--	--	--

בניית מחסנים בהיקף של יותר מ- 8% מהשטח העיקרי. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזיתות קדמית 4 מ' מגבול החלקה. חזיתות צידיות ואחורית 3 מ' מגבול החלקה. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק עד גבול מגרש כמותר. וחרגה קלה של שורות אבן בפינת חזיתות צפונית ודרומית – יש לצמצם לתוך קווי בניין. בקשה מציעה בינוי חדש על 2 חלקות, התקבלה חו"ד משפטית לעניין איחוד החלקות, חו"ד משפטית מוטמעת בחו"ד מהנדס העיר. בנוסף הוגשה בקשה לאיחוד חלקות ואושרה ע"י הוועדה המקומית (נסרק לא. אופטי), אישור סופי של איחוד חלקות יוגש כתנאי להיתר. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 2190.65 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 2187.35 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מחסנים, חדרי מדרגות ומבואות. חדרים טכניים בשטח קומה א' – שטחים מוצעים פחות מ- 2% כמותר – אין מניעה לאשר. מרפסות שירות:		
---	--	--

מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 41 מחסנים בקומות המרתף, פורסמה הקלה בהיקף של יותר מ- 8%, שטחי מחסנים עומדים בסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. אך לא ניתן לאשר מחסנים מעבר למס' יח"ד. יש לבטל 2 מחסנים ולהציע מחסנים כמס' יח"ד. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מטר המותרים - יש לצמצם מרפסות בחזית מזרחית החורגות מ- 2 מ' עומק המותרים ולבטל מרפסות בצורת ר הבולטות מעבר ל- 2 מ' עומק. מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. להוסיף גובה מעקות במרפסות. בהתאם להנחיות המחלקה יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. תברואה חז"ד תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 5 פחים בנפח 1000 ליטר. חז"ד תכנון עיר - מוצע חדר אשפה בחניה תת קרקעית. מיקומו מקובל תכנונית, בכפוף לאישור רשות מוסמכת. חדר אצירת אשפה יתוכנן בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה. עצים חז"ד תכנון עיר לעניין עצים:		
--	--	--

בחלקה קיימים 6 עצים ועוד 16 בצמוד, סה"כ 12, מתוכם 4 עצים מוצעים לעקירה (עצים מס' 10,1,17,19) ככלל כל חפירה ו/או שנוי במפלס עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף הגזעי העצים המיועדים לשימור. ע"ג תכנית פיתוח יש לסמן רדיוס 3 מ' מגזעי העצים המסומנים לשימור. הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבה (במרחק פחות מ' 3 מ' גזעי העצים) של העצים לשימור מס' 20,18,16 הנמצאים מעבר לגבול החלקה והינם ברשות השכנים. יש להציג פתרון לשמירת העצים ולקבל התייחסות של יועץ ופיקוח נופי. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: הוצגו פתרונות חשמל, גז, מים ותקשורת. להציג פתרון מיזוג אוויר . לציין בתכנית באם מוצע צובר או בלוני גז . להציג פתרון מסתורי כביסה . מי נגר הוצג חישוב פתרון מי נגר מלא. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 4 התנגדויות. חריגה בהיקף בינוי מתכנית אב.		
---	--	--

פגיעה והעמסה על תשתיות. פגיעה בעצים וצמחיה. גובה הבינוי יגרום לחסימת אור ואוויר. חפירה לעומק תפגע ותסכן את יציבות המבנה הסמוך. התנגדות למרפסות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a המלצת אגף רישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חריגה ממדיניות חו"ד וועדה מחוזית - יובהר כי בבקשות להיתר בתחום העיר ההיסטורית ואזור שימור, נדרשת הוועדה מקומית להתייחס להתאמת הבינוי לתכניות האב ולמדיניות הוועדה המחוזית החלה על האזור ולהמלצת ועדת השימור. הוועדה המקומית נדרשת לנמק כל חריגה ממדיניות ומהמלצת ועדת השימור כפי שמפורט בסעיף 6.5.9 בתכנית 10038. בהתאם לכך יש לתקן את הבקשה בהתאם להערות כדלהלן: לצמצם את מס' הקומות ל 6 קומות. זכויות הבניה יצומצמו בהתאם (יצוין כי חלק מהמגרש מיועד להפקעה). יש להעמיק את החניון כך שהבקשה תציע שמירה על עצים בוגרים ראויים לשימור בנוסף לאדמה גננית כלפי המרחב הציבורי. יש לצמצם את גובה היציאה מחדר המדרגות בגג המבנה. יש לבחון את המרפסות המוצעות ולהציע פתרון למרפסות בצורה כוללת לבניין. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - הבינוי המוצע חורג מהמדיניות התכנון (מושבות) הקובעת כי באזור זה ניתן להציע בינוי עד 6 קומות בחלקות ריקות בכ-1.5 קומות ובכ-17% אחוזי בניה. בהתייחס לחו"ד מתכנת המחוז אשר מציינת כי עפ"י תכנית אב במגרש הנשוא הזכויות יחשבו עפ"י טור א' ואשר ממליצה לצמצם את מספר הקומות ל-6. מאחר והמרחק בין ציר אמצע זכות הדרך לקו בניין הקדמי הוא 10 מ' ניתן לאשר את הקומה הגבוהה ואחוזי בניה הגבוהים לאותו אזור (טור ב') ולא כמו שצוין		
---	--	--

בחוו"ד מתכננת מחוז. נציין כי מדובר במבנה גדול ומרובה דיירים (מעל 14 יח"ד) במצב הנכנס הממוקם בחלקה שגדולה מדונם ומולו קיים מבנה בעל 8 קומות ע"ג קומה מפולשת, אשר מתבצע בהתאם לחלקות בגודל זה- 8 קומות מכוח תמ"א, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להערות להלן: (מופיע בחוו"ד בשם מהנדס העיר) מובא להכרעת וועדה חריגה ממדיניות לעניין קומות קווי בניין חריגה קלה של שורות אבן בפינת חזיתות צפונית ודרומית – יש לצמצם לתוך קווי בניין. בקשה מציעה בינוי חדש על 2 חלקות, התקבלה חו"ד משפטית לעניין איחוד החלקות, חו"ד משפטית מוטמעת בחוו"ד מהנדס העיר. בנוסף הוגשה בקשה לאיחוד חלקות ואושרה ע"י הוועדה המקומית (נסרק לא. אופטי), אישור סופי של איחוד חלקות יוגש כתנאי להיתר. שטחים מרפסות שירות: מוצע מרפסות שירות עבור כל יח"ד בשטח של עד 5 מ"ר – אין מניעה לאשר. להציג טבלת חישוב שטחי מרפסות שירות עד 5 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים מוצעים 41 מחסנים בקומות המרתף, פורסמה הקלה בהיקף של יותר מ- 8%, שטחי מחסנים עומדים בסך השטחים המותרים – אין מניעה לאשר. אך לא ניתן לאשר מחסנים מעבר למס' יח"ד. יש לבטל 2 מחסנים ולהציע מחסנים כמס' יח"ד. לציין גובה מחסנים בתכנית עד 2.20 מ'. להציג בחתכים הנמכה למחסנים עד 2.20 מ' כמותר. מרפסות		
---	--	--

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 בחריגה מ- 2 מטר המותרים - יש לצמצם מרפסות בחזית מזרחית החורגות מ- 2 מ' עומק המותרים ולבטל מרפסות בצורת ר הבולטות מעבר ל- 2 מ' עומק. מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע. להוסיף גובה מעקות במרפסות. בהתאם להנחיות המחלקה יש לבטל מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: בחלקה קיימים 6 עצים ועוד 16 בצמוד, סה"כ 12, מתוכם 4 עצים מוצעים לעקירה (עצים מס' 10,1,17,19) ככלל כל חפירה ו/או שנוי במפלס עבודה כלשהיא אחרת בשטח יעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף הגזעי העצים המיועדים לשימור. ע"ג תכנית פיתוח יש לסמן רדיוס 3 מ' מגזעי העצים המסומנים לשימור. הבקשה מציעה חפירה עבור חניון תת קרקעי בקרבה (במרחק פחות מ' 3 מ' גזעי העצים) של העצים לשימור מס' 16,18,20 הנמצאים מעבר לגבול החלקה והינם ברשות השכנים. יש להציג פתרון לשמירת העצים ולקבל התייחסות של יועץ ופיקוח נופי. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת: הוצגו פתרונות חשמל, גז, מים ותקשורת. להציג פתרון מיזוג אוויר . לציין בתכנית באם מוצע צובר או בלוני גז . להציג פתרון מסתורי כביסה . נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה		
---	--	--

נגישות כתנאי להיתר. תנאים להיתר תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 4 התנגדויות. חריגה בהיקף בינוי מתכנית אב. פגיעה והעמסה על תשתיות. פגיעה בעצים וצמחיה. גובה הבינוי יגרום לחסימת אור ואוויר. חפירה לעומק תפגע ותסכן את יציבות המבנה הסמוך. התנגדות למרפסות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי	05/07/2023	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יזן ע"י הבוחן נספח בינוי יזן ע"י הבוחן קווי בניין יזן ע"י הבוחן מספר קומות יזן ע"י הבוחן גבהים יזן 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 יזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
הריסת מבנה קיים בין 3 קומות ו-15 יחידות דיור, והקמת בניין בן 7 קומות + קומה חלקית נוספת בנסיגה ו-39 יחידות דיור מעל קומות חניה ומחסנים. - הקמת מרפסות זיז ברוחב העולה על 1.5 מ בחזית מזרחית ומערבית. - לצורך יצירת מרפסת סוכה. המרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38. בניית מחסנים בהיקף של יותר מ-8% מהשטח העיקרי. -	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	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	7

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
11	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	כן
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
14	דרכים - תנאי להיתר בניה היינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חש	כן
15	אישור סופי של מח' השימור	
16	תנאי להיתר – הגשת כתב התחייבות להתקנת מתקן חניה אוטומטי בת"י.	
17	אישור סופי של איחוד חלקות יוגש כתנאי להיתר.	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה נדונה לאישור הבקשה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.09.2023

כעת בהתאם לדרישת הגיחון מוצע חדר משאבות ומאגר מים בקומת מרתף – אין מניעה
לאשר בהתאם לדרישת רשות מוסמכת.

בנוסף מוצע חדר שירות לריכוז מונים בקומת מרתף – אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2017/0857.01</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים, מרפסות, מחסנים, הריסה ושינוי בקירות פנים בדירות, הגבהת גובה קומה בקומות עליונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יפוי כוח עו"ד מתרחבים בירושל
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

משמר הגבול 6, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	187	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22.11.2023 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים,

כחלק מהחלטת הוועדה נדרש להציג קיזוז שטחי מחסנים ביחס להיתר מקורי.

הוגשה תכנית הכוללת תוספת של 22 מ"ר עבור שטחי אחסנה מהמאוסרים בהיתר מקורי,

השטחים המוצעים חורגים מ- 8% המותרים מכוח תכנית המתאר אך בהיתר מקורי פורסמה הקלה
לחריגה מ- 8% המותרים עד ל- 20 מ"ר כמותר.

בהתאם לאישורו של מנהל האגף יואל שבת הבקשה מובאת להכרעת וועדה בהכרת פרסום הקלה עבור חריגה מ- 8% אשר פורסמה בהיתר מקורי.

מידע קודם

מתאריך	
01/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22.11.2023 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים, כחלק מהחלטת הוועדה נדרש להציג קיזוז שטחי מחסנים ביחס להיתר מקורי. הוגשה תכנית הכוללת תוספת של 22 מ"ר עבור שטחי אחסנה מהמאוסרים בהיתר מקורי, השטחים המוצעים חורגים מ- 8% המותרים מכוח תכנית המתאר אך בהיתר מקורי פורסמה הקלה לחריגה מ- 8% המותרים עד ל- 20 מ"ר כמותר. בהתאם לאישורו של מנהל האגף יואל שבת הבקשה מובאת להכרעת וועדה בהכרת פרסום הקלה עבור חריגה מ- 8% אשר פורסמה בהיתר מקורי.
01/10/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/01 תחילת תוקף: 09/12/1976 ייעוד הקרקע: הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22.11.2023 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים, כחלק מהחלטת הוועדה נדרש להציג קיזוז שטחי מחסנים ביחס להיתר מקורי. הוגשה תכנית הכוללת תוספת של 22 מ"ר עבור שטחי אחסנה מהמאוסרים בהיתר מקורי, השטחים המוצעים חורגים מ- 8% המותרים מכוח תכנית

המתאר אך בהיתר מקורי פורסמה הקלה לחריגה מ- 8% המותרים עד ל- 20 מ"ר כמותר. בהתאם לאישורו של מנהל האגף יואל שבת הבקשה מובאת להכרעת וועדה בהכרת פרסום הקלה עבור חריגה מ- 8% אשר פורסמה בהיתר מקורי.		
כללי: סימון כיוון עליית גרמי מדרגות בשונה מהיתר מקורי בהתאם למדידה מעודכנת – אין מניעה לאשר. שינויים בחלק מפתחי כניסה לחדרי ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומת מרתף: שינויים פנימיים ובקונטור קומת מחסנים – ניתן לאשר בכפוף להצגת חישוב שטחים כי אין תוספת לשטח המחסנים מעבר למאושר בהיתר. קומת קרקע: הזזת מרפסת – הזזת מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כתקף גם לענין המרפסות המוצעות. הרחבת מרפסות – מוצעת הרחבת מרפסת עבור דירה 10 – לא ניתן לאשר כפי שהוגש, מוצע 21.8 מ"ר מרפסות זיז לדירה, יש לצמצם עד ל- 14 מ"ר כמותר . ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הטמנת צובר גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חב' גז. קומה א': הזזת מרפסת – הזזת מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר - בכפוף לפרסום הקלה עבור בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% ובכפוף להצגת טבלת שטחים מפורטת בהרמוניקה.	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הרחבת מרפסת ותוספת מרפסות זיז חדשות – מוצע מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר - בכפוף לפרסום הקלה עבור בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% ובכפוף להצגת טבלת שטחים מפורטת בהרמוניקה. קומה ב': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת זיז – הרחבת מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר הרחבת והגדלת מרפסות זיז עד לעומק 2 מ' – הרחבת מרפסות ומרפסות חדשות בחזית דרומית אין מניעה לאשר קומה ג': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת זיז – הרחבת מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר הרחבת והגדלת מרפסות זיז עד לעומק 2 מ' – הרחבת מרפסות ומרפסות חדשות בחזית דרומית אין מניעה לאשר קומה ד': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ה': שינויים פנימיים ובפתחים ושינויים בתמהיל יח"ד (37) תוך הגדלת יח"ד (39) ויצירת דופלקס ללא שינוי במאזן חניה ובמס' יח"ד – אין מניעה לאשר. קומה ו': שינויים פנימיים ובפתחים תוך הגדלת יח"ד (39) ויצירת דופלקס – אין מניעה לאשר.		
---	--	--

קומת גג: הגבהת קומות חדשות והמבנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור כיבוי אש, פורסמה הקלה. ביטול חדר גנרטור – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור כיבוי אש, בקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. הרחבת חדרי המדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב הרחבה בטבלת שטחים. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א כתנאי להיתר יש להציג טבלה הכוללת תחשיב שטחי מרפסות עד 14 מ"ר כמותר ושלא חורג מ- 12 מ"ר בממוצע.		
חוות דעת והמלצת אגף הרישוי לפרסם לפי סעיף 149 עבור: 1. בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר. 2. הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. 3. מרפסות עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880. כללי: סימון כיוון עליית גרמי מדרגות בשונה מהיתר מקורי בהתאם למדידה מעודכנת – אין מניעה לאשר. שינויים בחלק מפתחי כניסה לחדרי ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומת מרתף: שינויים פנימיים ובקונטור קומת מחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה עבור בניית מחסנים עד 20 מ"ר במקום 8% ובכפוף להצגת טבלת שטחים מפורטת	07/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בהרמוניקה. קומת קרקע: הוזזת מרפסת – הוזזת מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. הרחבת מרפסות – מוצעת הרחבת מרפסת עבור דירה 10 – לא ניתן לאשר כפי שהוגש, מוצע 21.8 מ"ר מרפסות זיז לדירה, יש לצמצם עד ל- 14 מ"ר כמותר . ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הטמנת צובר גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חב' גז. קומה א': הוזזת מרפסת – הוזזת מיקום מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. הרחבת מרפסת ותוספת מרפסות זיז חדשות – מוצע מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. הרחבת מרפסות ומרפסות חדשות בחזית דרומית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מרפסות עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880. קומה ב': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת זיז – הרחבת מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. הרחבת והגדלת מרפסות זיז עד לעומק 2 מ' – הרחבת מרפסות ומרפסות חדשות בחזית דרומית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מרפסות עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880.		
--	--	--

קומה ג': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת זיז – הרחבת מרפסת זיז בחזית צפונית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מקו בניין תבע חריגה עד 2 מ' או 40% הנמוך מבניהם. הרחבת והגדלת מרפסות זיז עד לעומק 2 מ' – הרחבת מרפסות ומרפסות חדשות בחזית דרומית אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום הקלה מרפסות עד 2 מ' בהתאם לתכנית 615880. קומה ד': שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ה': שינויים פנימיים ובפתחים ושינויים בתמהיל יח"ד (37) תוך הגדלת יח"ד (39) ויצירת דופלקס ללא שינוי במאזן חניה ובמס' יח"ד – אין מניעה לאשר. קומה ו': שינויים פנימיים ובפתחים תוך הגדלת יח"ד (39) ויצירת דופלקס – אין מניעה לאשר. קומת גג: הגבהת קומות חדשות והמבנה – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור כיבוי אש, פורסמה הקלה. ביטול חדר גנרטור – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת אישור כיבוי אש, בקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות הסביבה. הרחבת חדרי המדרגות – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב הרחבה בטבלת שטחים.		
--	--	--

נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a יש להגיש אישור מהנדס תמ"א כתנאי להיתר יש להציג טבלה הכוללת תחשיב שטחי מרפסות עד 14 מ"ר כמותר ושלא חורג מ- 12 מ"ר בממוצע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/19/01 תחילת תוקף: 09/12/1976 ייעוד הקרקע:	06/11/2023	חוות דעת תכנונית
הגבהת גובה הבניין בשיעור של 1.05 מטר שינוי מהיתר קודם	20/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22.11.2023 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים,

כחלק מהחלטת הוועדה נדרש להציג קיזוז שטחי מחסנים ביחס להיתר מקורי.

הוגשה תכנית הכוללת תוספת של 22 מ"ר עבור שטחי אחסנה מהמאוסרים בהיתר מקורי,

השטחים המוצעים חורגים מ- 8% המותרים מכוח תכנית המתאר אך בהיתר מקורי פורסמה הקלה לחריגה מ- 8% המותרים עד ל- 20 מ"ר כמותר.

בהתאם לאישורו של מנהל האגף יואל שבת הבקשה מובאת להכרעת וועדה בהכרת פרסום הקלה עבור חריגה מ- 8% אשר פורסמה בהיתר מקורי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2023/0556.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמא 38 הריסה ובנייה-הריסה מלאה של בניין ובניית בניין בן 5 קומות ו-9 יח"ד .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן בן ציון
עורך הבקשה	אדריכל טורבן ילנה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גואטמלה 12 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	176	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30413ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת מבנה חד קומתי עם יח"ד 1 והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל הקרקע. במסגרת הבקשה מוצעות 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 0.00 + קומת כניסה : מוצע פיתוח שטח הכולל מדרגות גישה לבניין ורמפה עבור נגישות, חדר אופניים, מבואת כניסה, 2 מעלית וחדר מדרגות משותף כמו כן מוצעת יח"ד הכוללות ממ"ד, וגינה פרטית.

מפלס 3.23 + קומה א': מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 6.46 + קומה ב': מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 9.69 + קומה ג': מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 12.92 + קומה ד': מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 16.15 + קומת הגג: מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני.

היתר בניה להקמת הבניין:

לא קיים במערכת

תוכנית מתאר 62 משנת 1959 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 היקף זכויות בניה 75%, 3 קומות.

מדיניות תכנונית: תכנית מתאר לירושלים, אזור מגורים עירוני, חלקות עד דונם עד 6 קומות ואחוזי בניה שבין 200 ל 240 אחוז בהתאמה לשטח המגרש.

תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה - גבוה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בתאריך 20/09/2023 בשם מהנדס העיר

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	ח"ד חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - הוגשה תכנית עם פתרון חניה מכני מחלקת שימור ושפ"ע דורשת שימור עצים – קיים במערכת - ע"פ יועץ חניה לא ניתן להציע פתרון חניה אחר, בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166ב' רשאית ועדה מקומית לפטור בבנינים ובתכניות הכוללות שימור.
	חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - להחלטת הוועדה המקומית, הוגש תוכנית עם פתרון חניה מכני, המחלקה לשימור ושפ"ע דורשים לשמר עצים ובפרט את עץ

מס 8 במידה ושומרים על עץ מס 8 לא ניתן להציע פתרון חניה. בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166ב רשאית הועדה המקומית לפתור מחניה בגלל סוגיית השימור. פרסום : בפרסום החדש שבוצע לא פורסמה התכנית המקורית הכוללת את מתקן החניה, יש לתקן את התכנית ולהציע שוב את מתקן החניה שאושר. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט מתקן החניה – ניתן לאשר מעבר לקו בניין עפ"י תקנות בנייה במרווחים. שטחים: שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 403.23 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 352.39 מ"ר . השטחים המוצעים אינם חורגים מ מסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38 . שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 101-117587 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר		
---	--	--

בממוצע. גג המבנה: מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. - התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה. מי נגר: יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר על ההרמוניקה. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה- 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה. בהמשך לסעיף 4 יש לתכנן חיבור לובי כניסה לחדר מדרגות ונגישות למעלית. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרה: בניין זה הינו לשימור, כולל העצים סביבו יש לשמר. התנגדות זו בוצעה גם בשלב התב"ע להלן תשובות הוועדה:		
--	--	--

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם למפורט 1. בשטח התוכנית מקודם היתר תמ"א 38 הריסה ובניה מכח תוכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בירושלים. התוכנית המופקדת מציעה קו בניין עילי למרפסות סוכה בלבד ואינה עוסקת בבינוי בחלקה. ניתן להגיש התנגדות לתוכנית בשלב הרישוי כחוק . 2. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמבנה הינו בית אבן מתקופה שקדמה לשכונת קרית יובל ומהווה חלק חשוב במורשת השכונה. המקום ראוי לשימור מבחינה היסטורית ונופית - הריסת הבניין מקודמת בהליך של תמא 38/2 במסגרתה התקבלה חוות דעת של מחלקת שימור שלא התנגדה להריסת הבניין. התכנית אינה מציעה את ההריסה אלא תוספת מרפסות בלבד . 3. לדחות את ההתנגדות לעניין שבמקום עצים רבים בוגרים ועתיקים שלא ישמרו במהלך הבניה בנוסף לעקירת עצים רבים בשכונה בעשור אחרון שכה חשובים בשל פרויקטי בינוי ופיתוח- מדובר על בניין קטן המוצע על חלקה קטנה ביעוד של מגורים והיא אינה קשורה לכל התכניות האחרות המקודמות בשכונה וכאמור התכנית לא מציעה עקירה של עצים אלא רק תוספת מרפסות . 4. לדחות את ההתנגדות לעניין שברחוב גואטמלה מקודמים מספר תוכניות גדולות מבקשים לשמור פינה זו – החלקה מיועדת למגורים ומציעה בניין בן 5 קומות בלבד . 5. לדחות את ההתנגדות לעניין של כשלים בפרסום באתר מנהל התכנון- התכנית פורסמה כחוק . 6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מומלץ לא לזמן מתנגדת כיוון שמדובר בהתנגדות זעה לזו שהוגשה בהליך התב"ע. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 62 תחילת תוקף: 16/07/1959	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - הוגשה תכנית עם פתרון חניה מכני מחלקת שימור ושפ"ע דורשת שימור עצים – קיים במערכת - ע"פ יועץ חניה לא ניתן להציע פתרון חניה אחר, בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166 רשאית ועדה מקומית לפטור בבנינים ובתכניות הכוללות שימור. חו"ד הנדסית – אין צורך בחוות דעת הנדסית מאחר ומדובר בהריסה ובניה חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - להחלטת הוועדה המקומית, הוגש תוכנית עם פתרון חניה מכני, המחלקה לשימור ושפ"ע דורשים לשמר עצים ובפרט את עץ מס 8 במידה ושומרים על עץ מס 8 לא ניתן להציע פתרון חניה. בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166 רשאית הועדה המקומית לפתור מחניה בגלל סוגיית השימור. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חו"ד וועדה מחוזית – לא נדרש חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות - התוכנית המוצעת תואמת למדיניות מבחינת מספר קומות וחריגה קטנה באחוזי הבנייה. תכנון – הבקשה תואמת למדיניות ולהנחיות תמ"א 38 וניתן לאשרה. פרסום –		
---	--	--

פורסמו ההקלות הבאות: הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . הקמת מבנה בעל 9 יח"ד . הקלה מקו בנין לבניית מתקן חניה . הקלה בגין מרפסות מוצעות מכח תכנית 101-1175587 בפרסום החדש שבוצע לא פורסמה התכנית המקורית הכוללת את מתקן החניה, יש לתקן את התכנית ולהציע שוב את מתקן החניה שאושר. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם: חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר תכנית 10038 הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט מתקן החניה – ניתן לאשר מעבר לקו בניין עפ"י תקנות בנייה במרווחים. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 403.23 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 352.39 מ"ר . השטחים המוצעים אינם חורגים מ מסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38 . שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.		
---	--	--

מחסנים מוצע מחסן משותף בגודל 5.5 מ"ר – אין מניעה מלאשר. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד כמופיע בהוראות התכנית – אין מניעה מלאשר. מרפסות מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 101-1175587 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. גג המבנה: מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות. עצים על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. - התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה. מי נגר: יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. - יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר על ההרמוניקה. נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה - 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות. -התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה		
---	--	--

של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה. בהמשך לסעיף 4 יש לתכנן חיבור לובי כניסה לחדר מדרגות ונגישות למעלית. יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרה: בניין זה הינו לשימור, כולל העצים סביבו יש לשמר. התנגדות זו בוצעה גם בשלב התב"ע להלן תשובות הוועדה: לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א א לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם למפורט. 1. בשטח התוכנית מקודם היתר תמ"א 38 הריסה ובניה מכח תוכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בירושלים. התוכנית המופקדת מציעה קו בניין עילי למרפסות סוכה בלבד ואינה עוסקת בבנין בחלקה. ניתן להגיש התנגדות לתוכנית בשלב הרישוי כחוק. 2. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמבנה הינו בית אבן מתקופה שקדמה לשכונת קרית יובל ומהווה חלק חשוב במורשת השכונה. המקום ראוי לשימור מבחינה היסטורית ונופית - הריסת הבניין מקודמת בהליך של תמא 38/2 במסגרתה התקבלה חוות דעת של מחלקת שימור שלא התנגדה להריסת הבניין. התכנית אינה מציעה את ההריסה אלא תוספת מרפסות בלבד. 3. לדחות את ההתנגדות לעניין שבמקום עצים רבים בוגרים ועתיקים שלא ישמרו במהלך הבניה בנוסף לעקירת עצים רבים בשכונה בעשור אחרון שכה חשובים בשל פרויקטי בינוי ופיתוח- מדובר על בנין קטן המוצע על חלקה קטנה בייעוד של מגורים והיא אינה קשורה לכל התכניות האחרות המקודמות בשכונה וכאמור התכנית לא מציעה עקירה של עצים אלא רק תוספת מרפסות. 4. לדחות את ההתנגדות לעניין שברחוב גואטמלה מקודמים מספר תוכניות גדולות מבקשים לשמור פינה זו – החלקה מיועדת למגורים ומציעה בנין בן 5 קומות בלבד. 5. לדחות את ההתנגדות לעניין של כשלים בפרסום באתר מנהל התכנון- התכנית פורסמה כחוק. 6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית מומלץ לא לזמן מתנגדת כיוון שמדובר בהתנגדות זרה לזו שהוגשה בהליך התב"ע. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
---	--	--

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/08/2024	- הריסת מבנה קיין בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת חניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - הקמת מבנה בעל 9 יח"ד. תוספת של 8 יח"ד על אחת קיימת. - הקלה מקו בניין לבניית מתקן חניה תת קרקעי. - הקלה בגין מרפסות מוצעות מכוח תכנית 101-1175587.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקמת מבנה בעל 9 יח"ד - תוספת של 8 יח"ד על אחת קיימת. הקלה מקו בנין לבניית מתקן חניה תת קרקעי.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 46,607 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (שימור – 42,314 ₪, העתקה – 4,293 ₪)	14
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 24,766 ₪	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	16

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ח"ד חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה - הוגשה תכנית עם פתרון חניה מכני

מחלקת שימור ושפ"ע דורשת שימור עצים – קיים במערכת - ע"פ יועץ חניה לא ניתן להציע פתרון חניה אחר, בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166ב רשאית ועדה מקומית לפטור בבנינים ובתכניות הכוללות שימור.

ח"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה - להחלטת הוועדה המקומית, הוגש תוכנית עם פתרון חניה מכני, המחלקה לשימור ושפ"ע דורשים לשמר עצים ובפרט את עץ מס 8 במידה ושומרים על עץ מס 8 לא ניתן להציע פתרון חניה.

בהתאם לסעיף 14.1.4 בתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפתור מחניה בגלל סוגיית השימור.

פרסום :

בפרסום החדש שבוצע לא פורסמה התכנית המקורית הכוללת את מתקן החניה, יש לתקן את התכנית ולהציע שוב את מתקן החניה שאושר.

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם:

חזית קדמית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש.

קווי הבניין הינם עפ"י תכנית מתאר תכנית 10038

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט מתקן החניה – ניתן לאשר מעבר לקו בניין עפ"י תקנות בנייה במרווחים.

שטחים:

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי מותר לבינוי 403.23 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 352.39 מ"ר .

השטחים המוצעים אינם חורגים מ מסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38 .

שטחי שירות:

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות.

מרפסות

מרפסות זיז מוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 101-1175587 ובעומק עד 2 מטר

- אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

גג המבנה:

מפלס +60.91 קומת הגג - מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני - יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים ומרפסות.

עצים

על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן.

- התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה.

מי נגר:

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

- יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר על ההרמוניקה.

נגישות: הבקשה מציעה כניסה נגישה לבניין, מפלס ה- 0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כל הדירות המוצעות הינן נגישות.

-התוכנית מציעה כניסה לשביל גישה מהרחוב בהפרש גובה של כ- 80 ס"מ יש לצמצם את ההפרש למקסימום 50 ס"מ ולשלב עץ מס' 3 בתכנון הפיתוח והרמפה. בהמשך לסעיף 4 יש לתכנן חיבור לובי כניסה לחדר מדרגות ונגישות למעלית.

יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרה:

בניין זה הינו לשימור, כולל העצים סביבו יש לשמר.

התנגדות זו בוצעה גם בשלב התב"ע להלן תשובות הוועדה:

לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית מאחר והתכנית הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה ממליצים לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם למפורט. 1. בשטח התוכנית מקודם היתר תמ"א 38 הריסה ובניה מכח תוכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידת אדמה בירושלים. התוכנית המופקדת מציעה קו בניין עילי למרפסות סוכה בלבד ואינה עוסקת בבינוי בחלקה. ניתן להגיש התנגדות לתוכנית בשלב הרישוי כחוק. 2. לדחות את ההתנגדות בעניין שהמבנה הינו בית אבן מתקופה שקדמה

לשכונת קרית יובל ומהווה חלק חשוב במורשת השכונה. המקום ראוי לשימור מבחינה היסטורית ונופית - הריסת הבניין מקודמת בהליך של תמא 38/2 במסגרתה התקבלה חוות דעת של מחלקת שימור שלא התנגדה להריסת הבניין. התכנית אינה מציעה את ההריסה אלא תוספת מרפסות בלבד. 3. לדחות את ההתנגדות לעניין שבמקום עצים רבים בוגרים ועתיקים שלא ישמרו במהלך הבניה בנוסף לעקירת עצים רבים בשכונה בעשור אחרון שכה חשובים בשל פרויקטי בינוי ופיתוח- מדובר על בנין קטן המוצע על חלקה קטנה בייעוד של מגורים והיא אינה קשורה לכל התכניות האחרות המקודמות בשכונה וכאמור התכנית לא מציעה עקירה של עצים אלא רק תוספת מרפסות. 4. לדחות את ההתנגדות לעניין שברחוב גואטמלה מקודמים מספר תוכניות גדולות מבקשים לשמור פינה זו – החלקה מיועדת למגורים ומציעה בניין בן 5 קומות בלבד. 5. לדחות את ההתנגדות לעניין של כשלים בפרסום באתר מנהל התכנון- התכנית פורסמה כחוק. 6. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית

מומלץ לא לזמן מתנגדת כיוון שמדובר בהתנגדות זזה לזו שהוגשה בהליך התב"ע.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2024/0162.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטרן מרדכי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רחובות הבוכרים 31, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	92	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים עם כניסה אחת בעל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, סה"כ 6 יח"ד קיימות, במסגרת בקשה זו מבוקש תוספת 1.5 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד דיור נוספות לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

סה"כ מס' יח"ד קיימות ומוצעות – 12.

להלן תיאור הבקשה:

תוספת בניה, תוספת עמודת ממ"דים, תוספת מעלית פנימית ותוספת מרפסות זיז מקורות, כמו כן מוצעת מעטפת חדשה לבניין הכוללת חיזוקי בטון עפ"י הוראת מהנדס.

מוצע תוספת מחסנים וחלוקת מחסנים בשטח קיים, תוספת מתקן חניה ופיתוח שטח.

קומת קרקע מפלס +0.00: מוצע תוספת מעלית פנימית ותוספת 2 ממ"דים כולל שטח מעבר עבור משרד מוצע התוספות המוצעות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ב' מפלס +2.50: מוצע תוספת בניה ל-2 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, מרפסות זיז סגורות, הרחבת מרפסת זיז מקורה הפיכת שטחי שירות לעיקרי ושינויים פנימיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ג' מפלס +5.50: מוצע תוספת בניה ל-2 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, מרפסות זיז סגורות, הרחבת מרפסת זיז מקורה הפיכת שטחי שירות לעיקרי ושינויים פנימיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ד' מפלס +8.50: מוצע תוספת בניה ל-2 יח"ד קיימות הכוללת ממ"ד, מרפסות זיז סגורות, הרחבת מרפסת זיז מקורה הפיכת שטחי שירות לעיקרי ושינויים פנימיים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003.

קומה ה' מפלס +11.48: מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 4 יח"ד, ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז סגורות ומרפסות מקורות.

קומת הגג מפלס +15.28: מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד, ובכללן ממ"ד ומרפסות גג.

קומת הגג מפלס +15.28: מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני.

היתר מקורי להקמת הבניין 1970/879.00

הבניין נבנה משנת 1972 עפ"י תשריט בית משותף.

היתרים נוספים בתחום החלקה:

29.12.1997 - היתר בניה 1997/0692.00: בניית מרפסת

11.4.1999 - היתר בניה 1997/0692.01: בניית מרפסת

רקע סטטוטורי:

תוכנית מס' 3276 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 3 היקף זכויות בניה 90% בניה ב 3 קומות.

תוכנית מס' 1358 משנת 1974 מטרת התוכנית הסדרת דרכים.

מדיניות תכנונית : מדיניות מע"ר צפון מאפשרת באזור זה בינוי נפחי עד 5 קומות .

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אד' אנה מרום בשם מהנדס העיר

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	חו"ד הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 6 יח"ד - מוצע 4 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: בתשריט לא מסומנות חניות אך קיימים היתרים שבהן כן מסומנות ולכן נחשבות במניין החניות המאושרות. ולכן עפ"י הקיים ישנם 4 מקומות חניה עבור 6 יח"ד קיימות. ועוד 6 יח"ד חדשות אשר עבורן לא מוצע פתרון חניה- מקובל. אין לבטל או לפגוע בחניות הקיימות. בנוסף נדרש לתאם עם מהנדס פתרון חיזוק חלופי עבור עמודים קיימים בקומה מפולשת כך שלא יצמצם עוד את שטח החניות. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, מאור ברעם- משרד ירון-שמעוני- שחם) מתאריך 23/12/2023 . קווי בניין: קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – דרום מזרחית מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ'. חזית אחורית צפון מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט ממד"ים ומרפסות זיז ותוספות בניה בחזית אחורית. מבואת כניסה: מוצע לובי כניסה בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר

מעלית וח. מדרגות: מוצע מעלית פנימית במידות אשר לא מאפשרות כניסה לכסא גלגלים – לא נגיש ולא מקובל תכנונית- נדרש להגדיל את פיר המעלית בהתאם לתקן. קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח תמ"א עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, מוצע 2 משרדים בממ"דים בקומת עמודים מפולשת – לא ניתן לאשר משרדים בשטחי הממ"דים היורדים, ניתן להציע מחסנים. קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ב – 2 מיח"ד מוצע חדר מחוזק מדובר בפתרון מיגוני נחות ועל כן יש לבטל 2 מיח"ד אלו. בשטח חצי הקומה מוצעות 2 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר כנדרש . ממ"ד: מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ובחזית הצפונית של הבניין מחוץ לתחום קווי הבניין פורסמה על כך הקלה - אין מניעה מלאשר. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש לפנות 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. חוו"ד תכנון עיר: גג- להחליף מיקום דודים עם שטחי		
--	--	--

ההצמדות כך שהדוודים יהיו נסוגים מהרחוב בנוסף הקולטים המוצעים בשטח צפוף על הגג ולא מאפשרים גישה לטיפול בהם. לעניין מרפסות הגג - לא ניתן לאשר מרפסת גג על גג ממ"ד החורג מקו הבניין. גובה הבניין: הבינוי המוצע חורג ממדיניות לעניין מספר קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי עד 5 קומות. על מנת לחזק את הבניין מתוקף תוכנית 10038, החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. מחסנים : לא מוצעים מחסנים חדשים בבקשה, קיימים 2 מחסנים ומקלט בקומת העמודים מפלס +0.00. יש להציע חלוקת מחסנים עבור הדירות הקיימות והמוצעות ולבטל את המשרדים. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז מקורות החורגות מקווי הבניין המותרים: יש לבטל מרפסות בחזית אחורית המחושבות כשטח עיקרי – כמו כן יש לבטל את הקורות המוצעות מעבר לקו הבניין. יש לצמצם מרפסות קדמיות לעומק 1.2 מ' (מרפסת מעל דרך). יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. יש לחשב את שטח מרפסות הגג בחישוב השטחים. כמו כן מוצעות מרפסות סגורות בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר . תברואה אשפה- עפ"י חו"ד מחלקת תכנון ככל שאין תוכנית למוטמנים באיזור ונדרש פתרון אשפה בתחום החלקה. יש להציע את ח. האשפה בצידי הבניין בניצב לרחוב – יש להציג בהרמוניקה את מיקום חדר האשפה כפי שאושר במחלקת תברואה. פיתוח שטח יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י		
---	--	--

סעיף 6.19 בתכנית יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בתכנית. עצים חו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. – קיים עץ אחד בחלקה 177 אשר יפגע כתוצאה מחפירת יסודות ממ"ד- ראה המלצה. התנגדויות: בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות לעניין מיקום הממ"ד כמענה להתנגדות שונה מיקום הממ"ד והתכנית פורסמה בשנית, לא התקבלה התנגדות בשנית ועל כן ניתן לדון בבקשה ללא זימון המתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3276 תחילת תוקף: 25/03/1990 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 6 יח"ד - מוצע 4 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: בתשריט לא מסומנות חניות אך קיימים היתרים שבהן כן מסומנות ולכן נחשבות במניין החניות המאושרות. ולכן עפ"י הקיים ישנם 4 מקומות חניה עבור 6 יח"ד קיימות. ועוד 6	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

יח"ד חדשות אשר עבורן לא מוצע פתרון חניה- מקובל. אין לבטל או לפגוע בחניות הקיימות. בנוסף נדרש לתאם עם מהנדס פתרון חיזוק חלופי עבור עמודים קיימים בקומה מפולשת כך שלא יצמצם עוד את שטח החניות. ח"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה ח"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה ח"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. ח"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. ח"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, מאור ברעם- משרד ירון-שמעוני- שחם) מתאריך 23/12/2023 . פרסום פורסמו ההקלות הבאות: בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת – 6 יח"ד ו – 2 משרדים מעבר ל – 6 יח"ד, תוספת קומה וחצי מעל בניין קיים בן 3 קומות וקומת עמודים ושרות. הקלה מקו בניין בגין בניית מרפסת זיז בעומק העולה על 1.5. הקלה מקו בניין בגין בניית מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק העולה על 1.5 מ' בגין מרפסות עוקבות. הקלה מקו בניין בגין בניית ממ"דים. קווי בניין: קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – דרום מזרחית מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ'. חזית אחורית צפון מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט ממד"ים ומרפסות זיז ותוספות בניה בחזית אחורית. מבואת כניסה: מוצע לובי כניסה בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר מעלית וח. מדרגות:		
---	--	--

מוצע מעלית פנימית במידות אשר לא מאפשרות כניסה לכסא גלגלים – לא נגיש ולא מקובל תכנונית- נדרש להגדיל את פיר המעלית בהתאם לתקן. קומות קיימות: תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח תמ"א עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, מוצע 2 משרדים בממ"דים בקומת עמודים מפולשת – לא ניתן לאשר משרדים בשטחי הממ"דים היורדים, ניתן להציע מחסנים. קומות חדשות קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כ: "תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. ב – 2 מיח"ד מוצע חדר מחוזק מדובר בפתרון מיגוני נחות ועל כן יש לבטל 2 מיח"ד אלו. בשטח חצי הקומה מוצעות 2 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר כנדרש . ממ"ד: מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ובחזית הצפונית של הבניין מחוץ לתחום קווי הבניין פורסמה על כך הקלה - אין מניעה מלאשר. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש לפנות 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. חוו"ד תכנון עיר: גג- להחליף מיקום דודים עם שטחי ההצמדות כך שהדודים יהיו נסוגים מהרחוב בנוסף הקולטים המוצעים בשטח צפוף על הגג ולא מאפשרים גישה לטיפול		
---	--	--

בהם. לעניין מרפסות הגג - לא ניתן לאשר מרפסת גג על גג ממ"ד החורג מקו הבניין. גובה הבניין: הבינוי המוצע חורג ממדיניות לעניין מספר קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי עד 5 קומות. על מנת לחזק את הבניין מתוקף תוכנית 10038, החריגה המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. מחסנים : לא מוצעים מחסנים חדשים בבקשה, קיימים 2 מחסנים ומקלט בקומת העמודים מפלס +0.00. יש להציע חלוקת מחסנים עבור הדירות הקיימות והמוצעות ולבטל את המשרדים. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז מקורות החורגות מקווי הבניין המותרים: יש לבטל מרפסות בחזית אחורית המחושבות כשטח עיקרי – כמו כן יש לבטל את הקורות המוצעות מעבר לקו הבניין. יש לצמצם מרפסות קדמיות לעומק 1.2 מ' (מרפסת מעל דרך). יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. יש לחשב את שטח מרפסות הגג בחישוב השטחים. כמו כן מוצעות מרפסות סגורות בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר . תברואה אשפה- עפ"י חו"ד מחלקת תכנון ככל שאין תוכנית למוטמנים באיזור ונדרש פתרון אשפה בתחום החלקה. יש להציע את ח. האשפה בצידי הבניין בניצב לרחוב – יש להציג בהרמוניקה את מיקום חדר האשפה כפי שאושר במחלקת תברואה. פיתוח שטח יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בתכנית.		
---	--	--

עצים חו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. – קיים עץ אחד בחלקה 177 אשר יפגע כתוצאה מחפירת יסודות ממ"ד- ראה המלצה. התנגדויות: בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות לעניין מיקום הממ"ד כמענה להתנגדות שונה מיקום הממ"ד והתכנית פורסמה בשנית, לא התקבלה התנגדות בשנית ועל כן ניתן לדון בבקשה ללא זימון המתנגדים. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
השלמת פרסום בעקבות שינוי מיקום הממ"ד הקלה מקו בניין בגין בניית הממ"דים	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד ו2 משרדים מעבר ל6 יח"ד קיימות. תוספת קומה וחצי מעל בניין קיים בן 3 קומות וקומת עמודים ושרות. הקלה מקו בניין בגין בניית מרפסת זיז בחזית קדמית בעומק העולה על 1.5 מטר. הקלה מקו בניין בגין בניית מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק העולה על 1.5 מטר בגין מרפסות עוקבות. הקלה מקו בניין בגין בניית ממ"דים.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	6

	תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חו"ד הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 6 יח"ד - מוצע 4 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה:

בתשריט לא מסומנות חניות אך קיימים היתרים שבהן כן מסומנות ולכן נחשבות במניין החניות המאושרות. ולכן עפ"י הקיים ישנם 4 מקומות חניה עבור 6 יח"ד קיימות. ועוד 6 יח"ד חדשות אשר עבורן לא מוצע פתרון חניה- מקובל. אין לבטל או לפגוע בחניות הקיימות. בנוסף נדרש לתאם עם מהנדס פתרון חיזוק חלופי עבור עמודים קיימים בקומה מפולשת כך שלא יצמצם עוד את שטח החניות.

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה.

חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, מאור ברעם- משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 23/12/2023 .

קווי בניין:

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: חזית קדמית מערבית – דרום מזרחית מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ'. חזית אחורית צפון מערבית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט ממד"ים ומרפסות זיז ותוספות בניה בחזית אחורית.

מבואת כניסה: מוצע לובי כניסה בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר

מעלית וח. מדרגות:

מוצע מעלית פנימית במידות אשר לא מאפשרות כניסה לכסא גלגלים – לא נגיש ולא מקובל
תכנונית- נדרש להגדיל את פיר המעלית בהתאם לתקן.

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – תוספות הבניה הינן מכח
תמ"א עפ"י הנראה השטח המוצע עומד בסך השטחים המותרים, מוצע 2 משרדים בממ"דים
בקומת עמודים מפולשת – לא ניתן לאשר משרדים בשטחי הממ"דים היורדים, ניתן להציע
מחסנים.

קומות חדשות

קומות ד' – ה' קומות חדשות מוצעות ובהן 12 יח"ד – 6 יח"ד בכל מפלס

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

"תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו
ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה.

ב – 2 מיח"ד מוצע חדר מחוזק מדובר בפתרון מיגוני נחות ועל כן יש לבטל 2 מיח"ד אלו.

בשטח חצי הקומה מוצעות 2 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר כנדרש .

ממ"ד:

מוצע עמודת ממ"דים בחזית הדרומית ובחזית הצפונית של הבניין מחוץ לתחום קווי הבניין
פורסמה על כך הקלה - אין מניעה מלאשר.

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף יש לפנות 25% משטח
הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

חוו"ד תכנון עיר: גג- להחליף מיקום דודים עם שטחי ההצמדות כך שהדוודים יהיו נסוגים
מהרחוב בנוסף הקולטים המוצעים בשטח צפוף על הגג ולא מאפשרים גישה לטיפול בהם.

לעניין מרפסות הגג - לא ניתן לאשר מרפסת גג על גג ממ"ד החורג מקו הבניין.

גובה הבניין:

הבינוי המוצע חורג ממדיניות לעניין מספר קומות ע"פ מדיניות מע"ר צפון המאפשרת בינוי
עד 5 קומות. על מנת לחזק את הבניין מתוקף תוכנית 10038, החריגה המוצעת מקובלת

תכנונית וניתן לקדמה.

מחסנים : לא מוצעים מחסנים חדשים בבקשה, קיימים 2 מחסנים ומקלט בקומת העמודים מפלס +0.00.

יש להציע חלוקת מחסנים עבור הדירות הקיימות והמוצעות ולבטל את המשרדים.

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז מקורות החורגות מקווי הבניין המותרים:

יש לבטל מרפסות בחזית אחורית המחושבות כשטח עיקרי – כמו כן יש לבטל את הקורות המוצעות מעבר לקו הבניין.

יש לצמצם מרפסות קדמיות לעומק 1.2 מ' (מרפסת מעל דרך).

יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

יש לחשב את שטח מרפסות הגג בחישוב השטחים.

כמו כן מוצעות מרפסות סגורות בתחום קווי הבניין – אין מניעה מלאשר .

תברואה

אשפה- עפ"י חו"ד מחלקת תכנון ככל שאין תוכנית למוטמנים באיזור ונדרש פתרון אשפה בתחום החלקה. יש להציע את ח. האשפה בצידי הבניין בניצב לרחוב – יש להציג בהרמוניקה את מיקום חדר האשפה כפי שאושר במחלקת תברואה.

פיתוח שטח

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בתכנית.

עצים

חו"ד תכנון עיר: עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. – קיים עץ אחד בחלקה 177 אשר יפגע כתוצאה מחפירת יסודות ממ"ד- ראה המלצה.

התנגדויות:

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות לעניין מיקום הממ"ד כמענה להתנגדות שונה מיקום הממ"ד והתכנית פורסמה בשנית, לא התקבלה התנגדות בשנית ועל כן ניתן לדון בבקשה ללא זימון המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2000/0747.15</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיז ותוספת שטח עיקרי בהקלה עבור דירות 6 ו-22 ושיפור נגישות לדירה מס' 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ע"י יפוי כח בורדון אלישבע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה
מתכנן השלד	מהנדס תמייב יעקוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	91

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442	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 בבניין הכולל 3 כניסות בעל 7 קומות המשמש למגורים ברח' שד' לוי אשכול 2, רמת אשכול, גוש: 30246, חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעת רמפה בחזית צפונית עבור נגישות ליח"ד מס' 5, המוצע כולל דלת כניסה לדירת המבקש, מוצע ליח"ד מס' 6 תוספת בינוי בחזית הדרומית ומרפסת זיז בחזית הצפונית.

קומה חמישית, מפלס +11.60: מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מקו בניין מאושר לצורך בניית מרפסת זיז"

"הקלה מקו בניין לצורך בניית שטח עיקרי בהקלה מקו בניין קדמי"

"הקלה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית"

"הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

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 התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היותר ו: יש להסיר אתה המרפסת המוצעת בחזית מערבית, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים לרמפה המוצעת,

נדרש להמציא מסמך ויתור זכויות בהתאם למוצע ולהסבר ע"ג התוכנית. קווי בניין : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות. מרפסת זיז : קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שביל גישה על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בטופס 1 נמצא חתימות של 4/24 שכנים - יש להשלים את החתימות לנדרש. 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.		
	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1420 תחילת תוקף: 13/06/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *1442 א' 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 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו- 1442 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצעת רמפה עבור נגישות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת כבש בחזית אחורית לצורך ביצוע התאמות נגישות לאדם עם מוגבליות, הכבש ימוקם תוך מזעור למשתמשי הבניין, המוצע בחזית אחורית ואינו יוצר הפרעה כלל לדיירי הבניין - אין מניעה לאשר. מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות.		
--	--	--

מרפסת זיז - מוצעת מרפסת זיז מקורה בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין ציד בקומה ה' - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: ש. עקרי: קומת קרקע, מפלס +0.00: תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בגין הבינוי המוצע. חישוב 6%: שטח המגרש: 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות מדייר יח"ד מס' 5, סה"כ 11.02 מ"ר, מוצע: 9.60 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.93 ב' בשטח של 9.30 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', רוחב המרווח נע בין 9 ל-11.30 מ', מוצעת חריגה של 1.93 מ', פורסמה הקלה בנידון. קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות. אישורי גורמים: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שביל גישה על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בטופס 1 נמצא חתימות של 4/24 שכנים - יש להשלים את החתימות לנדרש.		
--	--	--

חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, את המרפסת המוצעת בחזית מערבית לא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, כמו"כ נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים לרמפה המוצעת - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מקו בניין מאושר לצורך בניית מרפסת זיז הקלה מקו בניין לצורך בניית שטח עיקרי בהקלה מקו בניין קדמי הקלה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היותה ו:

יש להסיר אתה המרפסת המוצעת בחזית מערבית,

נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים לרמפה המוצעת,

נדרש להמציא מסמך ויתור זכויות בהתאם למוצע ולהסבר ע"ג התוכנית.

קווי בניין :

מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות.

מרפסת זיז :

קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה שביל גישה על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בטופס 1 נמצא חתימות של 4/24 שכנים - יש להשלים את החתימות לנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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

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

השלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1994/0485.05</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות ותוספת ממדים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרקל אליהו נחום
עורך הבקשה	אדריכל בריק יבגני
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

עץ הדר 32, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5614	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים תוספות בניה לדירות 52,54,56 הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

הקלה לבניית ממד בחזית מערבית (צידיית) במרחק של עד 1 מ מגבול מגרש.

הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית צידית ברוחב 1.5 מ במקום 1. מ המותרים.

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 אישור מיום 2.6.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 16.4.2024

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	הבקשה מובאת לפרסום עבור מיקום הממ"ד החדש אשר נדרשו לתכנן וזאת במיקום של החזית האחורית ובזהה לתוכנית צל שהוצגה לשכנים . טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת המאושר בבקשה 1994/485.3 כשטח קיים ולא מבוקש בבקשה זו וכן ניתן לבקש מרפסות זיז בשטח שלא יעלה על תקנות החוק לדירה היות ולכל דירה קיימת מרפסת זיז אשר לא הוצגה וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד לפי תוכנית צל שהוצגה לשכנים וכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לדיירי העמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים להלן הבינוי המבוקש קומת קרקע עבור דירה מספר 52 מבקשים את הבינוי הבא : פיתוח שטח בחזית דרומית עבור כך הגישו הסכמות של 75% מדייר העמודה כנדרש מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מערבית הגובלת בדרך

ניתן לראות כי רק 22 הדירות הקיצוניות מבקשים ממ"ד בצד ולייתר השכנים ממ"ד כהמשך לתוספת שינוי זה לא מקובל ולכן יש לשנות את תכנון הממ"ד בהתאם ליתר השכנים להם הוצע תוכנית צל . הממ"ד שהוצג בפתיחת תיק חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה והוגשה הסכמה של 80% מבעלי העמודה אך מכיוון ועכשיו נדרשים לשנות את מיקום הממד יש לקבל הסכמה של העמודה למיקום החדש. יש לציין כי הוצגה תוכנית צל לכל הבניין אשר פורסמה ועבור תוכנית זו לא הוגשו התנגדויות אך לא הגישו הסכמות חתומות לתוכנית צל זו לכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לשכנים בעמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים . מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.7 מטר החורגת מקו בנין מערבי והמהווה תוספת למרפסת זיז קיימת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לעניין, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ"ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – פורסמה הקלה כנדרש . תכנון לפי תקנות החוק - המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין צידי המהווה דרך ולכן ניתן להתייחס לחזית זו כחריגה מקו בנין קדמי השומר על 40% חריגה מהמרווח - שומרים על חריגה זו אך יש לתכנן את המרפסת לפי ייתר הסעיפים שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו ויש להציג חישוב בתאום עם בוחן הרישוי מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד ויש לעמוד בייתר הסעיפים . תכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל לעמודה הזוהה לעמודת המבקש בחזית מזרחית יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות עבור תוכנית זו או להגיש הסכמות .		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 5614 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 24.3.2000	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת תב"ע זו נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי אשר שונה מנספח זה ניתן לראות סעיף בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד ומרפסת הזיז חורגים מקו בנין ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . לגבי התוספת בניה המבוקשת ניתן לראות כי תוספות אלו מאושרות בת.ב. 1994/485.3. פרט לקומה העליונה אשר לא היתה חלק מבקשה זו בינוי קומת קרקע עבור דירה מספר 52 מבקשים את הבינוי הבא : פיתוח שטח בחזית דרומית עבור כך הגישו הסכמות של 75% מדייר העמודה כנדרש מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מערבית הגובלת בדרך ניתן לראות כי רק ל 2 הדירות הקיצוניות מבקשים ממ"ד בצד ולייתר השכנים ממ"ד כהמשך לתוספת שינוי זה לא מקובל ולכן יש לשנות את תכנון הממ"ד בהתאם ליתר השכנים להם הוצע תוכנית צל . הממ"ד שהוצג בפתיחת תיק חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה והוגשה הסכמה של 80% מבעלי העמודה אך מכיוון ועכשיו נדרשים לשנות את מיקום הממד יש לקבל הסכמה של העמודה למיקום החדש. יש לציין כי הוצגה תוכנית צל לכל הבניין אשר פורסמה ועבור תוכנית זו לא הוגשו התנגדויות אך לא הגישו הסכמות חתומות לתוכנית צל זו לכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לשכנים בעמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים . מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.7 מטר החורגת מקו בנין מערבי והמהווה תוספת למרפסת זיז קיימת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לעניין, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ"ניתן לאשר בתנאים הבאים : פרסום הקלה – פורסמה הקלה כנדרש .		
--	--	--

תכנון לפי תקנות החוק - המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין צידי המהווה דרך ולכן ניתן להתייחס לחזית זו כחריגה מקו בנין קדמי השומר על 40% חריגה מהמרווח - שומרים על חריגה זו אך יש לתכנן את המרפסת לפי ייתר הסעיפים שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו ויש להציג חישוב בתאום עם בוחן הרישוי מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד ויש לעמוד בייתר הסעיפים . תכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל לעמודה הזזה לעמודת המבקש בחזית מזרחית יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות עבור תוכנית זו או להגיש הסכמות . שטחי בניה: הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי , מרפסות זיז וממ"ד לגבי התוספות בניה המבוקשות ניתן לראות כי תוספות אלו מאושרות בת.ב 1994/485.3 פרט לקומה העליונה אשר לא היתה חלק מבקשה זו שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע כ-14 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 , עבור כל דירה מבקשים שטח אחר של מרפסת זיז אך לא נתנו את הדעת על המרפסת הקיימת לכל דירה ולכן יש להציג חישוב המראה שלא חורגים מהשטח המותר לפי תקנות החוק . קומה א' – דירה 54 , קומה ב' – דירה 56 , קומה ג - דירה 58 ניתן להתייחס לבינוי המבוקש בהתאם למפורט לדירה מספר 52 תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת המאשר בבקשה 1994/485.3 כשטח קיים ולא מבוקש בבקשה זו וכן ניתן לבקש מרפסות זיז בשטח שלא יעלה על תקנות החוק לדירה היות ולכל דירה קיימת מרפסת זיז אשר לא הוצגה וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד לפי תוכנית צל שהוצגה לשכנים וכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לדיירי העמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים .		
---	--	--

שלביות הביצוע : לפי סעיף 9(ז) להוראות התוכנית הבניה תבוצע בעמודות שלמות בהינף אחד – ל.ר לבקשה זו היות ומבקשים עמודת ממ"דים ומרפסות זיז בנוסף לבינוי המותר בתב"ע . התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה לבניית ממד בחזית מערבית (צידית) במרחק של עד 1 מ מגבול מגרש. הקלה לבניית מרפסת זיז בחזית צידית ברוחב 1.5 מ במקום 1. מ המותרים.	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום עבור מיקום הממ"ד החדש אשר נדרשו לתכנן וזאת במיקום של
החזית האחורית ובזהה לתוכנית צל שהוצגה לשכנים .

טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת המאוסר בבקשה 1994/485.3 כשטח קיים ולא מבוקש בבקשה זו וכן ניתן לבקש מרפסות זיז בשטח שלא יעלה על תקנות החוק לדירה היות ולכל דירה קיימת מרפסת זיז אשר לא הוצגה וכן יש לשנות את מיקום הממ"ד לפי תוכנית צל שהוצגה לשכנים

וכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לדיירי העמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים

להלן הבינוי המבוקש

קומת קרקע

עבור דירה מספר 52 מבקשים את הבינוי הבא :

פיתוח שטח בחזית דרומית עבור כך הגישו הסכמות של 75% מדייר העמודה כנדרש

מבקשים תוספת ממ"ד בחזית מערבית הגובלת בדרך

ניתן לראות כי רק ל2 הדירות הקיצוניות מבקשים ממ"ד בצד ולייתר השכנים ממ"ד כהמשך לתוספת שינוי זה לא מקובל ולכן יש לשנות את תכנון הממ"ד בהתאם ליתר השכנים להם הוצע תוכנית צל .

הממ"ד שהוצג בפתיחת תיק חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה והוגשה הסכמה של 80% מבעלי העמודה אך מכיוון ועכשיו נדרשים לשנות את מיקום הממד יש לקבל הסכמה של העמודה למיקום החדש.

יש לציין כי הוצגה תוכנית צל לכל הבניין אשר פורסמה ועבור תוכנית זו לא הוגשו התנגדויות אך לא הגישו הסכמות חתומות לתוכנית צל זו לכן יש להגיש הסכמה של 66% עבור תוכנית הצל שהוצגה לשכנים בעמודה המזרחית בלבד וזאת כי עמודה זו זהה לעמודת המבקשים .

מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.7 מטר החורגת מקו בנין מערבי והמהווה תוספת למרפסת זיז קיימת וזאת בכפוף להקלה שפורסמה לעניין, "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ"ניתן לאשר בתנאים הבאים :

פרסום הקלה – פורסמה הקלה כנדרש .

תכנון לפי תקנות החוק - המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין צידי המהווה דרך ולכן ניתן להתייחס לחזית זו כחריגה מקו בנין קדמי השומר על 40% חריגה מהמרווח - שומרים על חריגה זו אך יש לתכנן את המרפסת לפי ייתר הסעיפים

שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו ויש להציג חישוב בתאום עם בוחן הרישוי

מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד ויש לעמוד בייתר הסעיפים .

תכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל לעמודה הזוהה לעמודת המבקש בחזית מזרחית יש להציג תוכנית צל ולבצע משלוח הודעות עבור תוכנית זו או להגיש הסכמות .

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1989/0771.14</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור ומרפסת לפי תכנית 115
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סנידר מרנה
עורך הבקשה	אדריכל אולשטיין גיטה
מתכנן השלד	מהנדס שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

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			
ג30138	תחילת תוקף	16/07/1959			
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 3 כניסות בן 4 קומות ומרתף המשמש למגורים ברח' צבי יהודה 3, קרית

משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה כמרפסת שרות.

חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי על עמודים ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב'.

מוצע חדר מחוזק בקונטור הבית הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"שינוי מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 27.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, 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	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115 ב' ומרפסות זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", בנוסף נדרש להציע מעטפת לקומת הקרקע, ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ב115 תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", בנוסף נדרש להציע מעטפת לקומת הקרקע, ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית ב'115 חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה א' בהתאם לתוכנית בינוי ב'115 ומרפסת זיז בחזית	26/09/2024	חוות דעת תכנונית

דרומית בנוסף למאוסר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - מוצע שטח עיקרי עפ"י תוכנית 115ב' בשטח של 49.60 מ"ר. מוצעת מעטפת לקומת הקרקע כנדרש. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1 מ' ובשטח של 2.81 מ"ר, המרפסת כולל סגירה בחלונות ומוצעת מכח יתרת שטחים עיקריים לבקשה, התקבל אישור מנהל האגף למוצע היות וקיימות מרפסות סגורות מאושרות בהיתרים קודמים והמוצע משלים את החזית הקיימת - אין מניעה לאשר. לעניין צמד מרפסות - קיימות מרפסות לדיירי העמודה. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 18.65 מ"ר בהתאם לתוכנית 115ב'. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הומצאו בבקשה 4 חתימות שכנים, כנדרש.		
--	--	--

אישורי גורמים: שימור - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115 ב' ומרפסות זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי.	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149: מוצע בבקשה תוספת בינוי על עמודים ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתוכנת המוצעת היות ו: יש לפרסם הקלה בגנין בניה בשונה מנספח. נדרש להציע מעטפת בקומת הקרקע, להסיר סגירת מרפסת המוצעת בחזית הצפונית. ולהשלים תנאים טרם דיון.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח בניה : התוספת המוצעת הינה תוספת על עמודים, בניה בצורה זו תיצור חזית שאינה ראויה ולא ניתן לאשרה - יש להציע מעטפת לקומת הקרקע ולהציג חתימת בעל המעטפת כנדרש. ממ"ד - מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזה, עפ"י נתוני השטח נראה כי ניתן להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע - יש להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1 מ' ובשטח של 2.81 מ"ר, המרפסת כולל סגירה בחלונות ומוצעת כמרפסת שרות מוצעת, המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות - יש להסיר את הסגירה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים : שימור - אושר, יש להתאים את המוצע לתוכנית שאושרה, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
לפרסם לפי סעיף 149:	06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי על עמודים ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח. נדרש להציע מעטפת בקומת הקרקע, להסיר סגירת מרפסת המוצעת בחזית הצפונית. ולהשלים תנאים טרם דיון. נספח בינוי : בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח בניה : התוספת המוצעת הינה תוספת על עמודים, בניה בצורה זו תיצור חזית שאינה ראויה ולא ניתן לאשרה - יש להציע מעטפת לקומת הקרקע ולהציג חתימת בעל המעטפת כנדרש. ממ"ד - מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק, עפ"י נתוני השטח נראה כי ניתן להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע - יש להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1 מ' ובשטח של 2.81 מ"ר, המרפסת כולל סגירה בחלונות ומוצעת כמרפסת שרות מוצעת, המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות - יש להסיר את הסגירה המוצעת מהבקשה. אישור י גורמים :		
--	--	--

שימור - אושר, יש להתאים את המוצע לתוכנית שאושרה, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ב115 תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית ב'115 חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה א' בהתאם לתוכנית בינוי ב'115 ומרפסת זיז בחזית דרומית בנוסף למאושר בנספח הבינוי, לא פורסמה הקלה בנדון - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

115ב' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספות עפ"י נספח בינוי בתוכנית 115ב'. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - מוצע שטח עיקרי עפ"י תוכנית 115ב' בשטח של 42.55 מ"ר. התוספת המוצעת הינה תוספת על עמודים, בניה בצורה זו תיצור חזית שאינה ראויה ולא ניתן לאשרה - יש להציע מעטפת לקומת הקרקע ולהציג חתימת בעל המעטפת כנדרש. ממ"ד - מוצע בבקשה תוספת חדר מחוזק, עפ"י נתוני השטח נראה כי ניתן להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע - יש להציע ממ"ד במסגרת הבינוי המוצע. ש. שרות - מוצעת מרפסת זיז מקורה סגורה המוצעת כמרפסת שרות - (ראה סעיף מרפסת זיז) מרפסת זיז: קומה א', מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1 מ' ובשטח של 2.81 מ"ר, המרפסת כולל סגירה בחלונות ומוצעת כמרפסת שרות מוצעת, המרפסת אינה עומדת בהגדרת מרפסת שרות - יש להסיר את הסגירה המוצעת מהבקשה. לעניין צמד מרפסות - קיימות מרפסות לדיירי העמודה. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 18.65 מ"ר בהתאם לתוכנית 115ב'. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 66% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת, הומצאו בבקשה 4 חתימות שכנים, כנדרש.		
---	--	--

אישורי גורמים: שימור - אושר, יש להתאים את המוצע לתוכנית שאושרה, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי על עמודים ומרפסות זיז, יש להציע מעטפת קומת הקרקע, להסיר סגירת מרפסת המוצעת בחזית צפונית, לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 115 ב' ומרפסות זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה ברשות רישוי בתאריך 2.5.24 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149", בנוסף נדרש להציע מעטפת לקומת הקרקע, ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדויות והושלמו תנאים טרם דיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1982/0512.10</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תבע מרפסות ושינויים פנימיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמיר שושנה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

בית וגן 73 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	20	לא
30166	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
6986	תחילת תוקף	05/07/2002			
6986	תחילת תוקף	05/07/2002	20	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מגורים קיים בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ומשמש למגורים ברח' בית וגן 73, בשכונת בית וגן בירושלים, גוש: 30166, חלקה: 20, 21.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס 1.36-, יח"ד מס' 3: מוצע תוספת בינוי והגדלת מרפסת זיז בחזית מזרחית, תוספת ממ"ד ומרפסת גג כצכניסה לבית בחזית צפונית ומרפסת גג בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"לטובת מרפסת גג מעל תוספת מאושרת"

"בניית ממ"ד בתחום קווי בניין מעל ממ"ד מאושר"

"בינוי בשטח מותר למרפסת ע"ח שטח שחולץ בעקבות ממ"ד מוצע"

"בניה שלא בהינף אחד"

"העברת שטח מות ע"פ תכנית שהוצע כממ"ד להרחבה על חשבון מרפסת מותרת לטובת מרפסת זיז שממשיכה מרפסת גג כפי שאושר בידה הצמודה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 20.08.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 21, 22 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	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:
	מוצע בינוי מעל בינוי קיים אשר לא נמצא לא היתר, המוצע יחויב בהוכחת היתר לקיים או הכשרת הקיים לשכן,

בנוסף נדרש להסיר את המרפסת גג המהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין , ולהסדיר את חישוב השטחים בבקשה. נספח בינוי : ישנה נספח מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד במיקום שהתוכנית מאפשרת תוספת בינוי, עפ"י טענת ע"ב הממ"ד מוצע במיקום זה בהתאם לבינוי הקיים לשכן בקומת הקרקע, עפ"י נתוני המערכת לא נמצא היתר לבינוי הקיים - יש לצרף את השכן לבקשה או להוכיח היתר לקיים. שטח בניה : ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי שטח עקרי מוצע ליח"ד זו הינו כ-48.22 מ"ר, מוצע: שטח עיקרי כולל של 39.48 מ"ר, עומד במותר, בבחינת התוכנית נראה כי שטח של כ-6 מ"ר לא חושב כמוצע - יש לחשב את ככל השטחים המוצעים כעיקרי מוצע. ממ"ד : קומה א', מפלס 1.36-, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3, במסגרת קווי הבניין, עפ"י הסבר של ע"ב, השכן בקומת הקרקע בנה ממ"ד במיקום זה, מבחינת נתוני המערכת לא נמצא היתר לקיים - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או לצרף את השכן לבקשה. מרפסת גג : קומה א', מפלס 1.36-: חזית צפונית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי הקיים בקומת הקרקע, המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת מתקנות ולכן לא ניתן לאשרה, בנוסף, לא נמצא היתר לבינוי הקיים בקומת הקרקע - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		
--	--	--

חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין מעל בינוי קיים, היות ולא נמצא היתר לבינוי הקיים לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומה א', מפלס 1.36-, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהגדלה למרפסת גג קיימת, המוצע נוגד את נוהל המחלקתי לעניין מרפסות זיז ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, במידה ומצרפים את השכן בקומת הקרקע לבקשה נדרש יהיה להשלים תנאי זה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6986 תחילת תוקף: 05/07/2002	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *6986, תחילת תוקף 05.07.2002, אזור מגורים מיוחד. *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: ישנה נספח מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד במיקום שהתוכנית מאפשרת תוספת בינוי, עפ"י טענת ע"ב הממ"ד מוצע במיקום זה בהתאם לבינוי הקיים לשכן בקומת הקרקע, עפ"י נתוני המערכת לא נמצא היתר לבינוי הקיים - יש לצרף את השכן לבקשה או להוכיח היתר לקיים. בנוסף מוצע תוספת שטחי עיקרי במרפסת גג, כניוד שטח עיקרי ממיקום הממ"ד, פורסמה הקלה בגין הניוד ובגין בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 25.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6986 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בנין צידי - (ראה סעיף מרפסת גג) חזית מזרחית - מוצעת הגדלת מרפסת גג למרפסת זיז בחריגה מקו בנין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז)		
---	--	--

שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ת"ק: 277 מ"ר, שטחי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי שטח עקרי מוצע ליח"ד זו הינו כ-48.22 מ"ר, מוצע: שטח עיקרי כולל של 39.48 מ"ר, עומד במותר, בבחינת התוכנית נראה כי שטח של כ-6 מ"ר לא חושב כמוצע - יש לחשב את ככל השטחים המוצעים כעיקרי מוצע. ממ"ד: קומה א', מפלס 1.36-, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3, במסגרת קווי הבניין, עפ"י הסבר של ע"ב, השכן בקומת הקרקע בנה ממ"ד במיקום זה, מבחינת נתוני המערכת לא נמצא היתר לקיים - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או לצרף את השכן לבקשה. מרפסת גג: קומה א', מפלס 1.36-: חזית צפונית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי הקיים בקומת הקרקע, המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת מתקנות ולכן לא ניתן לאשרה, בנוסף, לא נמצא היתר לבינוי הקיים בקומת הקרקע - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין מעל בינוי קיים, היות ולא נמצא היתר לבינוי הקיים לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז: קומה א', מפלס 1.36-, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהגדלה למרפסת גג קיימת, המוצע נוגד את נוהל המחלקתי לעניין מרפסות זיז ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		
--	--	--

תימוכין קניינים: מוצע תוספת בקונטור הבניה המותרת עפ"י נפסח הבינוי, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, במידה ומצרפים את השכן בקומת הקרקע לבקשה נדרש יהיה להשלים תנאי זה, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח, הבינוי המוצע מעל הבינוי הקיים של השכן יחויב בהוכחת היתר למוצע או הכשרת הקיים לשכן, בנוסף נדרש להסיר את המרפסת גג המהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין ולהסדיר את חישוב השטחים בבקשה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לטובת מרפסת גג מעל תוספת מאושרת בניית ממ"ד בתחום קווי הבניין מעל ממ"ד מאושר בינוי בשטח מותר למרפסת ע"ח שטח שחולץ בעקבות ממ"ד מוצע בניה שלא בהינף אחד העברת שטח מותר ע"פ תכנית שהוצע כממ"ד להרחבה על חשבון מרפסת מותרת לטובת מרפסת זיז שממשיכה מרפסת גג כפי שאושר בדירה הצמודה	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

מוצע בינוי מעל בינוי קיים אשר לא נמצא לא היתר, המוצע יחויב בהוכחת היתר לקיים או הכשרת הקיים לשכן,

בנוסף נדרש להסיר את המרפסת גג המהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין,

ולהסדיר את חישוב השטחים בבקשה.

נספח בינוי :

ישנה נספח מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד במיקום שהתוכנית מאפשרת תוספת בינוי, עפ"י טענת ע"ב הממ"ד מוצע במיקום זה בהתאם לבינוי הקיים לשכן בקומת הקרקע, עפ"י נתוני המערכת לא נמצא היתר לבינוי הקיים - יש לצרף את השכן לבקשה או להוכיח היתר לקיים.

שטח בניה :

ומחושבים בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי שטח עקרי מוצע ליח"ד זו הינו כ-48.22 מ"ר,

מוצע: שטח עיקרי כולל של 39.48 מ"ר, עומד במותר, בבחינת התוכנית נראה כי שטח של כ-6 מ"ר לא חושב כמוצע - יש לחשב את ככל השטחים המוצעים כעיקרי מוצע.

ממ"ד :

קומה א', מפלס 1.36-, חזית צפונית: מוצע תוספת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3, במסגרת קווי הבניין, עפ"י הסבר של ע"ב, השכן בקומת הקרקע בנה ממ"ד במיקום זה, מבחינת נתוני המערכת לא נמצא היתר לקיים - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או לצרף את השכן לבקשה.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס 1.36-:

חזית צפונית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל בינוי הקיים בקומת הקרקע, המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת מתקנות ולכן לא ניתן לאשרה, בנוסף, לא נמצא היתר לבינוי הקיים בקומת הקרקע - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית מזרחית: מוצעת מרפסת גג לא מקורה במסגרת קווי הבניין מעל בינוי קיים, היות ולא נמצא היתר לבינוי הקיים לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להוכיח היתר לקיים בקומת הקרקע או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס 1.36-, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהגדלה למרפסת גג קיימת, המוצע נוגד את נוהל המחלקתי לעניין מרפסות זיז ולא ניתן לאשר - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, במידה ומצרפים את השכן בקומת הקרקע לבקשה נדרש יהיה להשלים תנאי זה.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1980/0347.04</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לבניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוקסברומר יאיר
עורך הבקשה	מורד הודיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב אבן דנן 7, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	12	אזור מגורים 2	30700

תאור הבקשה

חידוש היתר מספר 1980/0347.03 שיצא ב 07/06/2021 לבניית 2 מרפסות זיז.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
תיאור בקשה	חידוש היתר מספר 1980/0347.03 שיצא ב 07/06/2021 לבניית 2 מרפסות זיז.
	ההיתר ניתן בתאריך 07/06/2021 ופג בתאריך 07/06/2024
	ניתן לחדש עד לתאריך 07/06/2026

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0966ב תחילת תוקף: 14/07/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תיאור בקשה חידוש היתר מספר 1980/0347.03 שיצא ב 07/06/2021 לבניית 2 מרפסות זיז. ההיתר ניתן בתאריך 07/06/2021 ופג בתאריך 07/06/2024 ניתן לחדש עד לתאריך 07/06/2026	24/09/2024	חוות דעת תכנונית
--	-------------------	-------------------------

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תיאור בקשה

חידוש היתר מספר 1980/0347.03 שיצא ב 07/06/2021 לבניית 2 מרפסות זיז.

ההיתר ניתן בתאריך 07/06/2021 ופג בתאריך 07/06/2024

ניתן לחדש עד לתאריך 07/06/2026

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2021/0544.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניה חדשה למגורים לסה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו גנאם מחמד
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	מר גאדאללה צאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל חרדוב סמ"2, א-טור אל חרדוב סמ"2 גוש 30895

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3085	תחילת תוקף	21/01/1993	מ10	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: מגרש ריק.

מצב מוצע:

מוצע בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד, הבקשה כוללת ממ"ד, מחסנים ומרפסות זיז ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור תצ"ר: 2020/2464.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה במס' קומות, 1 מעל המותר, 2 קומות"

"הקלה בגובה בינוי, 3.22 מ' מעל המותר 9 מ'"

"הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.03.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה:
	מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31.7.24 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקת בעלויות, בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.
	ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק.
	בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)

התיק נידון בתאריך 06.07.2022 בועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה ומס' קומות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת וע"ב השלים תנאים נדרשים טרם דיון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3085 תחילת תוקף: 21/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31.7.24 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקת בעלויות, בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) התיק נידון בתאריך 06.07.2022 בועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה ומס' קומות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת וע"ב השלים תנאים נדרשים טרם דיון.	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.07.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3085 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: שטח מותר עפ"י תב"ע: 25% ב-2 קומות, סה"כ 50% משטח המגרש, שטח החלקה הינו 879 מ"ר, סה"כ 439.5 מ"ר ב-2 קומות. 6% פורסמה הקלה בגין 5.5% הקלה, שטח החלקה 879 מ"ר, $5.5\% = 48.35$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה: 487.85 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 436.84 מ"ר. ש. שרות מוצע: 133.92 מ"ר. שטח שרות מעבר: ממ"ד - מוצע מרחב מוגן דירתי בשטח כולל של 72.76 מ"ר. מחסנים - מוצע 3 מחסנים. מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 28.56 מ"ר. מרפסת זיז: מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזיתות מזרחית ומערבית בעומק של 1.50 מ' - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מס' יח"ד:		
--	--	--

מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, עפ"י נוהל המח': שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות. מוצע בבקשה: 6 יח"ד, בשטח העולה על 33 מ"ר לכל יח"ד, ישנה אישור זכויות לבקשה. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות. מוצע: 3 קומות מעל קומת שרות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - אין מניעה לאשר. גובה: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה בגובה, הגובה פועל יוצא של מס' הקומות. מוצע בבקשה: בניה בגובה של 10.46 + מ', פורסמה הקלה בגין גובה הבניה - אין מניעה לאשר. בניה במרווחים: קיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים: גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצע פריסת גדרות העומדת בנדרש - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: אדריכל העיר - אושר, הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, מאור באגף השפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר.		
---	--	--

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לבקשת עו"ד אלדד רבינוביץ, התיק יורד מסדר היום עד לקיום ישיבה עם עו"ד חיים נרגסי ופקיד ההסדר בשל שאלות בעניין הבעלות.	31/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
לאשר את הבקשה: מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. מרפסת זיז : -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות.	21/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3085 תחילת תוקף: 21/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד *מתאר 62.	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בתאריך 06.07.2022 בועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה ומס' קומות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת וע"ב השלים תנאים נדרשים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.07.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3085 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: שטח מותר עפ"י תב"ע: 25% ב-2 קומות, סה"כ 50% משטח המגרש, שטח החלקה הינו 879 מ"ר, סה"כ 439.5 מ"ר ב-2 קומות. 6% פורסמה הקלה בגין 5.5% הקלה, שטח החלקה 879 מ"ר, $5.5\% = 48.35$ מ"ר. סה"כ שטח מותר לבניה: 487.85 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 436.84 מ"ר. ש. שרות מוצע: 133.92 מ"ר. שטח שרות מעבר: ממ"ד - מוצע מרחב מוגן דירתי בשטח כולל של 72.76 מ"ר. מחסנים - מוצע 3 מחסנים.		
---	--	--

מבואות וחדרי מדרגות - מוצע בשטח של 28.56 מ"ר. מרפסת זיז: מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזיתות מזרחית ומערבית בעומק של 1.50 מ' - יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז המוצעות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה במס' יח"ד, עפ"י נוהל המח': שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר, הבקשה צריכה להיות חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות. מוצע בבקשה: 6 יח"ד, בשטח העולה על 33 מ"ר לכל יח"ד, ישנה אישור זכויות לבקשה. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 2 קומות. מוצע: 3 קומות מעל קומת שרות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - אין מניעה לאשר. גובה: מותר עפ"י תב"ע: אין הגבלה בגובה, הגובה פועל יוצא של מס' הקומות. מוצע בבקשה: בניה בגובה של 10.46 + מ', פורסמה הקלה בגין גובה הבניה - אין מניעה לאשר. בניה במרווחים: קיר תמך, עפ"י תקנות בניה במרווחים: גובה קיר תמך עד 3 מ', או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ, מוצע פריסת גדרות העומדת בנדרש - אין מניעה לאשר.		
--	--	--

אישורי גורמים: אדריכל העיר - אושר, הסדרי תנועה - אושר, דרכים - אושר, איכות סביבה - אושר, תברואה - אושר, שפ"ע - אושר, מאור באגף השפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה במס" הקומות 1 מעל המותר 2 קומות. הקלה בגובה בינוי 3.22 מ" מעל המותר 9 מטר. הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%.	12/06/2023	הכנת נוסח פרסום
מדובר בבקשה בחלקה ארעית (1) בתצ"ר 2020/2464 ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור. מבוקש בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת ממ"דים, מחסנים ומרפסות זיז. *הבקשה אינה מציעה מקומות חניה לדירות המבוקשות אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון 6 יח"ד מיום 16.3.22. אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה נוסף על כך, השטח המוצע חורג מהשטח המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית . סה"כ שטח מותר – 439.50 מ"ר סה"כ שטח מוצע – 487.02 מ"ר פורסמה הקלה כמותית אך תוקף התוכנית הינו ולאחר 1.8.1989. מספר הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מותר – 2 קומות אך מבוקשות 4 קומות במקום ה-2 המותרות. פורסמה הקלה לתוספת קומה מעל המותר אך מאחר וקומת המרתף וחלק מקומת הגג מבוקשים בגובה		
--	--	--

של מעל 2.20מ' קומות אלה נחשבות כקומות עיקריות לכל דבר. פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל-6 הדירות המוצעות. להשלים את אישורי המחלקות כאמור לעיל. תוקף החלטה היינו ל-90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
מדובר בבקשה בחלקה ארעית (1) בתצ"ר 2020/2464 ברח' אל חרדוב בשכונת א-טור. מבוקש בניין חדש בין 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד חדשות. הבקשה כוללת ממ"דים, מחסנים ומרפסות זיז. *הבקשה אינה מציעה מקומות חניה לדירות המבוקשות אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:	28/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התקבל אישור מטעם אדריכל העיר לתכנון 6 יח"ד מיום 16.3.22. אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה נוסף על כך, השטח המוצע חורג מהשטח המותר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית . סה"כ שטח מותר – 439.50 מ"ר סה"כ שטח מוצע – 487.02 מ"ר פורסמה הקלה כמותית אך תוקף התוכנית הינו ולאחר 1.8.1989. מספר הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התוכנית. מותר – 2 קומות אך מבוקשות 4 קומות במקום ה-2 המותרות. פורסמה הקלה לתוספת קומה מעל המותר		
--	--	--

אך מאחר וקומת המרתף וחלק מקומת הגג מבוקשים בגובה של מעל 2.20 מ' קומות אלה נחשבות כקומות עיקריות לכל דבר. פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל6 הדירות המוצעות. להשלים את אישורי המחלקות כאמור לעיל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3085 תחילת תוקף: 21/01/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד ללא נספח בינוי תכניות נוספות שחלות בחלקה:	15/06/2022	חוות דעת תכנונית

הגובה המוצע: 12.22 נמצאו חריגות כמפורט: כן האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - כן מאחר וגובה הקומות המבוקש מהווה סטייה ניכרת לא ניתן לאשר את החריגה בגובה. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מוצע: 6 יחידות הדיור ייבחנו בעת השלמת התנאים הרלוונטיים לבקשה. לא תוכננו מקומות חניה לדירות התקבלה דחייה ע"י מחלקת תנועה ודרכים שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית: 50% משטח המגרש נטו או 30% משטח המגרש ברוטו לפי הקטן מבניהם. $879 * 50\% = 439.50$ מ"ר שטח עיקרי מוצע: 487.02 מ"ר נמצאו חריגות כמפורט: כן האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - כן לא ניתן לפרסם הקלה כמותית מאחר והתוכנית החלה בחלקה תוקפה 21.1.1993 וזאת לאחר 1.8.1989 המוגדר בחוק. השטח המוצע מהווה סטייה ניכרת על כן לא ניתן לאשרו.		
---	--	--

מרפסות זיז - מבוקשות מרפסות זיז לדירות אשר ייבחנו בת הצגת תוכנית מתוקנת והשלמת התנאים הרלוונטיים לבקשה. התנגדויות לא התקבלו פיתוח שטח יש להציג חישוב מי נגר בשטח הבנייה להציג חניות ל6 הדירות המוצעות. להשלים אישורי איכות הסביבה, שפ"ע חניה ודרכים. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: הבקשה ל-6 יח"ד אושרה ע"י אדריכל העיר מתאריך 16.3.22. אך התקבלה דחייה ע"י יתר הגורמים בשל חוסר במסמכים נדרשים. יש להשלים את אישורי המחלקות הבאות: מחלקת דרכים מחלקת תנועה		
--	--	--

איכות הסביבה אגף שפ"ע אגף תברואה		
הקלה במס הקומות 1 מעל המותר 2 קומות. - הקלה בגובה בינוי 3.22 מ מעל המותר 9 מטר. - הקלה באחוזי הבניה 5.5% מעל המותר 50%.	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור משרד הבריאות	3
	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	רישום תצ"ר, עפ"י תיק מידע	15

	16	אישור תברואה
	17	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)
	18	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בניין חדש, 6 יח"ד וקומת מחסנים, המוצע עפ"י הוראות התוכנית ועומד בתקנות בניה במרווחים, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 31.7.24 והוחלט "להוריד מסדר יום לבדיקת בעלויות, בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה.

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

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

התיק נידון בתאריך 06.07.2022 בוועדת משנה והוחלט "לדחות במתכונת" היות והמוצע היווה סטיה ניכרת לעניין אחוזי בניה ומס' קומות ונדרש להשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת וע"ב השלים תנאים נדרשים טרם דיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2010/0837.03</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבריאלי טולדנו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

בית וגן 68 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	117	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
12013	תחילת תוקף	22/03/2010	117	מגורים ג	698

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מגורים קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברח' בית וגן 68, בשכונת בית וגן בירושלים, גוש: 30342, חלקה: 117.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48:

חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד בקומות א' ו-ב'.

חזית מערבית: מוצעות הגדלת מרפסת זיז קיימת בהתאם לנספח הבינוי ותוספת מרפסת נוספת.

חזית דרומית: מוצע הגדלת מרפסות זיז קיימות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין"

"תוספת מרפסת זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:
	יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות,
	להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע

ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק. נספח בינוי : הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. ממ"ד : קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטייה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני' מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור		
---	--	--

חזית אחידה למוצע. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12013 תחילת תוקף: 22/03/2010 ייעוד הקרקע: מגורים ג *12013, תחילת תוקף 22.03.2010, אזור מגורים ג'.	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

*1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל יש סעיף סטיה ניכרת לעניין מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע, המוצע מהווה חריגה מהנ"ל לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה מבנה, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסות בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין המרפסות המוצעות והממ"ד. הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 12013 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 1,189 מ"ר, מוצע: תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בסך כולל של 31.44 מ"ר.		
---	--	--

ממ"ד: קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. מרפסת זיז: חזית מערבית: מוצע הגדלת מרפסת קיימת בעומק של כ- 1.05 מ' ובשטח של 4.35 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי בקומות א' ו-ב', קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני' מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין. קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת. - בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת. קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע. תימוכין קניינים: מוצע תוספת בניה עפ"י נספח הבינוי וממ"ד, נדרש 1/3 חתימות כאשר 3/2 מבעלי עמודת הממ"ד, הוגשו חתימות		
--	--	--

של 8/12 דיירי הבניין, כאשר 100% מבעלי עמודת הממ"ד - כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1: כל העמודה תיבנה בהינף אחד לכיוון מעלה ללא דילוג על קומה, עפ"י נספח הבינוי מוצעת בניה לקומות א' ו-ב' ומרפסת גג לקומה ג', מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומות א' ו-ב' ללא קומה ג', עומד בסעיף שלביות היות ובקומה ג' לא מוצעת בניה עפ"י נספח הבינוי. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסי - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות, להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבניה אינה תואמת היתר, *הבניה תשפיע על חזות הכניסה לבניין ועל חשכה מוחלטת לכניסה לביתי, תסתיר א מעט האור שנכנס לבית ולשרותים הצמודים, יש לבנות בהינף אחד, חלק גדול מההיתר בא		
--	--	--

להכשיר עבירות בניה קיימת.		
המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין. תוספת מרפסות זיז מעל 14 מ"ר בעומק של עד 2 מ"ר.	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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 המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינו עפ"י נספח, ממ"ד ומרפסות זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

יש לתקן את הנדרש למרפסות הזיז המוצעות,

להוכיח היתר למחסן הקיים תחת הבינוי המוצע

ולהשלים אישור מח' איכות הסביבה לתיק.

נספח בינוי :

הבינוי מוצע מעל מחסן המוצג כקיים, עפ"י נספח הבינוי המחסן מוצע ולא קיים - יש להוכיח היתר למחסן או להכשירו במסגרת הבקשה המוצעת.

ממ"ד :

קומה א', מפלס +1.84, קומה ב', מפלס +4.48, חזית צפונית: מוצע תוספת עמודת ממ"ד עבור יח"ד מס' 3 ו-6, במסגרת קווי הבניין, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע, שטח הממ"ד המוצע קטן מ-9 מ"ר נטו - יש להגדיל את הממ"ד המוצע בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +1.84, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, בעומק של 2 מ' ובשטח של 8.87 מ"ר, לעניין צמד מרפסות, יש מרפסות נוספות בחזית, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת המוצעת אך המרפסת חורגת מקו בניין צידי ומהווה סטיה ניכרת לעניין חריגה מקו בניין, כמו"כ נראה כי אין 2.5 מ' מהקרקע למרפסת המוצעת - יש להציג חתך במיקום המרפסת המוצעת ולהוכיח 2.5 מיני' מהקרקע הקיימת, במידה ואכן קיים 2.5 מ' מהקרקע נדרש לצמצם את המרפסת במסגרת קווי הבניין.

קומה א', מפלס +1.84, חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה בנוסף למאושר בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 4.97 מ"ר, לעניין צמד, מוצעת מרפסת גם לדייר מעל, אך שטח המרפסות המקורות הכולל ליח"ד זו עולה על 14 מ"ר - יש לצמצם שטח מרפסות מקורות ליח"ד מס' 3 ל-14 מ"ר בלבד, בנוסף יש להוכיח 2.5 מ' תחת המרפסת המוצעת.

- בנוסף יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת בהתאם למרפסת הקיימת הצמודה למרפסת המוצעת.

קומה ב', מפלס +4.48, חזית דרומית: מוצעת הגדלת מרפסת קיימת, לעומק של 2 מ' והגדלה בשטח של 9.76 מ"ר, סה"כ מרפסת קיים + מוצע 13.95 מ"ר, המרפסת המוצעת בחזית זו תחת המרפסת המבוקשת הינה בעומק של 1.5 מ' - יש להתאים את המרפסות המוצעות וליצור חזית אחידה למוצע.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ו)(3): תנאי למתן היתר הינו הריסת הבניה שאינה בהיתר - תנאי לקבלת היתר יהא הריסת המסומן בצהוב.

אישורי גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>1989/0913.04</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת תוספות בניה קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר שטיינר מיכל
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

החיל 17, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31476	1	לא
30653	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
4431	תחילת תוקף	10/03/1994			
4557	תחילת תוקף	04/08/1994	506	אזור מגורים 4 מיוחד	
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין מדורג בן 7 קומות המשמש למגורים ברח' החיל 17, רמת אשכול, גוש: 31476, חלקה: 1.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס 5.60- חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי ומחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה בשינוי מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, 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 התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	06/10/2024	לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להשלים אישור איכות הסביבה, להציע למחסן הגבהה ולא הנמכת תקרה. מחסן :

קומה ב', מפלס 5.60- חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא הגבהת רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהת רצפה למוצע - יש להציע הגבהת רצפה למחסן המוצע. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		
--	--	--

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4557 תחילת תוקף: 04/08/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד *1541 א' תחילת תוקף 07.09.1983, אזור מגורים 4 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי: בתוכנית 4557 חל נספח בינוי מס' 1 שותק, (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן, מיקום המחסן שונה מהמאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין:	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2023
ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1541 א' ו-
4557 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.

שטח בניה:

ש. עקרי לתוספת: 41.90 מ"ר, מוצע: 41.76 מ"ר.

ש. שרות לתוספת: 20 מ"ר, מוצע: 19.62 מ"ר - עומד
במותר.

מחסן:

קומה ב', מפלס -5.60 חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת
מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם
לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי
במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא
הגבהת רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהת
רצפה למוצע - יש להציע הגבהת רצפה למחסן המוצע.

אישורי גורמים:

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה
הנדסית - ל"ר.

תימוכין קניינים:

ל"ר, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי.

חוות דעת תכנונית:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, יש
להשלים אישור איכות הסביבה ולהציע למחסן הגבהה ולא
הנמכת תקרה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית
a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בשינוי מנספח בינוי.	18/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להשלים אישור איכות הסביבה,

להציע למחסן הגבהה ולא הנמכת תקרה.

מחסן :

קומה ב', מפלס 5.60- חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא הגבהה רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהה רצפה למוצע - יש להציע הגבהה רצפה למחסן המוצע.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה

*שטח המחסן המוצע מסופח לדירה

*הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין

*הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי

עובר את קו הבניין

*העדר תימוכין קניינים

הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים.

לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2000/0220.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרשה תהילה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

מבוא צלמונה 2, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	182	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין הכולל 3 כניסות בן 4 קומות המשמש למגורים ברח' שד' מבוא צלמונה 2, רמת אשכול, גוש: 30245, חלקה: 182.

מצב מוצע:

קומת קרקע, כניסה, מפלס +5.55, חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, המוצע

כולל שינוי מיקום מדרגות פיתוח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין"

"הקלה לתוספת 6% בחלק היחסי עבור הגדלת ממ"ד ובחריגה מקו בניין אחורי 30%"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 182, 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 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	יש להשלים חתימות שכנים למוצע,
	להשלים אישור מח' שפ"ע.
	קווי בניין :

מוצעות מדרגות נוספות בדרום לממ"ד המוצע כהעתקה מהמאוסר בהיתר 2000/220, המדרגות המוצעות בגובה כולל של כ-1.6 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' - יש למקם את המדרגות בצורה שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' או להסירה מהבקשה. אישור י גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד על שטח משותף, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מבעלי העמודה המוצעת, הוגשו 10/24 בעלי הזכות בניס כאשר 2/4 דירות עמודה - יש להשלים ל-2/3 חתימות שכנים מבעלי העמודה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"אנו בהליכים מתקדמים של פינוי בינוי, איננו רוצים שיפגע בהליך" *"דירתו של מר פרשה מודה למקלט הבניין" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	29/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1420 תחילת תוקף: 13/06/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *1442 א' 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 21.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו- 1442 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומת קרקע, כניסה, מפלס +5.55: מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) הממ"ד המוצע גדול מ-9 מ"ר המותרים מכח שטח 6% הקלה, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בקיר ללא פתחים המשאירה 2.70 מ', פורסמה הקלה בנידון, המוצע מותר מרווח של 3.30 מ', עומד במותר - אין מניעה לאשר. מוצעת שינוי מדרגות קיימות בחזית מזרחית, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעות בגובה כולל של 61 ס"מ - אין מניעה לאשר. מוצעות מדרגות נוספות בדרום לממ"ד המוצע כהעתקה		
---	--	--

מהמאושר בהיתר 2000/220, המדרגות המוצעות בגובה כולל של כ-1.6 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' - יש למקם את המדרגות בצורה שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' או להסירה מהבקשה. שטח בניה: ש. עקרי: מוצע ממ"ד גדול מ-9 מ"ר, שטח עיקרי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בנידון. שטח החלקה 2,245 מ"ר, 6% = 134.7 מ"ר, 5.99 מ"ר בחלקה היחסי למבקש. מוצע: תוספת של 5.25 מ"ר - עומד מותר. ש.שרות - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד: קומת קרקע, כניסה, מפלס +5.55, חזית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, המוצע חורג 3/8 מ', עומד בחריגה המותרת, מוצע חלון לחלקה הגובלת היות והיא אינה משמשת למגורים, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, הוצגה תוכנית צל לממ"ד ליתר דיירי הבניין - אין מניעה לאשר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד על שטח משותף, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מבעלי העמודה המוצעת, הוגשו 10/24 בעלי הזכות בניס כאשר 2/4 דירות עמודה - יש להשלים ל-2/3 חתימות שכנים מבעלי העמודה.		
---	--	--

חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע, יש להשלים חתימות שכנים למוצע ולהשלים אישור מח' שפ"ע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"אנו בהליכים מתקדמים של פינוי בינוי, איננו רוצים שיפגע בהליך" *"דירתו של מר פרשה מודה למקלט הבניין" המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה לתוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין. הקלה לתוספת 6% בחלק היחסי עבור הגדלת ממ"ד, ובחריגה מקו בנין אחורי 30%.	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצה המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ליח"ד בקומת הקרקע ושינויים בפיתוח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להשלים חתימות שכנים למוצע,

להשלים אישור מח' שפ"ע.

קווי בניין :

מוצעות מדרגות נוספות בדרום לממ"ד המוצע כהעתקה מהמאוסר בהיתר 2000/220, המדרגות המוצעות בגובה כולל של כ-1.6 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות בגובה שאינו עולה על 1.5 מ' - יש למקם את המדרגות בצורה שגובהם לא יעלה על 1.5 מ' או להסירה מהבקשה.

אישור י גורמים :

שפ"ע - חסר, יש להשלים

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד על שטח משותף, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר 2/3 מבעלי העמודה המוצעת, הוגשו 10/24 בעלי הזכות בניס כאשר 2/4 דירות עמודה - יש להשלים ל- 2/3 חתימות שכנים מבעלי העמודה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"אנו בהליכים מתקדמים של פינוי בינוי, איננו רוצים שיפגע בהליך"

"דירתו של מר פרשה מודה למקלט הבניין"

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

יודגש כי 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 - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	<u>2024/0125.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הוספת מבנה מעלית חיצונית ו-2 כניסות נגישות למרכז מוזיקה ואומנות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף חברה באמצעות מוריה חברה לפיתוח י"ם
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן יורם
מתכנן השלד	מהנדס בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מבוא גולי קניה 4 , הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31478	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	20ב	שטח לבניין ציבורי	

תאור הבקשה

בגבעה הצרפתית רחוב מבוא גולי קניה 4, גוש 31478 חלקה 4, וגוש 31480 חלקה 10, קיים מבנה דו קומתי למרכז לאומנויות ומוזיקה ומעליו גן ילדים.

הכניסה למתחם הינה מצידה הדרומי של החלקה.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית למתחם, בצידו הדרומי, במפלס 818.53,

לגישה למפלס 3821.42 לשיפור הנגישות.

שטחים: שטח קיים: עיקרי -591.80מ"ר, שירות- 192.10 מ"ר. סה"כ – 783.90 מ"ר

מוצע שטח שירות: 9.32 מ"ר

סה"כ שטח: 793.22 מ"ר

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
24/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	בקשה לתוספת מעלית חיצונית למרכז אומנויות ומוזיקה, לצורך נגישות . בתאריך 24/07/2024 ירדה מסדר היום לבקשת היו"ר. כעת משובצת מחדש לאחר קבלת אישור לשיבוץ בתאריך ????? על המקום חלה תכנית 1541 א משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 . הקובעת בטבלת השימושים בס' 9 שטח מבנה ציבור.7 קמעון יום , גנ"י, בי"כ. במגרש קיים מבנה דו קומתי המשמש במפלס 824.02 לגנ"י ובמפלס 821.42 לגנ"י מרכז לאומנות ומוזיקה. המעלית החיצונית המוצעת ממוקמת, בצידו הדרומי של המגרש במפלס 818.55 לגישה למפלס 821.42. המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש במרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש. בהתאם לתכנית 5022 ס' 5 א . התקבל אישור איכ"ס , טרם התקבל אישור שפ"ע- יעבור לתנאים להיתר. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם

להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1541 א תחילת תוקף: 07/09/1983 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר קומות 2 שטחי בניה : שטחים עיקריים קיימים: 591.80 מ"ר שטחי שרות מוצעים: 192.10 מ"ר בעלות התקבלה חתמת מח' הנכסים תנאים טרם דיון : התקבל אישור איכות סביבה, תנאי לדיון. טרם התקבל אישור שפ"ע .- תנאי להיתר חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית חיצונית למרכז אומנויות ומוזיקה, לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 1541 א משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 . הקובעת בטבלת השימושים בס' 9 שטח מבנה ציבור.7	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

קמעון יום , גנ"י, בי"כ. במגרש קיים מבנה דו קומתי המשמש במפלס 824.02 לגנ"י ובמפלס 821.42 לגנ"י מרכז לאומנות ומוזיקה. המעלית החיצונית המוצעת ממוקמת, בצידו הדרומי של המגרש במפלס 818.55 לגישה למפלס 821.42. המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש במרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש. בהתאם לתכנית 5022 ס' 5 א הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .		
---	--	--

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור עתיקות	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	הצהרת עורך הבקשה	9
	אישור יועץ מעליות שהמעלית המתוכננת עומדת בדרישות התקן	10
	אישור יועץ בטיחות כי התכנון עומד בדרישות הבטיחות	11
	אישור שירותי הכבאות	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למרכז אומנויות ומוזיקה, לצורך נגישות .

בתאריך 24/07/2024 ירדה מסדר היום לבקשת היו"ר.

כעת משובצת מחדש לאחר קבלת אישור לשיבוץ בתאריך ?????

על המקום חלה תכנית 1541 א משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 .

הקובעת בטבלת השימושים בס' 9 שטח מבנה ציבור. 7ק מעון יום , גנ"י, בי"כ.

במגרש קיים מבנה דו קומתי המשמש במפלס 824.02 לגנ"י

ובמפלס 821.42 לגנ"י מרכז לאומנות ומוזיקה.

המעלית החיצונית המוצעת ממוקמת, בצידו הדרומי של המגרש במפלס 818.55

לגישה למפלס 821.42.

המעלית ממוקמת בתחום גבולות המגרש במרחק של 1.00 מ' מגבול מגרש.

בהתאם לתכנית 5022 ס' 5 א .

התקבל אישור איכ"ס , טרם התקבל אישור שפ"ע- יעבור לתנאים להיתר.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2023/0252.00
מספר סידורי	55

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	מבנה גני ילדים 4 כיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	רחמימוב הלי טל
מתכנן השלד	מהנדס רבין שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בטן אל הווא , ראס אל עמוד .

גוש	חלקה	בשלמות
29987	106	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2783	תחילת תוקף	25/05/1987			
ג2783	תחילת תוקף	24/12/1989			

תאור הבקשה

בשכונת ראס אל עמוד, רח' בטן אל הווא, גוש 29987 חלקה 106, מגרש 13, מוצע מבנה חדש בן 4 קומות עבור 4 כיתות גני ילדים.

המבנה מוצע בצדו הצפון- מערבי של המגרש.

במסגרת הבקשה מוצעות חניות לטובת גנ"י במגרש למבנ"צ סמוך, בגוש 29987 חלקות 106, 107.

הכניסה הראשית למתחם מוצעת מצדה הצפוני של החלקה.

כניסה משנית למבנה גנ"י, הינה מצדה הדרומי של החלקה ע"י גרם מדרגות, במפלס-
+0.00=685.40

עוד מוצע מעבר מילוט מחצרות גנ"י, בצד דרום- מערב החלקה במפלס 674.06=-11.34.

תכנית מפלס $+674.06 = -11.34$: מוצע – מעלית וגרם מדרגות, מבואה, ח. שירותים נגיש,

כיתת גן הכוללת: חלל הכיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, ח. שירותים ויציאה לחצר.

תכנית מפלס $+677.84 = -7.56$: מוצע – מעלית וגרם מדרגות, מבואה, כיתת גן הכוללת: חלל הכיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, ח. שירותים ויציאה לחצר.

תכנית מפלס $+681.62 = -3.78$: מוצע – מעלית וגרם מדרגות, מבואה, כיתת גן הכוללת: חלל הכיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, ח. שירותים ויציאה לחצר.

תכנית מפלס $+685.40 = -0.00$: מוצע – מבואת כניסה, כיתת גן הכוללת: חלל הכיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, ח. שירותים ויציאה לחצר.

תכנית גגות- מפלס $+688.80 = +3.40$:

מוצעים גגות שטוחים בגבהים שונים.

גג שטוח מבנה- פ.ב. $+3.40$

גג שטוח ח. מדרגות- פ.ב. $+3.85$

גג שטוח מעלית- $+690.60 = +5.30$

שטחים:

סה"כ שטח מוצע עיקרי ושירות: 953.38 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה:

מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש, מצידו הצפון-מזרחי עבור מבנה גנ", נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלה תכניות 2783 א מתאריך 21/08/1983 ו- 2783 ג' מתאריך 24/12/1989 הקובעת: תכנית 2783 ג': כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783 א'	

בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והוראות תכנית 2783 א' סעיף 13. ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור. הוראות: בסעיף 10(ב) מגרש מס' 13- ראה הוראות תכנית 2783 א' סעיף 13(ג). מפלסי קומת קרקע יהיו בהתאם לנספח מס' 3 פרק א' דף חתך מס' 6 לנספח מס' 1. היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף 30. תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.' נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1: בדבר מפלסי קומות תכנית מס' 2783 א' קובעת: כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9. בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור. הוראות: בסעיף 13(ג) מגרש מס' 3- ג(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת מ-1:500. ג(2): שטח בניה מותר הוא 1,200 מ"ר. ג(3): קווי בנין- קווי הבניין הם קו בנין אפס בגבולות המגרש. ג(4): מספר קומות- ניתן לבנות עד שתי קומות מעל קומת מסד. גובה המבנה- על פי הוראות התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3. הוראות כלליות: בסעיף 13(ז) חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט		
---	--	--

בנספח מס' 3 סעיף 3.5. חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'. אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית). עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'. קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6. מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10. פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12. כלים מכניים- על פי סעיף 31. תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון' נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן: סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה וגובה מרבי למעקה גג. סעיף 3.5 חומרי בניה. סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח. שטחים : סה"כ שטח מוצע 953.38 מ"ר שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 1,200 מ"ר. שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 108.47 מ"ר שירות- 21.49 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 662.43 מ"ר שירות- 160.99 מ"ר סה"כ עיקרי- 770.90 מ"ר סה"כ שירות- 182.48 מ"ר סה"כ מוצע: 953.38 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה.		
---	--	--

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 13 זה ובמגרש 12 הסמוך. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 זה נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 בת.ב. 2023/252 נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה. בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכם 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון- מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783ג'. סה"כ מוצע 15 מ"ח. עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה +2 חניות נכה. הערות טבלת מאזן החניה: עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024: 'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון עתידי ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב. מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור' להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י		
--	--	--

ילדים ומעונות יום. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: הקלה מהוראות תכנית 2783 א ס' 13(ג)4 בדבר תוספת קומה 1 על מס' קומות מרבי. הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח מס' 3: סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי מבנה. מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.58 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בני 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'. סעיף 3.5(ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון סעיף 3.12(ד) בדבר צורת פתחים. הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על " שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783 א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783 ג". תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2783 ג, 2783 א תחילת תוקף: 21/08/1983 ,24/12/1989 ייעוד הקרקע: שטח לבנייני ציבור	26/09/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 ו-3 תכניות כפופות: כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן נספח בינוי נספח מס' 3 קווי בניין אין חריגה מקווי בניין מספר קומות 4 גבהים +6.20 שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 90.770 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 48.182 מ"ר ממ"מים 4 תנאים טרם דיון מולאו		
--	--	--

חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכניות 2783א מתאריך 21/08/1983 ו- 2783ג' מתאריך 24/12/1989 הקובעת: תכנית 2783 ג': כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783א' בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והוראות תכנית 2783א' סעיף 13. ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור. הוראות: בסעיף 10(ב) מגרש מס' 13- ראה הוראות תכנית 2783א' סעיף 13(ג). מפלסי קומת קרקע יהיו בהתאם לנספח מס' 3 פרק א' דף חתר מס' 6 לנספח מס' 1. היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף 30. תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.' נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1: בדבר מפלסי קומות תכנית מס' 2783א' קובעת: כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9. בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור. הוראות: בסעיף 13(ג) מגרש מס' 3-		
--	--	--

ג(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת מ-1:500. ג(2): שטח בניה מותר הוא 1,200 מ"ר. ג(3): קווי בנין- קווי הבניין הם קו בנין אפס בגבולות המגרש. ג(4): מספר קומות- ניתן לבנות עד שתי קומות מעל קומת מסד. גובה המבנה- על פי הוראות התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3. הוראות כלליות: בסעיף 13(ז) חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט בנספח מס' 3 סעיף 3.5. חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'. אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית). עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'. קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6. מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10 פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12. כלים מכניים- על פי סעיף 31. תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון' נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן: סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה וגובה מרבי למעקה גג. סעיף 3.5 חומרי בניה. סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח.		
--	--	--

שטחים : סה"כ שטח מוצע 953.38 מ"ר שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 1,200 מ"ר. שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 108.47 מ"ר שירות- 21.49 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 662.43 מ"ר שירות- 160.99 מ"ר סה"כ עיקרי- 770.90 מ"ר סה"כ שירות- 182.48 מ"ר סה"כ מוצע: 953.38 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 13 זה ובמגרש 12 הסמוך. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 זה נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 בת.ב. 2023/252 נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה. בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכם 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון- מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783ג'. סה"כ מוצע 15 מ"ח. עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה +2 חניות נכה. הערות טבלת מאזן החניה: עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.		
---	--	--

חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024: 'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב. מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור' להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: הקלה מהוראות תכנית 2783 א ס' 13(ג)(4) בדבר תוספת קומה 1 על מס' קומות מרבי. הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח מס' 3: סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי מבנה. מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.58 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'. סעיף 3.5(ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון סעיף 3.12(ד) בדבר צורת פתחים. הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על " שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783 א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783 ג". תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש.		
---	--	--

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 2783 א"ס 13.4 (ג) בדבר תוספת קומה 1 על מס" קומות מרבי. הקלה מהוראות תכנית 2783 א"ס 3.3 (א) בדבר גובה חלקי מבנה. מגובה מרבי לקומה 3.5 מ" לגובה מרבי 3.58 מ". מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ" לגובה מרבי כ-2 מ". ס" 3.5 (ב) בדבר בניית גגון ביציאת בטון. ס" 3.12 (ד) בדבר צורת פתחים. הקלה מהוראות תכנית 2783 א"ס 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על "שטח לבניני ציבור" לפי תכנית 2783, ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783.	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 פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
כן	אישור משרד הבריאות	4
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	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
	אישור חברת החשמל	13
	אישור רשות העתיקות	14
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	15
	תנאי להיתר יהיה רישום התצ"ר	16
	תיק מידע-תנאי להיתר יהיה עידכון תיק המידע.	17
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה	18

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2783א מתאריך 21/08/1983 ו- 2783ג' מתאריך 24/12/1989
הקובעת:

תכנית 2783 ג':

כפיפות:

בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783א'

בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור
והוראות תכנית 2783א' סעיף 13.

ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור.

הוראות: בסעיף 10(ב) מגרש מס' 13-

ראה הוראות תכנית 2783א' סעיף 13(ג).

מפלסי קומת קרקע יהיו בהתאם לנספח מס' 3 פרק א' דף חתך מס' 6 לנספח מס' 1.

היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף
30.

תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח
התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם
לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה
להיתר בניה.'

נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1: בדבר מפלסי קומות

תכנית מס' 2783א' קובעת:

כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9.

בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים
לבניני ציבור.

ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור.

הוראות: בסעיף 13(ג) מגרש מס' 3-

ג(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת
מ-500:1.

ג(2): שטח בניה מותר הוא 1,200 מ"ר.

ג(3): קווי בנין- קווי הבניין הם קו בנין אפס בגבולות המגרש.

ג(4): מספר קומות- ניתן לבנות עד שתי קומות מעל קומת מסד. גובה המבנה- על פי הוראות התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.

הוראות כלליות: בסעיף 13(ז)

חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט בנספח מס' 3 סעיף 3.5.

חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'.

אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית).

עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'.

קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6.

מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10

פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12.

כלים מכניים- על פי סעיף 31.

תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון'

נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:

סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה וגובה מרבי למעקה גג.

סעיף 3.5 חומרי בניה.

סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח.

שטחים : סה"כ שטח מוצע 953.38 מ"ר

שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 1,200 מ"ר.

שטחים מוצעים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 108.47 מ"ר שירות- 21.49 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 662.43 מ"ר שירות- 160.99 מ"ר

סה"כ עיקרי- 770.90 מ"ר סה"כ שירות- 182.48 מ"ר
סה"כ מוצע: 953.38 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 13 זה ובמגרש 12 הסמוך.

עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 זה נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה.

עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 בת.ב. 2023/252 נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה.

בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכם 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון-מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783 ג'.

סה"כ מוצע 15 מ"ח.

עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח

שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח

מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה +2 חניות נכה.

הערות טבלת מאזן החניה:

עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

ח"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024:

'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון עתידי ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב.

מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור'

להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום.

פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח:

הקלה מהוראות תכנית 2783 א' ס' 13(ג) בדבר תוספת קומה 1 על מס' קומות מרבי.

הקלה מהוראות תכנית 2783 א' נספח מס' 3:

סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי מבנה. מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.58 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'.

סעיף 3.5(ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון

סעיף 3.12(ד) בדבר צורת פתחים.

הקלה מהוראות תכנית 2783ג נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש.

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על " שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783ג".

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום.

אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 13/10/2024 - יא תשרי תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/20
מספר בקשה	2023/0251.00
מספר סידורי	56

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	מבנה גני ילדים 4 כיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	רחמימוב הלי טל
מתכנן השלד	מהנדס רבין שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בטן אל הווא , ראס אל עמוד רחוב בטן אל הווא בשכונת ראס אל עמוד
--

גוש	חלקה	בשלמות
29987	107	כן
29987	106	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2783	תחילת תוקף	25/05/1987			
א2783	תחילת תוקף	25/05/1987			
ג2783	תחילת תוקף	24/12/1989			

תאור הבקשה

בשכונת ראס אל עמוד, רח' בטן אל הווא, גוש 29987 חלקה 106, מגרש 12, מוצע מבנה חדש דו-קומתי עבור 4 כיתות גני ילדים.

המבנה מוצע בצדו המזרחי של המגרש.

במסגרת הבקשה מוצעות חניות לטובת גנ"י במגרש למבנ"צ סמוך, בגוש 29987 חלקות 106, 107.

הכניסה הראשית למבנה קיימת מצדה הצפון-מזרחי של החלקה, כניסה משנית לחצרות גנ"י, הינה מצדה הצפוני של החלקה ע"י גרם מדרגות, במפלס $+0.00=691.56$.

עוד מוצע מעבר מילוט מחצרות גנ"י, בצד צפון-מערב החלקה במפלס $-4.33=687.23$.

תכנית קומה תחתונה - מפלס $+687.23 = -4.33$: מוצע – מעלית ומדרגות, מבואה, 2 כיתות גנ"י, כל כיתה כוללת: חלל כיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, שירותים ויציאה לחצר.

תכנית קומת קרקע- מפלס $+691.56 = -0.00$: מוצע – מבואת כניסה, מעלית ומדרגות, 2 כיתות גנ"י, כל כיתה כוללת: חלל כיתה, מטבחון, ממ"מ המשמש כמחסן, שירותים ויציאה לחצר.

תכנית גגות- מפלס $+695.31 = +3.75$:

מוצעים גגות שטוחים בגבהים שונים.

גג שטוח פ.ב. $+3.75$

גג שטוח ח. מדגות $+5.24$

גג שטוח מעלית פ.ב. $+5.00$

שטחים:

סה"כ שטח מוצע עיקרי ושירות: 753.91 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה:

מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות המגרש, מצידו הצפון-מזרחי עבור מבנה גנ"י, נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מסמך מס' 2783	
מתאריך	
29/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלה תכניות 2783 מתאריך 21/08/1983 ו- 2783ג' מתאריך 24/12/1989 הקובעת: תכנית 2783 ג': כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783א' בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והוראות תכנית 2783א' סעיף 13. ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור.	

הוראות: בסעיף 10(א) מגרש מס' 12- ראה הוראות תכנית 2783 א' סעיף 13(ד). קווי בנין יהיו בהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומת קרקע ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומה נוספת. מפלסי קומת קרקע ומספר הקומות יהיו בהתאם לנפח מס' 3 פרק א' דף חתך מס' 2,3,4 ובהתאם לנספח מס' 1. היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף 30. תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.' נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1 בדבר מפלסי קומות. תכנית מס' 2783 א' קובעת: כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ' 9. בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור הוראות: בסעיף 13(ד) מגרש מס' 4- ד(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת מ-500:1. ד(2): שטח בניה מותר הוא 800 מ"ר. ד(3): קווי בנין- קווי הבנין יהיו קו בנין אפס בגבול המזרחי, הדרומי והמערבי, הכל על פי התכנית המפורטת. ד(4): מספר קומות- ניתן לבנות שתי קומות על קומת מסד לאורך הכביש מצד המזרחי של המגרש, וקומה אחת בלבד מעל קומת מסד לאורך הגבול המערבי של המגרש- הכל על פי התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3. הוראות כלליות: בסעיף 13(ז) חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט		
---	--	--

בנספח מס' 3 סעיף 3.5. חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'. אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית). עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'. קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6. מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10. פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12. כלים מכניים- על פי סעיף 31. תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון' נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן: סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה. סעיף 3.5 חומרי בניה. סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח. סעיף 3.13(א)(2) קירות תומכים באזורים לבניה- גובה קירות תומכים בשיפוע קרקע טבעי מ-30% ומעלה. שטחים : סה"כ שטח מוצע 753.91 מ"ר שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 800 מ"ר. שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 231.25 מ"ר שירות- 72.44 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 394.44 מ"ר שירות- 55.78 מ"ר. סה"כ מוצע: 753.91 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה.		
---	--	--

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 12 זה ובמגרש 13 הסמוך. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 זה נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 (בת.ב. 2023/252) נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה. בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון- מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783ג'. סה"כ מוצע 15 מ"ח. עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה +2 חניות נכה. הערות טבלת מאזן החניה: עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024: 'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון עתידי ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב. מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור' להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י		
--	--	--

ילדים ומעונות יום. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח מס' 3: סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי המבנה, מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.95 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בני 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'. סעיף 3.5(ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון סעיף 3.12(ד) בדבר צורת פתחים. סעיף 3.13(א)(2) בדבר גובה קיר תמך מגובה מרבי 7 מ' לגובה 8.9 מ'. הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. חריגה למרווח אחורי בצורת קיר שאין בו פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך 4.4 מ'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על "שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783 א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783 ג". תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. ישנה חריגה מקו בניין אחורי עד 30% מהמרווח. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2783 א, 2783 ג	26/09/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 21/08/1983 ,24/12/1989 ייעוד הקרקע: שטח לבנייני ציבור מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 ו-3 תכניות כפופות: כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן נספח בינוי נספח מס' 3 קווי בניין ישנה חריגה מקו בניין אחורי עד 30% מהמרווח. מספר קומות 2 גבהים +6.00 שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 69.625 מ"ר שטחי שרות: סה"כ שטח שירות מוצע: 22.128 מ"ר		
---	--	--

ממ"מים 4 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 2783 א מתאריך 21/08/1983 ו- 2783 ג' מתאריך 24/12/1989 הקובעת: תכנית 2783 ג': כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783 א' בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והוראות תכנית 2783 א' סעיף 13. ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור. הוראות: בסעיף 10(א) מגרש מס' 12- ראה הוראות תכנית 2783 א' סעיף 13(ד). קווי בנין יהיו בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומת קרקע ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומה נוספת. מפלסי קומת קרקע ומספר הקומות יהיו בהתאם לנפח מס' 3 פרק א' דף חתך מס' 2,3,4 ובהתאם לנספח מס' 1.		
--	--	--

היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף 30. תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.' נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1 בדבר מפלסי קומות. תכנית מס' 2783 א' קובעת: כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9. בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור. ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור הוראות: בסעיף 13(ד) מגרש מס' 4- ד(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת מ-1:500. ד(2): שטח בניה מותר הוא 800 מ"ר. ד(3): קווי בנין- קווי הבניין יהיו קו בנין אפס בגבול המזרחי, הדרומי והמערבי, הכל על פי התכנית המפורטת. ד(4): מספר קומות- ניתן לבנות שתי קומות על קומת מסד לאורך הכביש מצד המזרחי של המגרש, וקומה אחת בלבד מעל קומת מסד לאורך הגבול המערבי של המגרש- הכל על פי התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3. הוראות כלליות: בסעיף 13(ז) חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט בנספח מס' 3 סעיף 3.5. חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'. אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית). עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'. קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6.		
---	--	--

מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10 פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12. כלים מכניים- על פי סעיף 31. תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון' נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן: סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה. סעיף 3.5 חומרי בניה. סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח. סעיף 3.13(א)(2) קירות תומכים באזורים לבניה- גובה קירות תומכים בשיפוע קרקע טבעי מ-30% ומעלה. שטחים : סה"כ שטח מוצע 753.91 מ"ר שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 800 מ"ר. שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 231.25 מ"ר שירות- 72.44 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 394.44 מ"ר שירות- 55.78 מ"ר. סה"כ מוצע: 753.91 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 12 זה ובמגרש 13 הסמוך. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 זה נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה. עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 (בת.ב. 2023/252) נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה.		
--	--	--

בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון-מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783ג'. סה"כ מוצע 15 מ"ח. עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה. הערות טבלת מאזן החניה: עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024: 'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון עתידי ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב. מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור' להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: הקלה מהוראות תכנית 2783א נספח מס' 3: סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי המבנה, מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.95 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'.		
---	--	--

סעיף 3.5 (ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון סעיף 3.12 (ד) בדבר צורת פתחים. סעיף 3.13 (א)(2) בדבר גובה קיר תמך מגובה מרבי 7 מ' לגובה 8.9 מ'. הקלה מהוראות תכנית 2783 ג נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. חריגה למרווח אחורי בצורת קיר שאין בו פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך 4.4 מ'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על " שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783 א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783 ג". תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 ב סעיף 14.6.3 (א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום. ישנה חריגה מקו בניין אחורי עד 30% מהמרווח. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח 3 ס" 3.3 (א) בדבר גובה חלקי מבנה. מגובה מרבי לקומה 3.5 מ" לגובה מרבי של 3.95 מ. מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ" לגובה מרבי כ2 מ". ס" 3.5 (ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון. ס" 3.12 (ד) בדבר צורת פתחים. ס" 3.13 (א)(2) בדבר גובה קיר תמך מגובה מרבי 7 מ" לגובה 8.9 מ". הקלה מהוראות תכנית 2783 ג נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש. חריגה למרווח אחורי בצורת קיר שאין בו פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך 4.4 מ"	03/08/2023	הכנת נוסח פרסום

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש		
הבניה על "שטח לבניני ציבור" לפי תכנית 2783א, ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי תכנית 2783ג.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	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 המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	15
	אישור חברת החשמל	16
	אישור רשות העתיקות	17
	תיק מידע-תנאי להיתר יהיה עידכון תיק המידע.	18
	תנאי להיתר יהיה רישום התצ"ר	19
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה	20

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 2783א מתאריך 21/08/1983 ו- 2783ג' מתאריך 24/12/1989 הקובעת:

תכנית 2783 ג':

כפיפות:

בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ/9 ולתכנית מס' 2783א'

בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור והוראות תכנית 2783א' סעיף 13.

ייעוד: בסעיף 10 - שטח לבניני ציבור.

הוראות: בסעיף 10(א) מגרש מס' 12-

ראה הוראות תכנית 2783 א' סעיף 13(ד).

קווי בנין יהיו בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומת קרקע ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומה נוספת.

מפלסי קומת קרקע ומספר הקומות יהיו בהתאם לנפח מס' 3 פרק א' דף חתך מס' 2,3,4 ובהתאם לנספח מס' 1.

היתר בניה: בסעיף 21- 'היתרי הבניה יוצאו בהתאם להוראות תכנית מס' 2783 א' סעיף 30'.

תחנת טרנספורמציה: סעיף 24 - 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה'.

נספח מס' 1: מבוקשות הקלה מהוראות נספח מס' 1 בדבר מפלסי קומות.

תכנית מס' 2783 א' קובעת:

כפיפות: בסעיף 7- כפיפות לתכנית מתאר מס עמ' 9.

בסעיף 10- על שטח לבניני ציבור, חלות הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

ייעוד: בסעיף 13- שטח לבניני ציבור

הוראות: בסעיף 13(ד) מגרש מס' 4-

ד(1) במגרש זה הבניה תותר רק על פי תכנית מפורטת שתאושר כחוק בק.מ. שלא יפחת מ- 1:500.

ד(2): שטח בניה מותר הוא 800 מ"ר.

ד(3): קווי בנין- קווי הבניין יהיו קו בנין אפס בגבול המזרחי, הדרומי והמערבי, הכל על פי התכנית המפורטת.

ד(4): מספר קומות- ניתן לבנות שתי קומות על קומת מסד לאורך הכביש מצד המזרחי של המגרש, וקומה אחת בלבד מעל קומת מסד לאורך הגבול המערבי של המגרש- הכל על פי התכנית המפורטת ועל פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.3.

הוראות כלליות: בסעיף 13(ז)

חומרי בנין- הבניה תהיה בניה מסורתית באבן כמפורט בנספח מס' 3 סעיף 3.5.

חזיתות- אורך מירבי לחזית רצופה של קומה אחת -40 מ'.

אורך מרבי לחזית רצופה של שתי קומות – 25 מ' (אלא אם מצוין אחרת בתכנית).

עומק מזערי לנסיגות בחזיתות – 4 מ'.

קומת מסד- כאמור בנספח מס' 3 סעיף 3.6.

מרפסות גג וגגות- גובה מעקה בנוי יהיה 1 מ' מעל מפלס הבטון עפ"י הוראות נספח 3 סעיף 3.10

פתחים- רוחב מרבי לפתחים יהיה 1.5 מ'. גובה הפתחים יהיה פי 1.5: 2 מרוחבם, הכל על פי הוראות נספח מס' 3 סעיף 3.12.

כלים מכניים- על פי סעיף 31.

תחנת טרנספורמציה: 'לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון'

נספח מס' 3: מבוקשות הקלות מהוראות נספח מס' 3, להלן:

סעיף 3.3 גובה מבנים וחתכים אנכיים- גובה מרבי לקומה.

סעיף 3.5 חומרי בניה.

סעיף 3.12 פתחים- צורת הפתח.

סעיף 3.13(א)(2) קירות תומכים באזורים לבניה- גובה קירות תומכים בשיפוע קרקע טבעי מ-30% ומעלה.

שטחים : סה"כ שטח מוצע 753.91 מ"ר

שטחים מותרים לבניה לפי תכנית 2783ג': עיקרי ושירות- 800 מ"ר.

שטחים מוצעים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 231.25 מ"ר שירות- 72.44 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 394.44 מ"ר שירות- 55.78 מ"ר.
סה"כ מוצע: 753.91 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבנים עתידיים במגרש 12 זה ובמגרש 13 הסמוך.

עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 12 זה נדרשות 16 מ"ח+ מפרץ הורדה.

עבור 4 כיתות גנ"י במגרש 13 (בת.ב. 2023/252) נדרשות 15 מ"ח+ מפרץ הורדה.

בנספח התנועה מוצעים 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה + 2 חניות נכה, מחוץ לגבולות המגרש מצידו הצפון- מזרחי, על שטח למבני ציבור לפי תכנית 2783ג'.

סה"כ מוצע 15 מ"ח.

עבור מבנים עתידיים במגרשים אלו יידרשו בנוסף כ-23 מ"ח.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: גן ילדים מגרש 12 כמות: 4 כיתות/636.6 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 16 מ"ח

שימוש: גן ילדים מגרש 13 כמות: 4 כיתות/592 מ"ר תקן: 1 לכיתה/ 1:40 דרוש: 15 מ"ח

מוצע: 13 מ"ח מתוכן 4 מפרצי הורדה +2 חניות נכה.

הערות טבלת מאזן החניה:

עפ"י תקן 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום.

חו"ד מח' התנועה מתאריך 16/09/2024:

'להחלטת הוועדה המקומית מוצע גני ילדים, מעונות יום וטיפת חלב לתכנון עתידי ע"פ תקן נדרש 31 מק"ח +23 מק"ח לשטחים עתידיים ראה טבלת מאזן חניה ע"פ תקן 5166 סעיף 14.6.3 רשאית וועדה מקומית לפטור מהתקנת מק"ח לשימושים הנ"ל למעט טיפת חלב.

מוצע 13 מק"ח כולל מפרצי העלאה והורדה +2 מק"ח נגישים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור'

להכרעת הוועדה- לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום.

פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח:

הקלה מהוראות תכנית 2783 א נספח מס' 3:

סעיף 3.3(א) בדבר גובה חלקי המבנה, מגובה מרבי לקומה 3.5 מ' לגובה מרבי 3.95 מ'. מגובה מרבי למעקה גג בנוי 1 מ' לגובה מרבי כ-2 מ'.

סעיף 3.5(ב) בדבר בניית גגון ביציקת בטון

סעיף 3.12(ד) בדבר צורת פתחים.

סעיף 3.13(א)(2) בדבר גובה קיר תמך מגובה מרבי 7 מ' לגובה 8.9 מ'.

הקלה מהוראות תכנית 2783 ג נספח 1 בדבר מפלסי קומות מוגדרים למגרש.

חריגה למרווח אחורי בצורת קיר שאין בו פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך 4.4 מ'.

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לתחום מגרש הבניה על "שטח לבנייני ציבור" לפי תכנית 2783 א ועל "דרך חדשה/הרחבת דרך" לפי

תכנית 2783ג".

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 12/9/2023

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166ב סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ילדים ומעונות יום.

ישנה חריגה מקו בניין אחורי עד 30% מהמרווח.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.