

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2011/0989.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הקמת מבנה מגורים עבור 20 יח"ד וקומת מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ע"י יפוי כח לעו"ד זלמן בלאק בעלים
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י 42, גאולה

גוש	חלקה	בשלמות
30069	159	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30069ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5590	תחילת תוקף	24/08/2001	159	אזור מגורים 3 מיוחד	496

תאור הבקשה

במגרש פינתי הממוקם בין רחובות רש"י ותחכמוני שבשכונת גאולה, במגרש 159 עפ"י תב"ע 5590 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק וקומת מסחר, סה"כ מוצעות 20 יח"ד.

לציין, במקביל הופק היתר חפירה בבקשה מס' 2023/594.

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 5590 אשר הופקדה בתאריך: 20.10.98 ואושרה בתאריך 24.08.2001

התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספח

התוכנית כפופה לתכנית מתאר 62.

פירסום:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה במספר הקומות 2 מעל 4 המותרים סה"כ 6 קומות

-הקלה בגובה הבניין 8.22 מטר מעל 17.08 מטר המותר סה"כ 25.30 מטר

-הקלה בקו בניין צידי/אחורי - מזרחי תת קרקעי 30% קיר אטום

-הקלה בקו בניין צידי/אחורי- מזרחי עילי 10% עם פתחים

-הקלה בקו בניין צידי/אחורי- מזרחי עילי 30% בלי פתחים

-הקלה להבלטת מרפסות בחזית מערבית מעל דרך בעומק 1.00 מטר

-הקלה בקו בניין צידי/אחורי למרפסות -1.53 מטר

-הקלה מנספח בינוי -לבינוי שונה מנספח הבינוי

תום מועד להגשת התנגדויות: 26.12.2023- לא הוגשו התנגדויות

פרוט הבקשה המוצעת:

קומות חניון- 4- 1-

מוצעות 4 קומות חניה ת"ק בהם מוצעות חניות וחדר מדרגות

הכניסה לחניון מחזית דרומית, מרחוב רש"י ע"י מעלית רכב .

קומת מחסנים – מפלס 3.20-

מוצעת קומת מחסנים הכוללת 20 מחסנים וחדר טכני, הגישה לקומה דרך מדרגות פנימיות.

קומת קרקע- מפלס 0.00:

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית מזרחית, מרח' תחכמוני אל לובי כניסה עם חדר מדרגות ומעלית

וכן, מוצעים שטחי מסחר עם כניסות חיצוניות.

קומות א-ו

בקומות א'-ה' מוצעות 4 יח"ד בקומה כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת.

בקומה ו' מוצעות עליות גג לדירות שבקומה ה'

קומת גג:

מוצע גג רעפים בו מוצגים קולטים.

סה"כ מוצעות 02 יח"ד בבניין

סטייה ניכרת:

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה נכרת

קווי בניין:

התקבל תיק מידע מס' 23/6150 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 5990 ועפ"י תכנית מתאר 62. סומנה חזית מסחרית בסגול.

מוצעות חריגות בקווי בניין כדלהלן:

בחזית מזרחית – צידית-

בקומות הת"ק- חריגה בקיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש.

בקומות הע"ק- חריגה בקיר שאין בו פתחים המשאירה מרחק של 2.7 מ' מגבול מגרש.

ובקיר עם פתחים- חריגה של 10% מקווי הבניין ומשאירה 2.7 מ' מגבול מגרש.

בחזית מערבית- קדמית- מוצעת מרפסות החורגות ב-1 מ' מקווי הבניין ומגבול המגרש ומעל דרך- פורסמו הקלות מתאימות- אין מניעה לאשר

בנוסף, בחזית מזרחית, צידית מוצעות מרפסות בעומק של 1 מ' ובחריגה של 1.5 מ' מגבול מגרש ב-3 קומות ראשונות

עפ"י תיק קווי הבניין שהתקבל סומנו קווי הבניין בחזית צידית-מזרחית במרחק של 00.5 מ' מגבול החלקה. ועפ"י תכנית מתאר 62 במרחק של 3 מ' מגבול החלקה, קווי הבניין שעפ"י המתאר מתייחסים ל3 קומות ראשונות (קיימות) וקווי הבניין שעפ"י התבע לקומות 4,5 (החדשות)- הבניה מוצעת בהתאם לקווי הבניין המסומנים- אין מניעה לאשר

מס' יח"ד:

מותר: 20 יח"ד

מוצע: 20 יח"ד -כמות

מס' קומות:

מותר: 3 קומות+ קומה מובלעת בגג-סה"כ 4 קומות ע"ק

מוצע: 5 קומות + קומה מובלעת בגג- סה"כ- 6 קומות ע"ק

פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה במס' קומות 2 מעל 4 המותרים, סה"כ 6 קומות"-אין מניעה לאשר

גובה בניין:

מותר: 17.08 מ'

מוצע: 25.30 מ'-

פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה בגובה הבניין 8.22 מ' מעל 17.08 מ' המותר, סה"כ 25.30 מ'"

חניה:

מוצעות 4 קומות חניה ת"ק בהם מוצעות חניות וחדר מדרגות

הכניסה לחניון מחזית דרומית, מרחוב רש"י ע"י מעלית רכב .

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה לפיו: "אין התנגדות לתכנית, מוצע 20 מקו"ח עבור 20 יח"ד בהתאם לדרישות התקן, בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

שטחי בניה:

שטחים עיקריים:

שטח עיקרי- ע"ק- מותר: 1359.45 מ"ר מוצע: 1402.49 מ"ר- חריגה של 18.54 מ"ר- יש לצמצם למותר

שטחי שרות-

מותר עפ"י תב"ע: 24 מ"ר

בנוסף, לאחר התייעצות וברור, עם ממונה המחלקה, מר יואל שבת, הוחלט כי ניתן לאפשר שטחי שרות ככל הנדרש עבור המעברים וחדרי המדרגות המוצעים ב 3 הקומות הקיימות (עפ"י תב"ע) ו-4 מ"ר לממ"ד עבור 11 יח"ד קיימות וזאת מאחר ולא נלקחו בחשבון בתב"ע.

שטחי שרות ע"ק מוצעים:

מבואות וחדרי מדרגות ב-3 קומות ראשונות: 165.9 מ"ר (מותר עפ"י הסיכום)

ממ"דים: 44 מ"ר (מותר בהתאם לסיכום)

ממ"ק: 50.67 מ"ר

מבקשים 5% נגישות דהיינו 69.17 מ"ר-

סה"כ מוצעים 50.67 מ"ר שטחי שרות ע"ק מהשטח הקיים בתב"ע-

מותר- 24 מ"ר + 69 מ"ר (5% נגישות) = 119.17 מ"ר- נותרו- 68.5 מ"ר – מהם משתמשים למחסנים (ראה בהמשך)

בקומות הת"ק מוצעים שטחי שרות לחניה, אחסנה וחדרי מדרגות

שטחי חניה- אין מניעה לאשר בכפוף להתאמת הבקשה לתוכנית שואשרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה

שטחי מחסנים - מותר : 8% מהשטח העיקרי, דהיינו: 112 מ"ר מוצע: 138.17 מ"ר-חריגה של 26.17 מ"ר- יש להתאים למותר- (מבקשים להשתמש בשטחי שרות ע"ק עודפים-אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 10 בתקנות חישובי שטחים)

מפלס ה 00

עפ"י נספח בינוי: 803.12=0.00

מוצע: -803.00 חריגה של 0.12 מ'- אין מניעה לאשר

גגות:

עפ"י סעיף 9ט) בהוראות התוכנית: "שטח חלל גג הרעפים שגובהו מעל 3.5 מ' ישמש למתקנים משותפים לכל דיירי הבניין בלבד ותירשם הערת אזהרה בספר המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי למתן היתר"- מוצע חלל למערכות טכניות כנדרש, תירשם הערה בטאבו

חזית מסחרית:

עפ"י סעיף 10- "החזית המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית"- מוצע שטח מסחר במיקום המסומן כחזית מסחרית- לכיוון רח' רש"י ותחכמוני- כנדרש

שימור:

התקבל אישור שימור בתאריך: 26.3.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר,

החזית המיועדת לשימור לא תואמת לחזית בתוכנית שאושרה ע"י מחלקת שימור - יש להתאים או לחילופין לקבל אישור מחלקת שימור חדש.

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז לכל יח"ד המקורות אחת ע"י השניה, יש להציג תמהיל מרפסות המוכיח כי שטח מרפסת לדירה לא עולה על 14 מ"ר וממוצע של 12 מ"ר למרפסת בבניין.

מחסנים:

מוצעים 20 מחסנים עבור 20 יח"ד בקומה 1- הת"ק- גובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.20 מ'

שלביות הביצוע:

עפ"י סעיף 9ז: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים"- עומדים בדרישה

מימוש התוכנית:

עפ"י סעיף 7.2: "זמן משוער למימוש התכנית- עד 15 שנים מיום אישורה".

זמן אישור התוכנית הינו: 07.01.2023, פקיעת תוקף בתאריך: 07.01.2038

אישורים שהתקבלו:

אשור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית בתאריך 12.03.2024, נרשמו תנאים שיירשמו בהיתר.

מחלקת הסדרי תנועה:

בתאריך 18.02.2024 4 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה לפיו: "אין התנגדות לתכנית, מוצע 20 מקו"ח עבור 20 יח"ד בהתאם לדרישות התקן, בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור מחלקת דרכים:

בתאריך 25.02.2024 התקבל אישור מחלקת דרכים לפיו: " אין התנגדות לתיק בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה ובתנאי קבלת היתר חפירה , תיק מס' 2023/594 .

תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע א.ע.ר והתאמת כניסה לכביש קיים, רחוב רש "י".

אישור איכות סביבה:

התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך: 04.03.2024

אשור מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 15.02.2024

יש להתאים תוכניות לדרישות מחלקת תברואה

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 15.02.2024 ונרשמו תנאים לקבלת היתר

מחלקת שימור:

התקבל אישור שימור בתאריך: 26.3.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר,

החזית המיועדת לשימור לא תואמת לחזית בתוכנית שאושרה ע"י מחלקת שימור - יש להתאים או לחילופין לקבל אישור מחלקת שימור חדש.

בעלויות:

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י יפוי כח הבעלים- עו"ד זלמן בלאק

מידע קודם

מתאריך		
27/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.
27/10/2024	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית במגרש פינתי הממוקם בין רחובות רש"י ותחכמוני שבשכונת גאולה, במגרש 159 עפ"י תב"ע 5590 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק וקומת מסחר, סה"כ מוצעות 20 יח"ד. לציין, במקביל הופק היתר חפירה בבקשה מס' 2023/594 . במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לעניין בניה מעבר לקו בניין, גובה בנייה, מס' קומות ובניה בשונה מנספח בינוי- לא הוגשו התנגדויות. למעט ההקלות שפורסמו הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
05/12/2023	השלמת פרסום	

לפי סעיף 149 לחוק		הקלה במספר הקומות 2 מעל 4 המותרים סה"כ 6 קומות הקלה בגובה הבניין 8.22 מטר מעל 17.08 מטר המותר סה"כ 25.30 מטר הקלה בקו בניין צידי/אחורי - מזרחי תת קרקעי 30% קיר אטום הקלה בקו בניין צידי/אחורי- מזרחי עילי 10% עם פתחים הקלה בקו בניין צידי/אחורי- מזרחי עילי 30% בלי פתחים הקלה להבלטת מרפסות בחזית מערבית מעל דרך בעומק 1.00 מטר הקלה בקו בניין צידי/אחורי למרפסות -1.53 מטר הקלה מנספח בינוי -לבינוי שונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חזזה 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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	הגשת טופס אדריכל שימור מלווה וערבות בנקאית	16
	השלמת פרטי שימור ומפרט הנחיות לשימור	17
	1. הגשת ערבות בנקאית על סך 20,305 ש"ח בעבור שימור העצים ופיצוי נופי (שימור - 17,305 ש"ח, פיצוי נופי - 3,000 ש"ח)	18
	2. תשלום היטל כספי על סך 8,869 ש"ח	19
	יש לתקן את מהות הבקשה ולציין מסחר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים הבאים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה
יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0497.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 הריסה ובניה, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש 19 יח"ד מכח תב"ע 1091438 וזאת בהתאם לסעיף 13 להוראות תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה הוריקן קנאי הגליל 14 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חיימן ישראל
מתכנן השלד	ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קנאי הגליל 14, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	177	כן

תב"ע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1091438	תחילת תוקף	08/07/2023			
ג30172	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			

תאור הבקשה

דיון שני- לאחר דיון ברשות רישוי ראה חו"ד והמלצה

הבקשה מובאת לדיון בוועדה המקומית להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38

בשכונת גוננים, רחוב קנאי הגליל 14 עפ"י תב"ע 1091438, מבקשים הריסת בניין קיים ובניית מבנה

מגורים בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 19 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 1091438 אשר הופקדה בתאריך 26.03.2023 , ואושרה בתאריך 18.06.2023.

התב"ע מכילה: תקנון, תשריט ונספח.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מס' קומות וקווי בניין.

נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין.

פרסום:

לא בוצע פרסום לבקשה.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 1-3-2-

מוצעת קומות חניון ואחסנה תת"ק

קומת כניסה תחתונה

בקומה מוצע ה הגישה לחניון דרום מערבית למגרש בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

בקומה מוצע חלל למבני ציבור המיועד לדירה לבעלי מוגבלויות ו- 2 יח"ד.

קומת כניסה

בקומה מוצעת הכניסה לבניין מחזית מזרחית, בהתאם למוצע בנספח הבינוי ו- 3 יח"ד.

קומה 1-4

מוצעות 3 יח"ד בקומה

קומה 5

מוצעות 2 יח"ד בקומה

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות

סה"כ = 19 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין:

קווי בניין

מס' קומות

מיקום/ קווי בנין- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' " מס' הקומות וקווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"

הבניין מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחדר אשפה המוצע במרווח אשר לגביו יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. מוצע חדר אשפה עד לגובה 1.44 מ' ומעליו מעקה קל המגיע לגובה 2.14 מ'

בקומה 2 מוצעות גבליות עיצוביות הבולטות מקו הבניין עד 75 ס"מ- כמותר.

מספר קומות- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ו' " מס' הקומות וקווי הבנין המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת"

ע"פ טבלה 5 מותר- כמסומן בנספח הבינוי,

ע"פ נספח הבינוי מותר- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת מוצע כמותר.

מגורים לצרכי ציבור- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים במגרש "מגורים לצרכי ציבור, כמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום עבור דירה לבעלי מוגבלויות בגודל כ 85מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן."

סעיף 4.1.2 א' 4 " השטח המסומן בנספח הבינוי באות a, בצבע כתום, המצוי בקומת קרקע תחתונה של הבניין והיקפו כ 85 מ"ר, יותר שימוש לדירה עבור בעלי מוגבלויות בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן.הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת."

מוצעת דירה לבעלי מוגבלויות בקומת קרקע תחתונה בשטח 83 מ"ר בהתאם למוצע בנספח הבינוי, התקבל אישור מח' מבני ציבור לתכנון המוצע.

מחסנים

סעיף 4.1.2 א' 2 "תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד ובתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת -קרקעיים וללא חלונות"

מוצעים 19 מחסנים בקומות התת"ק, יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מחסן לא עולה על 15 מ"ר. הוצג

מפלס הכניסה

סעיף 4.1.2 ב' 2 "מפלס הכניסה של הבניין יהיה בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' ממפלס המדרכה הסמוך"

מפלס ה0.00 מוצע +708.20, מפלס המדרכה הסמוך לכניסה מוצע +708.04 הפרש של 16 ס"מ- במסגרת המותר.

מפלס הכניסה המוצע בנספח הבינוי +708.41, הפרש של 21 ס"מ, נספח הבינוי מנחה לעניין מפלס הכניסה והמפלס המוצע הינו במסגרת הגמישות המותרת.

גובה הבניין

ע"פ טבלה 5 גובה מותר: 25 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע: 21.60 מ' במסגרת המותר.

סעיף 4.1.2 ב' 6 " מפלס חדר המדרגות לא יעלה מעבר למפלס מעקה הגג. " מוצע חדר מדרגות פתוח לשמיים עד למפלס הגג.

גג

סעיף 4.1.2 ד'

1. גג ההמבנה יהיה שטוח.

2. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוק אויר וכד' תעשה בצורה מסודרת ואחידה.

5. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתר מתקנים טכניים.

מוצע גג שטוח עם מתקנים טכניים, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע, מוצע מעקה גג בגובה 1.6 מ' להסתרת מערכות.

הריסה

סעיף 4.1.2 ה' " המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה. "

הבינוי הקיים מוצע להריסה בהתאם למוצע בתשריט.

שטחי הבניה

מגורים עיקרי ע"ק מותר: 1450 מ"ר מוצע: 1442.2 מ"ר נותרו: 7.8 מ"ר

מגורים שרות ע"ק מותר: 440 מ"ר ע"ק מוצע: 341.21 מ"ר נותרו: 98.79 מ"ר

מגורים שרות ת"ק מותר: 1650 מ"ר מוצע: 1502.33 מ"ר נותרו: 147.67 מ"ר

התכנית לא מציעה שטחי בניה למרפסות, בסיכום מול עורך הבקשה המרפסות יוסרו מבקשה זו ובתיאום מול מח' תכנון מקודמת תב"ע לתוספת מרפסות, יש לאשר את הבינוי ללא המרפסות מול אד' העיר. המרפסות הוסרו מהבקשה

במסגרת תיקון טעות סופר מול הוועדה המחוזית הוחלט לאשר 12 מ"ר למרפסת- סה"כ 19 יח"ד *12 = 228 מ"ר

מוצע 175 מ"ר- מרפסות- במסגרת המותר.

הערה 2 לטבלה "ב. דירה לבעלי מוגבלויות בשטח של כ 85 מ"ר, מתוך סך השטחים."

הערה ג' לטבלה ג. יותר ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות מעל הכניסה הקובעת."

שטחי הבניה מוצעים כמותר

מספר יחידות דיור

ע"פ טבלה 5 מותר 19 יח"ד מוצע כמותר

מרפסות- ראה פירוט בסעיף שטחי בניה.

מוצעות מרפסות זיז לדירות אשר לא ניתן לאשרם כיוון שהתכנית אינה מציגה זכויות בניה עבור מרפסות.

על כן, יש להסיר את המרפסות מהבקשה בשלב זה, כולל את הקורות המקיפות אותן ולהציג תכנון צל למרפסות עתידיות (בקו מרוסק). יש להוסיף כיתוב בתכנית הצל "מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידום תכנית שתייצר זכויות בניה"

עוד יצויין כי ישנם מרפסות זיז המוצעות בין 3 קירות אשר יש לחשבם בשטח עיקרי.

ניהול מי נגר

סעיף 6.1 " יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה," יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד."

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים" הוריקן קנאי הגליל 14"

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה בתנאים מתאריך 11.2.2024

"אין התנגדות לתכנית.

עבור 19 יח"ד מוצע 26 מ"ח עפ"י התקן.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים לדיון בלבד מתאריך 6.3.2024

תנאי להיתר בניה

1. הגשת כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים

2. הגשת ערבות בנקאית לתקופה של שנה עבור הקמת עוגנים על סך 100,000 ₪

3. הגשת אישורי מהנדס קונסט' ויועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות הכביש והקרקע .

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 27.12.2023

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 22.1.2024

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 10.1.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לדין מתאריך 14.04.2024

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38 . ובנוסף, מומלץ לאשר המרפסות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית
27/10/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565א תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: הבקשה נדונה ברשות רישוי בתאריך 19.5.2024 והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים, בתקנון התכנית לא הוקצו שטחים למרפסות זיז, ומשכך ע"ב נתבקש להסיר מרפסות זיז מהבקשה ולהציג תכנית צל עתידיית על סמך תב"ע לתוספת שטחי מרפסות זיז שקודמה במחוזית, במסגרת החלטה בוועדה מחוזית מיום 07.07.2024 נקבע

כי ניתן להוסיף שטח למרפסות זיז במסגרת טעות סופר בסך 12 מ"ר לכל יח"ד, הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בתנאים. הבקשה מובאת לדין בוועדה לקבלת החלטה לאישור הוספת מרפסות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, וכן להכרעה להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38		
חדר אשפה המוצע במרווח יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מחסן לא עולה על 15 מ"ר. מרפסות יש להסיר מהבקשה ולהציג תכנית צל של המרפסות העתידיות ולהוסיף כיתוב – מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידות תכנית שתייצר זכויות בניה יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי	19/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חדר אשפה המוצע במרווח יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מחסן לא עולה על 15	12/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מ"ר. מרפסות יש להסיר מהבקשה ולהציג תכנית צל של המרפסות העתידיות ולהוסיף כיתוב – מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידות תכנית שתייצר זכויות בניה יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565א תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: מדובר בבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק סה"כ 19 יח"ד ושטח למבני ציבור למגורים לבעלי מוגבלויות, בשכונת גוננים, רחוב קנאי הגליל 14 עפ"י תב"ע 1091438. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לחריגת ח. אשפה וחריגה בשטחי מרפסות שיש לבטלן מהבקשה עד לקידום תכנית שתייצר זכויות עבור. יש להציג תכנון צל למרפסות עתידיות (בקו מרוסק) ולהוסיף כיתוב בתכנית הצל "מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידום תכנית שתייצר זכויות בניה" אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	12/05/2024	חוות דעת תכנונית

	15/10/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	דירה למוגבלים תאושר על ידי אגף מבני ציבור בתאום עם אגף רווחה כתנאי להיתר בניה.	14
	יש לתאם תכנון פנים מול אגף מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאים להיתר	15
	תשלום היטל כספי על סך 16,030.94 ₪ (מח' שפ"ע)	16
	יש לעמוד בכל תנאי מח' דרכים	17
	אישור סופי אד' העיר	18

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38.

ובנוסף, מומלץ לאשר המרפסות בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לאור חוות דעת משפטית
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2023/0103.00
מספר סידורי	15

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	בניין מגורים, מסחר ומשרדים בן 10 קומות, סה"כ 45 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ללאסתתמאר וללעקאר בע"מ אל יאבוס יון
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	סלאח נתשה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך שועפאט , שועפט .

גוש	חלקה	בשלמות
30559	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3000ב	תחילת תוקף	18/07/1991			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
3456א	תחילת תוקף	02/08/1999			
726851	תחילת תוקף	03/10/2020			
726851	תחילת תוקף	03/10/2020			
726851	תחילת תוקף	03/10/2020			
8593	תחילת תוקף	30/01/2004			

תאור הבקשה

בשכונת שועפאט, על תוואי הרכבת הקלה בין רחובות דרך שועפאט ואום אל עמד מבקשים היתר עבור בנין מגורים בן 10 קומות מעל 7 קומות ת"ק, הבניין משלב 2.5 קומות מסחר, 2 קומות משרדים ו-6 מגורים, סה"כ 45 יח"ד,

בקשה לחפירה הוגשה בתיק 23/103.1 ונדונה בר"ר בתאריך 02.05.24

מסמכי התב"ע :

תב"ע 726851 הופקדה בתאריך 15.07.2020 ואושרה בתאריך 03.10.2020 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים

סעיף סטייה ניכרת 4.1.2ג': קווי הבניין, מס' הקומות, קומת הקרקע, תשמש מסחר ותעסוקה, ניווד זכויות ושלביות הביצוע

פרסום

בפתיחת הבקשה פורסמה הקלה לתוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.

עד תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה

קומת כניסה: בקומה זו מוצעת קומת מסחר מלאה. הכניסה אל הקומה היא מכוון "דרך שועפת" על ציר הרכבת הקלה.

מזרחית לקומה מוצע ובתוך קווי הבניין מוצע חדר אשפה

דרומית לקומה מוצעת רמפת ירידה לחניה מכוון רחוב פנימי אום אל עמד
מדרום וממערב מוצע שצ"פ בהתאם לתשריט התב"ע הכולל מדשאות.

קומה 1: מוצעת קומת מסחר מלאה

קומה 2 ו-3 : מוצעת קומת משרדים מלאה

קומה 4 עד 7 החל מקומה זו מוצע קומת מגורים, סה"כ 8 יח"ד בקומה עם מרפסות. הפתרון המיגוני המוצע הוא ע"י 2 ממ"קים.

קומה 8: מוצעות 8 יח"ד, מתוכן, 3 מיח"ד מהוות דירות דופלקס לקומה הבאה.

קומה 9 : מוצעות 5 יח"ד בקומה וכן 3 יח"ד כהמשך לדופלקס.

גג: מוצע גג בטון מחדר המדרגות. ע"ג הגג מוצעים חדרי טכניים – יידרש לבטל.

קומה 1- : מוצעת קומת מסחר ומחסנים וכן המשך הירידה לחניה

קומה 1- : מוצעת קומת מסחר ומחסנים וכן המשך הירידה לחניה

קומה 2- עד קומה 6-: מוצעות קומות חניה מלאות.

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג' קובע הוראות סטייה ניכרת:

להלן פירוט לנושאים :

קווי בניין – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(א): " קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת"

הבניין מוצע בתחום קווי הבניין המותרים. יש לסמן קווי בניין בתיאום בוחן הרישוי

מוצעת חריגה של 0.55 מ' מתחום קווי הבניין עבר מסתור כביסה: מותר על פי תקנות בניה במרווחים מסתור כביסה סטייה של עד 0.75 מ' מקווי הבניין.

מס' הקומות – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ב): "מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת" מוצעות : 10 קומות ע"ק + קומת שירות בגג. מעל 6 קומות ת"ק מותר: 10 קומות מעל 5 קומות ת"ק.

פורסמה הקלה ל תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.

נספח הבינוי מציג 3 קומות מסחר : בקומה 1- , בקומה א' וכן במפלס קומת הקרקע בתכנית הפיתוח. בהתאם לכך הקומה הנוספת המוצעת היא עבור חניה והינה אפשרית.

שימוש קומת הקרקע – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ג): "קומת הקרקע בחזית המשיקה לציר הרק"ל תיועד לשימוש מסחר/תעסוקה הוראה לא יותר נידוד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה ניכרת. – מוצע כמותר.

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ג'(ה): "שלביות ביצוע בסעיף 7.1 הינו מחייב וכל סטייה מהוראות אלו תיחשב סטייה ניכרת."

סעיף 7.1 קובע כי :

הבניה תבוצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים – ייקבע כתנאי בהיתר.

תנאי להיתר יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו

תנאי להיתר איכלוס יהיה גמר פיתוח השטח הציבורי בפועל

גובה המבנה

מוצע: $+32.08 = 834.08$ מותר: 37.29 בהערה 3 לטבלה : מעל גובה זה יותר חדר מכונות וחדר יציאה לגג. גובה סופי: $+36.20 = 838.20$

יידרש לבטל את הקומה הטכנית.

מפלס ה-0.00

מוצע: 802.02 נספח הבינוי מציג גובה: $+801.60$ הפרש של 0.42

גובה קומת הקרקע/מסחר משתנה בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. סעיף 4.1.2.4' א': "מפלס הכניסה למבנה יקבע בהתאם למפלס הדרך הסמוכה על מנת להבטיח נגישות לשימושים הציבוריים המיועדים בו."

מס' יח"ד ותמהיל

מוצע: 45 יח"ד מותר: 45 יח"ד

הערה 2 לטבלה: "20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר."

מוצעות 8 יח"ד העומדות בהוראה זו יש להוכיח כי מתוכננת עוד יח"ד העומדת בהוראה.

שטחי בניה

סטיה ניכרת : סעיף 4.1.2.ג'(ד): "לא יותר ניווד זכויות משטחים שאינם למגורים, לרבות מרפסות, לשטחי מגורים וכל סטיה מהוראה זו תיחשב סטיה ניכרת."

סעיף 4.1.2.א': "תותר המרת עד 25% משימושי המגורים בתכנית לשימושי מסחר/תעסוקה."

עיקרי ע"ק

מגורים מוצע+מרפסות: 5264.37 מ"ר מותר: 5850 מ"ר נותרו: 585.63 מ"ר (ילקח לטובת שטח שירות למגורים)

מסחר מוצע: 1664.44 מ"ר מותר: 2050 מ"ר נותרו: 385.56 מ"ר (ילקח 118.38 מ"ר לחריגה בשירות עבור מסחר)

משרדים מוצע: 1826.44 מ"ר מותר: 2050 מ"ר נותרו: 223.56 מ"ר (ילקח 7 מ"ר לחריגה בשירות משרדים ת"ק)

עיקרי ת"ק

מסחר מוצע: 227.97 מ"ר מותר: 1025 מ"ר נותר: 797.03 מ"ר

שירות ע"ק

מגורים מוצע: 921.73 מ"ר מותר: 450 מ"ר חריגה: 471.73 מ"ר (ילקח משטח עיקרי למגורים)

משרדים מוצע: 157 מ"ר מותר: 150 מ"ר חריגה: 7 מ"ר – יילקח ממשרדים עיקרי ע"ק נותר

מסחר מוצע: 203.61 מ"ר מותר: 225 מ"ר נותר: 21.39 מ"ר

שירות ת"ק כללי מוצע: 6478.76 מ"ר מותר: 6800 מ"ר

מרפסות מחושבות בשטח עיקרי – אין הוראה בטבלה 5 לעניין מרפסות.

פירים – לא במרכז הקומה אלא בצמוד לחדרי המדרגות ולחללים המשותפים.

זיקת הנאה

סעיף 4.1.2.ח' קובע הוראות לעניין זיקת הנאה:

"א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת

האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי

למתן היתר בניה בשטח.

ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות

העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח."

מוצגת זיקת הנאה, עם מדרגות גישה, יש לבחון אפשרות לפתרון נגישות למעבר הולכי רגל לאזור זה

מסחר

סעיף 4.1.2.ט' קובע הוראות לעניין מסחר:

1. שימושים מסחריים בקומת הקרקע יהיה מחייב ובזיקה רציפה לרחוב. – מוצע כמותר

2. תכנון פרטי החזית המסחרית, לרבות שילוט, יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של עיריית

. ירושלים ולהוראות חוק העזר לירושלים שילוט התש"מ 1980

3. גובה קומת מסחר יהיה בהתאם להוראות המרחביות של עיריית ירושלים. – יידרש לתאם מול אדריכל העיר

4. השימושים בקומה זו יהיו בכפוף לאישור מח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. – יידרש לתאם מול איכות הסביבה.

5. פתרון הבינוי יחייב הפרדה לכניסת הולכי רגל בין המסחר לשימושים השונים במבנה. – בתוך לובי הכניסה למבנה מוצעים אזורים נפרדים לכניסה למגורים.

6. יינקטו אמצעים למניעת מטרדים הדדים בין שימושי המסחר והמגורים בנושאי רעש, ריחות, איכות אויר, פסולת ומיחזור.

7. מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ובהתאם להנחיותיה

שצ"פ

סעיף 4.2.2ב' הוראות מיוחדות : "1 בשטח המסומן בתשריט בהוראות מיוחדות, יותר באופן זמני מעבר ציבורי לכלי רכב בתוואי הדרך הקיימת וזאת עד לסלילת הדרך המאושרת מס' 101 צפון מערב."

2- עם גמר סלילת הדרך , יבוטל מעבר לכלי הרכב והשטח ישמש לכיכר עירונית. – יירשם כתנאי בהיתר.

ניהול מי נגר

סעיף 6.3 קובע כי "יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל..." – יש להציג תכנית שטח חלחול מי נגר

מימוש התכנית

סעיף 7.2 א': "תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף". – התב"ע נכנסה לתוקף ב – 03.10.2020

מחסנים

מוצעים מחסנים עבור מסחר בלבד.

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 02.05.2024

מי נגר – שפיכה חופשית מחוץ לגבולות המגרש אסורה .

מעבים – תכנון מעבים יהיה במסתור או על הגג בלבד .

אקוסטיקה וקרינה

שנאים –תוכנן חדר שנאים של חברת חשמל בקומה 2.-

הוצג אישור של חברת החשמל מיום 14/02/2023 שתחנת השנאים תבנה

על פי היתר הקמה והפעלה לסוג מס"מ 103 של המשרד להגנת הסביבה.

הוצג אישור של המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנת השנאים.

בחללים/חדרים/מחסנים הנמצאים בצמוד לתחנת השנאים ומתחתיה לא

יעשה שימוש של קבע לרבות שימוש זמני של בני אדם.

2.אקוסטיקה –מצורף דוח אקוסטי הכולל נספח גנרטור מאת
"eba acoustics" מתאריך 27/07/2023 מאושר ע"י אלכס גרצמן במחלקה .

המסמך אושר על ידי אלכס גרצמן 31/3/2024

בוחן איכות הסביבה

מעבים -מצורפת תכנית מיזוג המציגה כי תכנון מעבים למסחר ומשרדים יתוכנן במפלס הגג 32.08+ עבור המגורים תכנון המעבים ימוקם במסתור לכל גובה המבנה.

גנרטור -מצורפת תכנית מיקום גנרטור בגג והתחייבות חתומה ע"י יזם לשעת חירום בלבד.

מסחר -מצורפת תכנית מסחר המציגה מיקום מפריד שומן בקומת הקרקע+ פירי מנדוף עד לגג המבנה.

מי נגר -מצורפת תכנית מי נגר, תוכננו פתרונות לוויסות בתחום המגרש כגון מאגרי השהיה ושטחי גינון, עודפים ינוקזו למערכת ניקוז עירונית בלבד.

אוורור חניון -מצורפת תכנית אוורור, מאושרת ע"י ניר מרגלית במחלקה. אוורור כל קומות החניון נפלט לגובה גג המבנה.

שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 12.05.2024 :
תנאי להיתר- אישור תוכניות סופיות מול המחלקה

תברואה

45 יחידות דיור ומסחר

3 מוטמנים ומכבש קרטונים

מכתב התחייבות

בשלב קבלת טופס 4 תשלום עבור המוטמן והמכבש קרטונים

אדריכל העיר

התקבל מתאריך 27.05.2024

תנאים: תנאי ליציאת תקרת חניון עליונה יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכנית פיתוח

ועיצוב הבניין

הערות תכנוניות

1

נפח הבניה

1.1

יש לתכנן את חדר האשפה כחלק ממסת המבנה ולא כפי התכנון המוצע כעת.

1.2

להציג תכנון רחב יותר של חדר הטרפו - פתח חדר הטרפו הפונה אל הרחוב אינו מקובל
יש להצחע פתח איו ורו עילי.

2

מפגש עם הקרקע

2.1

להציג הקשר סביבתי רחב יותר- כ 10 מטר מגבול תכנית. בתכנית הפיתוח ובחתיכים
/חזיתות.

2.2

מיקום גמל המים אינו מקובל.

2.3

יש להציג פיתוח מפורט של המדרכה- גבהים, מפ לסיים, נטיעות עצים.

2.4

יש להציע יותר עצים חדשים -נטיעת עץ לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי.

3

פרטי חזית

3.1

קירות התמך לא יעלו על גובה 3 מטר לכל היותר.

4

גג המבנה

4.1 יש למקם את כל דודי השמש בגג העליון ולא כפי שמוצע כעת- יש לתכנן מעקה גג

המסתיר את דודי השמש

5

חומרי גמר.

5.1

אבן: חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמסם ומעלה. יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

5.2

זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

27/05/2024

י"ט אייר תשפ"ד

2

חוות דעת אדריכל העיר לבקשה להיתר בניה

5.3

מעבר אורל (- מינימום 50% , רפלקטיביות) - (מקסימום 20% , מעבר אנרגיה/חום -) te (מקסימום 25%

5.4

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווןי רכיבי

החזית האטומים

5.5

אלומיניום/פרזול: גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע. להציג פרטים עקרוניים.

יידרש אישור סופי של מח' אדריכל העיר

חניה

התקבל אישור מתאריך 11.06.2023

אין התנגדות לתכנית

מוצע 105 מ"ח עבור 45 יח"ד חדשות, 2,050 מ"ר עבור מסחר 2,050 מ"ר עבור משרדים + 4 מ"ח לרכב תפעולי

בכפוף לאישור מחלקת דרכים
תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור
יועץ התנועה - אינג' סעד אל לטיף

בתאריך 11/06/2023

דרכים

התקבל מתאריך 03.07.2023

תיק שוחרר על סמך תכנית מאושרת ע"י צוות בקרת תכנון תנועה ובכפוף לתכנית תנועה (מדרכה)
(בצד רחוב אום אל עמד שתאושר ע"י מחלקת תנועה (ירדן עוזרי) ובתאום עם אגף שפ"ע, מחלקת
גננות. תנאי להוצאת היתר בניה הינו קידום תיק חפירה מסי . 2023/103.01 תנאי לטופס 4 הינו בניית
גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת תנועה .

מחלקת המאור באגף שפ"ע

התקבל מתאריך 29.05.2023 : "יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור."

	מידע קודם	מתאריך
תיקונים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי. תנאי למתן היתר - הצגת אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני.	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	29/10/2024
	חוות דעת תכנונית	29/10/2024

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8593 תחילת תוקף: 30/01/2004 ייעוד הקרקע: בתאריך 1.7.24 התיק נדון בוועדת משנה בהחלטה: "להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות" לאחר ישיבה בנושא עקרוני עם עו"ד חיים נרגסי הוחלט כי יש לקיים פגישה נרחבת מול פקיד ההסדר ועו"ד נוי גבע. בתאריך 6.8.24 התקיימה הישיבה כאמור, בנושא "מס רכוש בבדיקת זיקה למקרקעין לא מוסדרים במזרח העיר" לפיה הוחלט, כי באשר לתיקים הקיימים שנפתחו ועברו בדיקת בעלויות וטרם נדונו בוועדה, כדי למנוע עיכוב למבקשי הבקשות תוך שקילת כל האיזונים ויצירת החלטה מנהלית מידתית וסבירה – ניתן יהיה להביאם לדיון בוועדה המקומית ויתווסף תנאי להוצאת היתר – אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני. על כן ההמלצה עומדת בעינה והתיק יובא לדיון בוועדה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, ובתוספת התנאי למתן ההיתר - הצגת אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני.		

לאחר ישיבה בנושא עקרוני עם עו"ד חיים נרגסי הוחלט כי יש לקיים פגישה נרחבת מול פקיד ההסדר ועו"ד נויה גבע .	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	17/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8593 תחילת תוקף: 30/01/2004 ייעוד הקרקע: בשכונת שועפאט, על תוואי הרכבת הקלה בין רחובות דרך שועפאט ואום אל עמד מבקשים היתר עבור בנין מגורים בן 10 קומות מעל 7 קומות ת"ק, הבניין משלב 2.5 קומות מסחר, 2 קומות משרדים ו-6 מגורים, סה"כ 45 יח"ד, בקשה לחפירה הוגשה בתיק 23/103.1 ונדונה בר"ר בתאריך 02.05.24 הבקשה כוללת הקלה לתוספת קומה ת"ק. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, יידרש להעלות את שטחי הבניה הסופיים בתיאום עם בוחן הרישוי וכן תיקון בהתאם לתיאור הבקשה	17/06/2024	חוות דעת תכנונית

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/05/2023	תוספת קומות מתחת לכניסה הקובעת לעמידה בתקן החניה ובהתאם לתקנות.

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מחלקת הנכסים לפיתוח השצ"פ בתחום הדרך	15
	תנאי להיתר יהיה אישור תכנון השטח הציבורי מול מהנדס העיר או מי מטעמו	16
	חו"ד המחלקה למדיניות תכנון	17
	אישור סופי של שפ"ע	18
	יידרש אישור סופי של מח' אדריכל העיר	19
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו קידום תיק חפירה	20
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור	21
	תנאי להוצאת היתר מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני	22
	אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני	23
	תצהיר עו"ד המפרט את שרשור הבעלויות בתוספת כלל המסמכים התומכים בכך מתורגמים נוטריוניית לעברית	24

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי.

תנאי למתן היתר - הצגת אישור מס רכוש ישראלי עד שנת 2000 או אישור מס רכוש ירדני.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	2022/0119.00
מספר סידורי	16

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	פרויקט מגורים, מסחר ושטח ציבורי בן 18 קומות, סה"כ 60 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אברהם עדינאן
עורך הבקשה	יונס חאזם
מתכנן השלד	מורן גל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך בית חנינא 120 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30615	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
623967	תחילת תוקף	29/02/2020			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

דיון נוסף – לאחר הליך מול וועדת הערר וחתימת הסכם פשרה בין הצדדים

בין רחובות דרך בית חנינא לשיירת העטרת במגרש מס' 1 על פי תב"ע 623967 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות ע"ק מעל קומות מסד – 3 קומות מסד ממזרח ו-5 קומות מסד ממערב

סה"כ 18 קומות מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף עבור חניה. המבנה משלב מסחר, משרדים ושטח ציבורי בקומות המסד, החל מקומה 3 יתר הקומות עבור מגורים, סה"כ 60 יח"ד.

מסמכי התב"ע :

תב"ע 623967 הופקדה בתאריך 24.12.2019 ותחילת תוקף 29.02.2020 התכנית כוללת תשריט תקנון ונספחים

סעיף סטייה ניכרת 4.3.2.ה': מס' הקומות, קווי הבניין, שימושים, שלביות הביצוע, הוראות לעניין מפלס המסחר בקומת הקרקע על פי סעיף 4.4.1, ניוד שטחים משימושים שאינם למגורים – למגורים, פיתוח השטחים הציבוריים.

פרסום

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36.

ניוד שטחים ממגורים למסחר -

תוספת שטחים תת קרקעיים - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן

תוספת קומות תת קרקעיות - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן

שינוי מנספח הבינוי -

לא התקבלו התנגדויות

בתאריך 16.11.2023 פורסמה הקלה נוספת :

ניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה).

תוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן).

שינוי מנספח הבינוי (שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי).

ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).

-לא התקבלו התנגדויות

פירוט המוצע בבקשה

קומת קרקע: קומה זו מוצעת במלואה עבור מסחר, מוצעות חנויות למסחר המקיפות את החזית, כמו כן מוצע מסחר פנימי בתוך הקומה, הכניסה למגורים מוצעת מצפון

קומה 1: מוצעת קומת משרדים מלאה, בחזית הקדמית הדרומית מוצע מסחר למסעדה

קומה 2: מוצעת קומת משרדים מלאה, בחזית הקדמית הדרומית מוצע מסחר למסעדה

קומות 3-17: מוצעת קומה למגורים – מוצעות 4 יח"ד בקומה

קומת גג: מוצעת יציאה לגג בטון שטוח מחדר המדרגות. באזור זה מוצע חדר טכני ומאגר מים יש לבטל את חישוב השטחים ממאגר המים

קומה 1-: מוצע שטח ציבורי מערבית לקומה עבור חדרי חוגים. דרומית מזרחית לקומה מוצע חלל כפול לקומה שמתחת. מצפון מוצעת רמפת כניסה לחניה, מוצעות חניות לפריקה תפעולית

קומה 2-: מערבית לקומה מוצע שטח מסחר ומשרדים. במרכז הקומה מוצעים חללים טכניים, מוצע חדר אשפה למסחר ולמגורים ע"י דחסניות אשפה. דרומית לקומה מוצע אזור חניות לאופניים.

קומה 3- עד 7-: מוצעות 5 קומות חניה ת"ק עבור מגורים, מסחר משרדים מסעדה וספריה

סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה' קובע הוראות סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

מס' הקומות

קווי בניין

סטייה מהשימושים המפורטים בסעיף (4.4.1) תחשב כטיה ניכרת

שלביות הביצוע

מפלס המסחר בקומת הקרקע יהיה נשוק למפלס המדרכה

לא יותר נידוד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטייה מהוראה זו

תחשב כסטייה ניכרת.

. פיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לטופס איכלוס מחייבים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת.

להלן פירוט לגבי הנושאים המפורטים:

מס' הקומות – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'1: "מספר הקומות המירבי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה "

מותר: 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע: 18 קומות מעל הכניסה הקובעת ו – 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת - התפרסמה הקלה לתוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן).

קווי בניין – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'2: "קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, שינוי קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. בהתאם לתקנות התכנון והבניה"

המוצע מתוכנן בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחריגה מדרום אותה יידרש לבטל

יש להציג אישור מח' דרכים לכניסה לחניה

שימושים – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'3: "סטייה מהשימושים המפורטים בסעיף (4.4.1) תחשב כסטייה ניכרת" סעיף 4.3.1 קובע הוראות לעניין שימושים :

קומה 1- ו 2- : מסחר, תעסוקה ומשרדים שטח לצורכי ציבור עבור תרבות וחברה.

מוצע כמותר, פרט לשטח מסחר בקומה 2- שש להתאימו להיקף המסחר במדויק

כמו כן, יידרש להוסיף שימוש עבור תעסוקה ומשרדים בהתאם להוראת הסעיף

קומת הקרקע : שפונה לדרך בית חנינא וכביש 21 תשמש למסחר בלבד וכניסה למגורים .

מוצע מסחר, מוצעת כניסה למגורים

קומה 1+ ו- 2+ : מסחר, תעסוקה ומשרדים. – מוצע כמותר

קומה 3+ עד קומה 17+ : מגורים - מוצע כמותר

שלביות הביצוע – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'4: "שלבי הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבים, סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת."

סעיף 7.1 קובע הוראות לעניין שלביות הביצוע :

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת הנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור

תנאי לתחילת ביצוע: שבועיים לפני תחילת ביצוע התכנית תשלח הודעה לצה"ל.

תנאי לטופס אכלוס : 1. סיום ביצוע השטחים לצורכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

2. ביצוע בפועל של כל המדרכות, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.

מפלס המסחר – סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'5: "מפלס המסחר בקומת הקרקע יהיה נשוק למפלס המדרכה"

מוצע כמות פרט לאזור הצפוני-מערבי הפנימי, יתוקן בתיאום בוחן הרישוי

סעיף 4.1.2.ב'2: "מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ מפלס המסחר בקומת הקרקע, לא תותר הגבהה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה נכרת."

שטחי בניה –

סעיף סטייה ניכרת 4.3.2.ה'6: "לא יותר ניוד שטחי בניה משימושים שאינם למגורים לשטחים למגורים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת."

פורסמו ההקלות הבאות:

ניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה).

ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).

שטחי הממ"ד בכל הקומות חושבו בשטח עיקרי – יידרש לתקן

מותר:

מגורים: עיקרי ע"ק: 8340 מ"ר שירות ע"ק: 744.7 מ"ר שירות ת"ק: 124.09 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור: עיקרי ת"ק: 500 מ"ר שירות ת"ק: 65 מ"ר

מסחר ותעסוקה: עיקרי ע"ק: 2980.7 מ"ר עיקרי ת"ק: 269.59 מ"ר. שירות ע"ק: 288.6 מ"ר. שירות ת"ק: 21 מ"ר.

חניון : שירות ת"ק: 7200 מ"ר

מוצע עיקרי

מגורים :

מוצע ע"ק: 8340 מ"ר מותר: 8340 מ"ר

מסחר ותעסוקה :

מסחר ע"ק מוצע: 1259.24 מ"ר תעסוקה ע"ק מוצע: 1784.43 מ"ר סה"כ: 3043.67 מ"ר

מותר: 2980.7 מ"ר – חריגה: 62.97 מ"ר - התפרסמה הקלה לניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע). יילקח משטח מסחר ת"ק נותר

מסחר ת"ק: 120.60 מ"ר תעסוקה ת"ק: 80.32 מ"ר סה"כ: 200.92 מ"ר נותרו: 269.59 מ"ר (יילקח 62.97 מ"ר לע"ק)

בנייני ציבור:

מוצע ת"ק: 500 מ"ר מותר ת"ק: 500 מ"ר

מוצע שירות

מגורים החל מקומה 3 :

מוצע ע"ק: 454.52 מ"ר + 223.52 מ"ר (מסד עם גישה למגורים) = 678 מ"ר מותר: 744 מ"ר

נותרו: 66 מ"ר (ינייד עבור מגורים ת"ק ראה הקלה להלן):

מוצע ת"ק: 178.17 מ"ר מותר: 124.09 מ"ר – חריגה: 54.08 מ"ר

פורסמה הקלה לניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע).

מסחר ותעסוקה :

מוצע ע"ק: 281.17 מ"ר מותר: 288.6 מ"ר

מוצע ת"ק: 21 מ"ר מותר: 21 מ"ר

בנייני ציבור:

מוצע: 25.78 מ"ר מותר: 65 מ"ר

ת"ק :

מוצע שטח חניון : 7488.32 מ"ר מותר: 7200 מ"ר – חריגה של 288.32 מ"ר

פורסמה הקלה לתוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה).- ההקלה מתייתרת, כמו"כ, ראה סעיף להלן:
סעיף 4.3.2.ג'1: מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

פיתוח השטחים הציבוריים - סטייה ניכרת

סעיף 4.3.2.ה'7: "פיתוח השטחים הציבוריים כתנאי לטופס אכלוס מחייבים, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת."

יירשם כתנאי בהיתר

זיקת הנאה ומפלס הכיכר

סעיף 4.1.2.ב'1: "הככר תפותח ותעוצב כהמשך לזיקת ההנאה בתא שטח מספר 1, וישולבו בה עצים, ספסלי ישיבה, מערכת תאורה, מערכת השקייה, הכל לפי דרישת האגף לשיפור פני העיר בעיריית

ירושלים." – יש לציין את זיקת ההנאה על גבי הבקשה.

סעיף 4.1.2.ב'2: "מפלס הככר יהא במפלס המדרכה/ מפלס המסחר בקומת הקרקע, לא תותר הגבה של מפלס המסחר מעל מפלס המדרכה, סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת."

סעיף 4.1.2.ב'3: "הככר תתוכנן כך שתשמש כרחבת כניסה לבניין בתא שטח מספר 1"

סעיף 4.1.2.ב'4: "הככר תתחבר לשטח עם זיקת הנאה לציבור בחלק הפונה לדרך בית חנינא וכביש מספר 21 מדרום."

יידרש לסמן את הכיכר בהתאם להוראות הנ"ל – יידרש לקבל אישור דרכים ואישור אדריכל העיר לכיכר.

סעיף 4.3.2.ג'4: קובע הוראות לעניין זיקת הנאה:

סעיף 1 מפרט את השימושים המותרים. – יידרש לסמן בהתאם עם בוחן הרישוי

הוראות בינוי

סעיף 4.3.2ב' קובע הוראות בינוי :

1. "מסד הבניין יבנה ב-3 קומות בחזית הפונה לדרך ראמאללה וב-5 קומות בחזית הפונה לרח' אל-מאמון ממערב." – מוצע כמותר
2. "קומת הקרקע אשר פונה לדרך ראמאללה תשמש למסחר בלבד." – מוצע כמותר
3. "השטח המירבי עבור תכסית קומת המגדל לא יעלה על 600 מ"ר. – מוצע במסגרת המותר
4. "השימושים בקומות הקרקע יהיו מסחריים בלבד, לא תותר הקמת יחידות דיור בקומות אלו." – מוצע כמותר
5. "בחזית הבניין הראשית תפותח כיכר עירונית רחבה ופתוחה." - יידרש להציג את הכיכר ולקבל אישור מח' דרכים על הכיכר
6. "מפלס קומת המסחר יהיה נושק למפלס המדרכה, לא תותר הגבה של מפלס קומת המסחר מעל מפלס המדרכה סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת."

חניה

הכניסה לחניה תואמת את הכניסה המוצגת בנספח הבינוי

סעיף 4.3.2ג': "בקומות החניה, תהיה הפרדה בין חנייה למסחר ומשרדים לבין החניה למגורים"

מוצע בהתאם חניות למגורים, מסחר, משרדים, מסעדה וספריה

התקבל אישור חניה מתאריך 03.01.2023 :

אין התנגדות לתוכנית

מוצע מבנה חדש בעל עירוב שימושים על ציר רק"ל

מוצע 80 מקומות חניה לטובת 60 יח"ד חדשות, 73 מרומות חניה לטובת מסחר, משרדים, מסעדות וספריה סה"כ 153 מקומות חניה

בנוסף מתוכננים 5 מקומות חניה לרכב תפעולי 3 משאיות+2 טנדרים

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור

מבנה ציבור

סעיף 4.3.2.ח' קובע הוראות פרוגרמה לשטחי ציבור:

1. השטח המסומן בנספח הבנוי בצבע חום והיקיפו לא יקטן מ 500- מ"ר מיועד לשימושים עבור

צרכי חברה ותרבות. – מוצע כמותר במפלס 1- שטח למבני ציבור שהיקפו עומד על 500 מ"ר

2. תכנון השטח הנ"ל יהא בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים. – התקבל אישור מבני ציבור מתאריך 03.01.2024 : " מאושר לדיון. תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מבני ציבור לתכנית עדכנית במקוונת + הערות שנשלחו במייל"

3. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף (6.7) להלן (הפקעות לצרכי ציבור) השימוש

הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת. – השטח הינו להפקעה, תירשם הערת אזהרה בהתאם

מס' יח"ד

מותר: 65 יח"ד מוצע: 60 יח"ד – במסגרת המותר

0.00

מותר לפי נספח הבינוי: 783.90 מוצע: 783.88

גובה

מותר: $66.62 = 850.52 +$ (גובה מעקה הגג) בהערה (3) מתחת לטבלה: מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרים טכנים ומאגר מים עד לגובה 69.50 מ'.

מוצע: $65.16 = 849.04$ (גובה מדרג הגג)

גובה מעקה הגג עומד על 3 מ' – יידרש לצמצם את גובה המעקה בין 1.1-1.3 מ' ובתיאום עם בוחן הרישוי

סעיף 6.1 : "יותר שינוי של עד 1 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי."

על פי סעיף 6.5 הקובע מגבלות בניה לגובה נקבע כי : " על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין קיומו של שדה התעופה עטרות. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מעקות בטיחות, חדרי יציאה לגג, דודים וקולטי שמש, מנופים ועגורנים בזמן הבניה וכו' הינו +811 מ' ואין לחרוג ממנו"

אישור שדות התעופה:

התקבל אישור שדות התעופה מתאריך 07.04.2022: "לרשות התעופה האזרחית אין התנגדות לאישור הקמת המבנים בהתאם לתכנית שצורפה למכתב שבסימוכין לאחר בדיקת התאמתה להגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה הנובעות מקיום נתיבי טיסה. זאת בתנאים" (סרוק בארכיב האופטי)

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע שלביות ביצוע

תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.
2. תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור – התיאום נעשה ויידרש לחזור אליהם כתנאי לקבלת היתר

תנאי לתחילת ביצוע:

שבועיים לפני תחילת ביצוע התכנית תשלח הודעה לצה"ל.

תנאי לטופס אכלוס :

1. סיום ביצוע השטחים לצורכי ציבור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. ביצוע בפועל של כל המדרכות, זיקת ההנאה, דרכי גישה לבניין, ותשתיות הגובלים בשטח התכנית.

מחסנים

לא מתוכננים מחסנים

צובר גז

יידרש לסמן מיקום

אישורים שהתקבלו

חניה

התקבל אישור ראה פירוט מעלה

איכות הסביבה

התקבל אישור מתאריך 16.05.2023

שפ"ע

התקבל אישור מתאריך 27.10.2022 :

"הוגשה התחייבות לשימור העצים.
הוגשה התחייבות לפיצוי נופי (בערך של 3,985 ₪.)"

תברואה

התקבל אישור מתאריך 31.08.2022 : " בניין של 5 קומות

2 דחסנית 8 קו"ב + מכבש קרטונים"

לא מדובר במבנה של 5 קומות ויידרש לקבל הבהרה.

מוצע חדר אשפה למחסר ומגורים ע"י פיר/שוט אשפה

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה מתאריך 30.03.2023

לא מפורטת חוות דעת – ויידרש לפרטה כתנאי ראשון טרם העברה לגורמים

דרכים

התקבל אישור דרכים מתאריך 30.03.2023:

בהמשך לדיון אגפי עבור תיק 2022/119 מ27.03.23 הוחלט לקדם תיק במסגרת טופס 11.

יש לאשר תכנית מדרכה ע"י מחלקת תנועה אסתי איטח (לפי גבולות שסימנו בצהוב ע"ג התוכנית
מטה) מדרכה החדשה לא כולל תחום החל ב "הנחיות מיוחדות")

על סמך תכנית תנועה מאושרת נא לקדם אומדן/כתב כמויות תקציבי לעבודות ביצוע/סלילת המדרכה.

לאחר השלמת כל החומר הנדרש טופס 11 יועבר לחתימת המנהל האגף.

חתימת טופס 11 הינו תנאי להוצאת היתר בניה .

תיק שוחרר לדין בלבד.

מאור באגף שפ"ע

התקבל אישור מאור מתאריך 23.10.2023 : " יש לאשר תוכניות תאורה בשטחים הציבוריים בתחום הפרוייקט במחלקת המאור."

מבני ציבור

התקבל אישור מתאריך 03.01.2024 : " מאושר לדין. תנאי להפניה לגורמים יהיה אישור מבני ציבור לתכנית עדכנית במקוונת + הערות שנשלחו במייל"

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	30/10/2024	בהתאם להליך מול וועדת ערר שבסופו נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בתאריך 10.10.24 הוסכם כי יחודש הטיפול בבקשת ההיתר, כאשר תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים. מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כמפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי. יתווסף תנאי למתן היתר – אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים
חוות דעת תכנונית	30/10/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: תחילת תוקף: ייעוד הקרקע: 623967 29/02/2020 בתאריך 16.1.24 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לדחות את ההכרעה" לבדיקת עו"ד נויה גבע לעניין הזכויות הקנייניות. לאחר קבלת חוות דעתה של עו"ד נויה גבע מתאריך 27.02.2024 נקבע כי: "עולה כי, נעשתה פניה מטעם משרדה אל לשכת הסדר המקרקעין ולא חל כל שינוי בפרטי הרישום, בנוסף נעשתה פניה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים בכדי להבין אם הנכס נפקד, והתשובה שהתקבלה כי הנכס נפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים, כל עוד לא יוכח אחרת. וכי אין בחומר שהוגש כל אסמכתא שהאלמנה פאטמה מכרה את זכויותיה, וכן, גם צו הירושה של כמאל, בתו של הבעל המקורי, ניתן בחוסר סמכות ובניגוד לדין מהסיבות שפורטו בחוות הדעת. לאור האמור לעיל, ולאחר עיון בחוות הדעת של עו"ד נויה גבע ובהתאם לבדיקתה ולנספחים שצורפו, ניתן ללמוד כי למגיש הבקשה ישנו קושי רב בכדי להוכיח את זכויותיו בנכס, ונכון לעכשיו הנכס נחשב כנפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים כל עוד לא הוכח אחרת."		

בתאריך 7.5.24 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה "לדחות במתכונת המוצעת" ל90 יום לצורך קבלת אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים. במידה ותוך 90 יום לא יוגש אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים בקשה זו תיסגר ללא צורך בדיון נוסף. הבקשה שבנדון נסגרה בחלוף 90 יום וזאת בהתאם להחלטה כאמור, במקביל, התנהל הליך מול וועדת ערר שבסופו נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בתאריך 10.10.24 הוסכם כי יחודש הטיפול בבקשת ההיתר והיא תשובץ לדיון בוועדה בהקדם האפשרי, כאשר תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים. לאור זאת, הבקשה מובאת לדיון לאישורה בכפוף לשינויים ובתנאים, בהתאם למפורט בתיאור הבקשה, ובתוספת התנאי כאמור.		
לדחות במתכונת ל- 90 יום לצורך קבלת אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים. במידה ותוך 90 יום לא יוגש אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים בקשה זו תיסגר ללא צורך בדיון נוסף .	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
המלצת המחלקה תהיה לדחות את הבקשה עד להסדרת נושא הבעלויות	18/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8000 תחילת תוקף: 13/04/2004 ייעוד הקרקע: בתאריך 16.01.2024 הבקשה נדונה בוועדה והוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בדיקת עו"ד נויה גבע לעניין הזכויות במגרש. לאחר קבלת חוות דעתה של עו"ד נויה גבע מתאריך 27.02.2024 הועברה חוות הדעת ללשכה המשפטית בה נקבע כי: "עולה כי, נעשתה פניה מטעם משרדה אל לשכת הסדר המקרקעין ולא חל כל שינוי בפרטי הרישום, בנוסף נעשתה פניה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים בכדי להבין אם הנכס נפקד, והתשובה שהתקבלה כי הנכס נפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים, כל עוד לא יוכח אחרת. וכי אין בחומר שהוגש כל אסמכתא שהאלמנה פאטמה מכרה את זכויותיה, וכן, גם צו הירושה של כמאל, בתו של הבעל המקורי, ניתן בחוסר סמכות ובניגוד לדין מהסיבות שפורטו בחוות הדעת. לאור האמור לעיל, ולאחר עיון בחוות הדעת של עו"ד נויה גבע ובהתאם לבדיקתה ולנספחים שצורפו, ניתן ללמוד כי למגיש הבקשה ישנו קושי רב בכדי להוכיח את זכויותיו בנכס, ונכון לעכשיו הנכס נחשב כנפקד המוקנה לבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים כל עוד לא הוכח אחרת."	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה תועבר לבדיקת עו"ד נויה גבע לעניין הזכויות ולאחר קבלת דעתה הבקשה תובא לדין	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8000 תחילת תוקף: 13/04/2004 ייעוד הקרקע: מדובר בבקשה בין רחובות דרך בית חנינא לשיירת העטרת במגרש מס' 1 על פי תב"ע 623967 מבקשים הקמת מבנה מגורים בן 15 קומות ע"ק מעל קומות מסד – 3 קומות מסד ממזרח ו-5 קומות מסד ממערב סה"כ 18 קומות מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף עבור חניה. המבנה משלב מסחר, משרדים ושטח ציבורי בקומות המסד, החל מקומה 3 יתר הקומות עבור מגורים, סה"כ 60 יח"ד. לבקשה פורסמו הקלות לניוד שטחי בניה לתוספת קומה ת"ק ועוד	11/01/2024	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים ובכפוף לתיקון הבקשה בהתאם לתיאור הבקשה.		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	11/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
1- ניוד שטחי שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע (ניוד 55 מ"ר שטח שירות במגורים ממעל הקרקע למתחת הקרקע). 2- תוספת שטחים תת קרקעיים (תוספת 300 מ"ר לשם עמידה בתקן חניה). 3- תוספת קומות תת קרקעיות (שינוי מס' קומות מ 6-קומות ל 7-קומות מתחת לכניסה הקובעת לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן). 4- שינוי מנספח הבינוי (שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי). 5- ניוד שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע (ניוד 68 מ"ר שטחי עיקרי במסחר ממתחת הקרקע למעל הקרקע).	28/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ניוד שטחים ממגורים למסחר - תוספת שטחים תת קרקעיים - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן תוספת קומות תת קרקעיות - לצורך מתן פתרון לחניה לפי התקן שינוי מנספח הבינוי -	13/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת הנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.	16
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום השטח הציבורי המבונה עם המחלקה למבני ציבור	17
	תנאי ראשון טרם העברה לגורמים מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה	18
	המבנה והגדות המסומנים בסימון הריסה הינם מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	19
	אישור סופי של מבני ציבור	20
	תיאום תכנית אב לתחבורה בהתאם לסעיף 4.3.2. י"ב14 בתב"ע	21
	תנאי למתן היתר בניה יהיה שליחת הודעה למעב"ט למייל: air21@idf.gov.il בהתאם לסעיף 4.3.2. י"ב14 בתב"ע	22
	אישור סופי של אדריכל העיר	23
	תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.	24
	הגשה ואישור של תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים וזיקת ההנאה והכיכר העירונית בתחום התכנית.	25
	אישור סופי של מח' דרכים	26
	אישור סופי של מחלקת המאור	27
	אישור סופי של מחלקת תברואה	28
	קבלת אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים.	29
	אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים	30

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם להליך מול וועדת ערר שבסופו נחתם הסכם פשרה בין הצדדים בתאריך 10.10.24

הוסכם כי יחודש הטיפול בבקשת ההיתר, כאשר תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור

האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מומלץ לאשור את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כמפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.

יתווסף תנאי למתן היתר – אישור האפוטרופוס לנכסי נפקדים

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0144.01</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	היתר בניה עבור 78 יח" דיור ומסחר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משכן אליהו חברה לבניה והשקעות
עורך הבקשה	אדריכל בכר שכטר רויטל
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תלמה 1, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30340	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1108174	תחילת תוקף	23/12/2023			
1108174	תחילת תוקף	23/12/2023			
2005	תחילת תוקף	23/05/2003			

תאור הבקשה

בקשה לבינוי מוצע עבור מגורים עבור 80 יח"ד מתוכם 2 יח"ד עבור רווחה (כ-146 מ"ר עיקרי + 24 מ"ר שטחי שירות), המבנה בן 8 קומות על קרקעיות וכן 6 קומות חניון.

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2024/144.01- הופק היתר בתאריך 06/08/2024.

כתובת: תלמה 1 פינת משה קול – שכונת בית הכרם תיק רישוי: 2024/0144

בקשה לבינוי תואמת לתב"ע 1108174, התכנית מחליפה את תכנית במ 2005/6 ב.

התכנית אושרה בסמכות מחוזית בתאריך 20.09.23 והופקדה בתאריך 18.12.23.

התכנית משנה בינוי במגרש ריק ברחוב תלמה 1 פינת רחוב משה קול, סמוך לכביש 16 ולמתחם עמק ציון.

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, תוספת יחידות דיור ותוספת שימוש מסחרי בכפלי הקרקע לכיוון עמק ציון, בהתאם למדיניות התכנונית לניצול משאב הקרקע.

סה"כ 80 יח"ד + 2 יח"ד עבור רווחה.

מסמכי תב"ע:

עפ"י תכנית 1108174 תוקף מיום 27.3.23 הוראות בניה תשריט מחייב.

נספח מס' 1, 2 : בינוי ופיתוח מנחה למעט גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בנין מירביים, סטיו, זיקת -הנאה ושימושים שהם מחייבים.

סטייה ניכרת (סעיף 4.2 ג') :

סטייה ניכרת למס' הקומות, גובה בניינים, קווי בנין, אחוזי בניה מעבר ל 7840 מ"ר יהווה סטייה ניכרת.

מההוראות:

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 ובנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת.

עפ"י טבלה 5 גובה מותר: 27 מ' סעיף קטן 4 (לא כולל מדרגות וחדר מעליות) (שיוקמו בכל מבנה) ומעקה להסתרת מערכות). מוצע 27.54/ 28.64 מ' + לחדר יציאה לגג, רצפה של גג הינו 25.79/ 28.74 מ' - מוצע כמתאפשר

2. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת. פרט לבליטות נקודתיות לפי סעיף 4.1.2. ח. - יש להתאים מרפסות חורגות מקווי הבנין

3. מספר הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מירבי וכל הגדלה תחשב כסטייה ניכרת. - מוצע כמתאפשר

4. הגדלת אחוזי הבניה לדירות מגורים מעבר ל 7840 מ"ר תחשב כסטייה ניכרת, יתרת השטחים ישמשו לדירות להשכרה לטווח ארוך ולדירות רווחה.

עוד מצוין בסעיף קטן 6 בטבלה 5 כי : (דירות רווחה יהיו מעבר לזכויות המגורים והדיור להשכרה לטווח ארוך.

תאור הבקשה:

מוצעים 2 מבנים משולבים מגורים ומסחר. השימושים המותרים הינם: מגורים ושימושים נלווים: חניה, מחסנים, בריכות שחיה פרטיות, שטחי שירות נלווים, חלל

דיירים משותף, חדרים טכניים.

ב. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות קטנות, סדנאות וגלריות, בנק, סניף דואר, משרדים,

מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי, קליניקות, שרותי רווחה ופנאי וכיוצ"ב. לא יותר שימוש

שמחייב בניית מנדפים.

כמו"כ 2 דירות רווחה בשטח כולל של כ 150 מ"ר וכן מתאפשר דירות להשכרה לתקופה של 20 שנים.

הוראות התכנית:

סעיף 4.1. להוראות התכנית:

הבינוי יורכב משני אגפים ומעל ה, המרחק המינימלי בין הבניינים יהיה 6 מ'. - מוצע כמתאפשר- יש להציג ע"ג התכנית a .

ל פחות 20% מיח"ד יהיו קטנות אשר שטחן לא יעלה על 80 מ"ר כולל ממ"ד. - יש להציג תמהיל דירות ולהציג עמידה בתנאי זה.

מ ופע הבינוי כלפי רחוב משה קול יהיה עד 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עם נסיגה מחייבת בקומה העליונה של 2 מטר בחזית הפונה לרחוב משה קול. - יש להציג עמידה בתנאי זה.

מ ופע הבינוי כלפי רחוב בייט- כיוון דרום מזרח: 8 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת + 2 קומות מגורים וקומת מסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת. סה"כ 3 קומות מתחת מפלס הכניסה. - יש להציג עמידה בתנאי זה.

תת אפשר תוספת בינוי נוספת עבור מסחר בכפלי הקרקע הגובלים בשצ"פ לכיוון דרום מערב, מעבר לשטחי הבניה שמיועדים למגורים. ובהתאם לטבלה 5 .

ת כנון וביצוע השצ"פ הגובל עם המגרש בדרום מערב, והשביל ברצועה המזרחית הגובלים

בתחום התכנית, יבוצע על ידי היזם ועל חשבון.

מ על רצועת השצ"פ הדרומית, הגובל עם רחוב בייט, יש לשמור על חיצ מגון בהתאם לחוות דעת מחלקת איכות הסביבה.

הוראות פיתוח:

1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם לנספח הבינוי.

תותר חריגה של עד 0.5 מ' מהמפלס בנספח הבינוי, ובלבד שתשמר נגישות לכניסת הבניין.

2. תותר הצבת פילרים, צוברי גז, נישות לפחי אשפה ואלמנטים טכניים אחרים כחלק מפיתוח

סביבת הבניין ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים.

מוצע כמתאפשר

3. הגדרות כלפי רחובות משה קול ותלמה יהיו בנויות כ 20- ס"מ מגובה החצר הפנימית + מעקה בטיחות תקני. מופע הגדר הבנויה מכיוון רחוב משה קול עד 1.20 מ'.

מוצע כמתאפשר

4. קיר הפיתוח מכיוון שביל הולכי הרגל יהיה בגובה מקסימלי של 2 מ', ברוח המוצג בנספח

הבינוי- יש להתאים למתאפשר

מרפסות:

א. תותר בניית מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5- יש להציג עמידה בתנאי זה.

ב. תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין. ייקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

ג. על אף האמור בכל מקום אחר בהוראות התכנית או נספחיה תותר בליטת מרפסות נקודתיות או פינות בניין עד לקו בניין 2.7 מ', בהתאם לנספח הבינוי המנחה.

מוצע כמתאפשר

פרגולות:

תותר בניית פרגולה אשר אינה נכללת בשטחי הבניה. בקומת הקרקע תותר הבלטת פרגולות עד 40% מקו בניין. ביתר הקומות לא תבלוט הפרגולה מעבר לקו המרפסת. עיצובן יהיה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

10 . קולטים לדודי השמש יתוכננו כחלק אינטגרלי מתכנון מעקה הגג ו/או הנפחים של הבניין בכללותו.

מחסנים:

לכל יח"ד יהיה מחסן דירתי בשטח של 4-12 מ"ר. המחסנים יתוכננו בקומת הקרקע או מתחת למפלס הכניסה הקובעת. - יש להציג עמידה בתנאי זה.

חניות האופניים יתאפשרו רק במחסנים ששטחם 6 מ"ר ומעלה. שאר חניות האופניים יתוכננו בקומות החניון או הקרקע.

מוצע כמתאפשר

הפקעות לצרכי ציבור

לא הוכן תצ"ר לא נרשמו השטחים המבונים על שם עיריית ירושלים, רשאית הוועדה המקומית להפקיע את השטחים הציבוריים בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וכן לגבות את הוצאות ההפקעה ממגישי התכנית- תנאי לקבלת היתר הבניה

רישום שטחים ציבוריים

תבוצע הפרשה מבונה בגודל 170 מ"ר אשר תשמש עבור צרכי חברה, רווחה וקהילה, כגון דירות לאוכלוסייה המתמודדות עם מוגבלויות שונות ו/או בעלת צרכים מיוחדים. השטח ישמש עבור שתי דירות, כל דירה בגודל של כ-85 מ"ר (כולל ממ"ד) כמסומן בנספח הבינוי. ההפרשה המבונה- יש להציג תמהיל עם התייחסות לדירות אלו.

תיווסף מעבר לזכויות הבניה בהתאם לטבלה 5

2. בעלות הרשות המקומית לשטחים המבונים כ"הפרשה מבונה" לציבור תיוחד לרשות המקומית

בשטח המסומן כנספח הבינוי במסגרת רישום בית משותף.

מוצע כמתאפשר- יש להציג תמהיל עם התייחסות לדירות אלו.

מסחר

1. מיקום המסחר והתעסוקה יהיה בכפלי הקרקע לכיוון כביש 16

2. יותר קו בניין קו 0 עבור שטחי המסחר.

3. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט,

. התש"מ 1980

4. בשל מיקום המסחר והתעסוקה בתת הקרקע ואופי המסחר יותר שימוש בחדרי האשפה של

המגורים.

6. לא יותרו שימושי מסחר העשויים להוות מטרד לשימושי המגורים.

7. יש לאשר תכנון החזית המסחרית והשצ"פ המקרה את הכניסה למסחר עם מהנדס העיר.

מוצע כמתאפשר

שטחי בניה:

שטחי בניה:

מוצע:

מגורים מעל הקרקע: 6580.47 מ"ר חריגה של כ- 580 מ"ר- בהתאם להוראות התב"ע בהערה קטנה מתחת לטבלה 5 ראה פירוט מטה.

מסחר מוצע: 198.9 מ"ר

מותר:

6000 מ"ר מגורים מעל ה 0.00.

800 מ"ר עיקרי מתחת 0.00- קיימת יתרה של 600 מ"ר.

שירות:

2000 מ"ר מעל הקרקע

10000 מ"ר מתחת ל 0.00

מצוין בטבלה 5 סעיף קטן 1: שטחי הבניה (שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע) יחולקו באופן הבא: 7,840 מ"ר עבור מגורים. היתרה עד 960 מ"ר ניתן לשימוש עבור דיור להשכרה ל 20 שנה.

בהתאם לסעיף 6 לטבלה 5- דירות רווחה יהיו מעבר לזכויות המגורים והדיור להשכרה לטווח ארוך.)

כמו"כ מצוין כי: 3) יותרו עד 82 יחידות דיור למגורים והשכרה ל 20 שנה, במסגרת השטחים המפורטים. ובנוסף 2 יח"ד לצרכי ציבור-רווחה.

החניה המוצעת הינה 7688 מ"ר.

2 קומות החניון העליוניות הינן קומות חלקיות החניון חפור וללא חזית. מצוי בגב הדירות גן של הפרויקט. ועל כן שטחי השירות עבור החניון מיועדים כשטח מתחת לכניסה הקובעת.

סה"כ שטחי שירות מוצעים: 11021 מ"ר

כמו"כ היזם מבקש תוספת 7 חניות מעבר ל 132 מק"ח מותרות עפ"י התקן. על כן הבקשה מובאת לדיון בועדת משנה לעניין אישור מקומות החניה מכח תב"ע 5166ב.

תב"ע 5166ב' סעיף 14.1.7- מגדיר: על אף האמור בסעיפים 14.1.1-14.1.5 לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מקומות חניה נוספים מעבר למתחייב בתקן החניה למגורים עפ"י תכנית זו. ולא יותר מתוספת של 50% על תקן חניה עפ"י סעיף 14.1.1 ולאשר את תוספת שטחי השירות עבור מקומות חניה עודפים. בהתאם לבקשתו של בעל הזכויות בנכס.

מוצע כמתאפשר

מוצע כמתאפשר

שלביות:

עפ"י סעיף 7.1. אין התייחסות לשלביות הבינוי רק לחפירה שאושרה מכבר

מימוש התכנית:

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה ועד לתאריך 18.12.33.

הקלות:

לא פורסמו הקלות

בעלי העניין בנכס :

משכן אליהו חברה לבניה והשקעות

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה- התקבל בתאריך 08.10.24

אגש שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 05.05.24 בפירוט: "תנאים להיתר -

1. הגשת ערבות בנקאית על סך 54,887 ש"ח בעבור שימור העצים.

2. תשלום היטל כספי על סך 45,460 ש"ח "

אגף דרכים- התקבל אישור בתאריך 08.05.24 בפירוט: תיק אושר לדיון בלבד על סמך כתב התחייבות ומכתב מהנדס קונסטרוקטור סרוק בארכיב אופטי של תיק מתאריך 8/5/2024.

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הפקדת הערבות בנקאית.

מידע קודם

	מתאריך	
	30/10/2024	הכנת המלצה

מובא להכרעת הועדה לעניין תוספת 7 חניות מעבר ל 132 מק"ח מותרות עפ"י התקן מכח תב"ע 5166ב. אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים a תכנית		תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2005ה תחילת תוקף: 23/05/2003 ייעוד הקרקע: בקשה לבינוי תואמת לתב"ע 1108174, התכנית מחליפה את תכנית במ 2005/6 ב. הקמת בניין מגורים סה"כ 80 יח"ד + 2 יח"ד עבור רווחה. אין מניעה לאשר בקשה תואמת תב"ע המשך לבקשה לחפיקה בבקשה 24/144.00. יש להציג תמהיל דירות, לתקן הערות גרפיקה בתכנית a, קיר הפיתוח מכיוון שביל הולכי הרגל יהיה בגובה מקסימלי של 2 מ' יש להתאים למתאפשר וכן יש להתאים מרפסות חורגות מקווי הבנין. הפקעות לצרכי ציבור ורישום שטחים ציבוריים- יטופלו במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה וכן הצגת תמהיל עם התייחסות לדירות אלו.	30/10/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור משרד הבריאות
16	במסגרת רישום לטאבו יש לציין ולהדגיש את דירות הרווחה וכן דירות להשכרה ל 20 שנה

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה לעניין תוספת 7 חניות מעבר ל 132 מק"ח מותרות עפ"י התקן מכח תב"ע 5166ב.

אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0311.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, חפירה ומילוי, בניית גדר או קיר תמך בגובה של עד 3 מ
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, בנין ציבורי, מסחר, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 30 קומות מעל קומת מסחר ומבני ציבור ו5 מרתפי חניה ועבודות פיתוח אמת המים-סה"כ 374 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ט.ל.ש.ג. פרוייקטים והשקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מורשטין שגיא
מתכנן השלד	מהנדס מילר שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך חברון 187, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30289	4	לא
30289	9	כן
30289	98	לא
30289	12	לא
30128	43	לא
30289	7	כן
30289	11	לא
30289	8	לא
30289	92	כן
30289	93	לא
30128	11	לא
30289	6	כן
30289	5	כן
30289	10	כן
30289	13	לא
30213	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
560805	תחילת תוקף	24/03/2021			

			24/03/2021	תחילת תוקף	560805
			24/03/2021	תחילת תוקף	560805

תאור הבקשה

בתאריך 05.08.24 הבקשה אושרה ברשות רישוי בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת מובאת לדיון בועדה המקומית לאישור תכנון החניון לפרויקט.

הבקשה מובאת לוועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים וכן עבור תוספת שטחי שירות מכח תב"ע 5166' סעיף 14.1.7 לעניין שטחי השירות למטרת החניון

בקשה להקמת 3 מגדלי מגורים במסגרת מתחם עירוני מעורב שימושים- גן ילדים, מסחר, ביכנ"ס ומגורים בגובה 29 קומות ע"ק ו5 קומות תת"ק מתוכם 2 מפלסי כניסה מסחרי+ מבנה ציבור על דרך חברון, כולל פיתוח שטח ושימור אמת המים במגרש b1. מימוש חלקי לתב"ע 560805- דרך חברון מתחם אמת המים.

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/311.01- הופק היתר בתאריך 12.12.23.

כתובת: דרך חברון 187- מתחם אמת המים מס' בקשה 2023/311.1

בדרך חברון 187, במגרש a1 על פי תב"ע 560805 במקום המיועד למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בהמשך להוצאת היתר הריסה, חפירה ודיפון מבקשים כעת את המתחם לבניית מסחר, גני ילדים ומגורים (המגורים מתפצלים ל-3 המגדלים בקומות הע"ק).

במגרש b1 מוצע פיתוח מפורט לשימור אמת המים, התכנון אושר מול רשות העתיקות.

הכניסה מכיוון דרך חברון מפלס הכניסה מהרחוב + מפלס 2- המפלסים הנ"ל משמשים לצרכי הציבור + מסחר מעליהם מתחילות קומות טיפוסיות של מגורים.

סה"כ 29 קומות ע"ק מעל 5 קומות תת"ק הכוללות מחסנים וצרכים טכניים משותפות, סה"כ 374 יח"ד עבור המגורים.

נספחי תב"ע:

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 560805-101 אשר הופקדה מיום 10.12.20 ותחילת תוקפה הינו מיום 09.03.21

התב"ע מתייחסת לשטח שבין דרך חברון לרחוב אשר יור ומהווה תשתית להקמת 8 בנייני מגורים ומשלבת מסחר, מבני ציבור וסה"כ 545 יח"ד.

שטח התכנית כולל 4 מבנים לשימור וכן את אמת המים העתיקה לשימור.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: לא קיים סעיף סטייה ניכרת לתב"ע.

מצוין לענין מסמכי התכנית: הוראות התכנית, תשריט מצב מוצע, טבלאות איזון והקצאה- הינם מחייבים.

נספח בינוי ופיתוח- מחייב חלקית מצוין כי נספח מספר 3 בינוי ופיתוח מחייב בהיבטי קווי בנין, מספר בניינים מינימאליים במגרש, מרחק מינימאלי בין מבנים, מיקום שימושי ציבור במפלס הכניסה בתא שטח מס' 1, עצים לשימור.

3 מגדלים מוצעים כנדרש, מרחק בין בניינים עומד על מינ' 14.5 מ', שימוש ציבורי במפלס הכניסה בכל מגדל. יש לקבל המלצת מבני ציבור לעניין נגישות ומיקום גן הילדים וכן התייחסות לגינה המוצעת שבחלקה מקורה ובחלקה פתוחה לשמים מעבר לקו בנין. יש להציג ולחשב את הריצוף המוצע. כמו"כ במסגרת הוצאת היתר הבניה יש לקבל אישור מחלקת מבני ציבור לענין תכנון פנים של המוצע.

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 2023/311.01- הופק היתר בתאריך 12.12.23.

פרסום

אין הקלות- לא בוצע פירסום.

פירוט המוצע בבקשה: המגרש כולל 3 מבנים:

קומות תת"ק- סה"כ 5 מחוברות לחניון בשילוב שטחים טכניים וחלוקה למחסנים.

קומת קרקע- עבור מסחר, גני ילדים וביכנ"ס.

3 בניינים מגורים (כל אחד בעל 29 קומות למגורים) סה"כ 374 יח"ד.

בנין 1:

מפלס קרקע: 2 חללים למועדון דיירים + ביכנ"ס.

מפלס א: מפלס נוסף לטובת צרכי ציבור עבור מעון יום + חצרות מקורים

בניין 2:

כיתת גן + חצר גן מקורה + שטח למסחר

בניין 3:

2 כיתת גן + 2 חצר מקורה

תת קרקעי:

סה"כ 5 קומות חניון הכוללות מחסנים + חללים טכנים ופירי איוורור.

בכל מפלס חניה קיימים 3 גרעינים הכוללים 4 מעליות + מדרגות+ מחסנים רלוונטים לבנין.

קומת חניון תחתונה 18.00- גובה אבסולטי 751.30 מ' .

3 קומות חניון זהות בגובה של כ 3.2 מ'- מפלסים:

$$754.50 = -14.80 \text{ מ'}$$

$$757.70 = -11.60 \text{ מ'}$$

$$760.90 = -8.40 \text{ מ'}$$

$$764.10 = -5.20 \text{ מ'}$$

קומה חלקית מצוינת כגלריה- 3.00 = 766.30 מ'

מפלס החניה כולל סה"כ 525 מקומות חניה + מחסנים + שטחים טכניים.

קיים חוסר חניות עבור גני הילדים, הבקשה מובאת להכרעת הועדה עם המלצת מחלקת הסדרי תנועה.

קומת קרקע- כניסה מרח' דרך חברון - מפלס 0.00 = 769.30 מ'

בנין 1:

מפלס קרקע: 2 חללים למועדון דיירים + ביכנ"ס.

מפלס א: מפלס נוסף לטובת צרכי ציבור עבור מעון יום + חצרות מקורים

בנין 2:

כיתת גן + חצר גן מקורה + שטח למסחר

בנין 3:

2 כיתת גן + 2 חצר מקורה

בנין 1 – סה"כ 120 יח"ד

קומה 01 – מפלס 5.20+ שהינם 774.5 מ': מוצעת קומה עבור גן ילדים וגינה לגן. חלק מהגינה מקורה וחלקה מגיע עד גבול המגרש. התייחסות מחלקת מבני ציבור לעניין ועקרונות התכנון לגן.

מוצעת קומת מגורים טיפוסית הכוללת:

מפלס 9-3- מוצעות 6 יח"ד בכל קומה

מפלס 26-10 מוצעות 4 יח"ד בכל קומה

27-28 מוצעות 2 יח"ד בכל קומה

בבנין 2 – סה"כ 124 יח"ד

מוצעות קומת מגורים טיפוסית הכוללת

מפלס 9-2 מוצעות 6 יח"ד בכל קומה

מפלס 26-10 מוצעות 4 יח"ד בכל קומה

מפלס 28-27 מוצעות 2 יח"ד בכל קומה

2 מפלסי גג טכני- יש להציג הסתרת המערכות על הגג לשביעות רצון אדריכל העיר.

בנין 3- סה"כ 130 יח"ד

מפלס 9-1 מוצעות 6 יח"ד בכל קומה

מפלס 27-10 מוצעות 4 יח"ד בכל קומה

מפלס 28 מוצעות 2 יח"ד בכל קומה

2 מפלסי גג טכני- יש להציג הסתרת המערכות על הגג לשביעות רצון אדריכל העיר.

סה"כ 374 יח"ד ב-3 מגדלים.

גג: מוצעים גגות טכנים בבנין יש להציג שימושים, יעודים ויתרת זכויות כמו"כ, מוצגים מערכות וקולטים על הגג ואופן הסתרתם - יידרש תיאום עם אדריכל העיר.

חניה

הבקשה מובאת לוועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים.

אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים מסחר וגני ילדים מוצע 525 מק"ח - מבוא להכרעת וועדה בעניין הפחתת מק"ח לגני ילדים בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית וועדה לפטור מהתקנת מק"ח לגני ילדים ומעונות יום.

כמו"כ לעניין שטחי השירות עבור החניה:

תב"ע 5166' סעיף 14.1.7- מגדיר: על אף האמור בסעיפים 14.1.1-14.1.5 לעיל רשאית הועדה

המקומית לאשר מקומות חניה נוספים מעבר למתחייב בתקן החניה למגורים עפ"י תכנית זו. ולא יותר מתוספת של 50% על תקן חניה עפ"י סעיף 14.1.1 ולאשר את תוספת שטחי השירות עבור מקומות חניה עודפים. בהתאם לבקשתו של בעל הזכויות בנכס.

השטחים המותרים- שירות בתב"ע הנוכחית הינם 17175 מ"ר שירות תת"ק.

סה"כ שטחי שירות לחניה מבוקשים: 15214.05 מתוך 36972.96 מ"ר.

מכל האמור הבקשה מובאת לדיון בועדה המקומית לאישור תכנון החניון לפרויקט.

אין מניעה לאשר

-שאר השימושים מוצע חניה בהתאם לתקן

הוראות התכנית:

סעיף א 1+2- נמצא תקין.

סעיף 4- תקין

סעיף 5- שימוש המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנה כלי הרחוב- בבנין 2 המסחר מופנה לכיוון מזרח- יש להתאים.

סעיף 6-10 תקין- וכן מצוין כי: מיקומם הסופי של השטחים המיועדים לשטח ציבור , ייקבעו ע"י הועדה המקומית. התקבל אישור עקרוני של מחלקת מבני ציבור.

סעיף 11-13 תקין

סעיף 14 לענין 20% מיח"ד יהיו קטנות (80 מ"ר כולל ממ"ד)- הוצג ותקין

רישום שטחים ציבוריים

על רישום השטחים הציבוריים יחולו סעיף 6.12. (סעיף הפקעת ורישום)

בסעיף 4.1.4 א: פירוט השימושים בכל בנין והיקף השטחים לרישום ע"ש הועדה המקומית: בנין מס' 1: מעון יום תלת כיתתי בשטח בנוי של 460 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחת מ 350 מ"ר מתוכם 45 מ"ר חצר מקורה.

בנין מס' 2: גן ילדים בשטח בנוי של 130 מ"ר ושטח חצר שלא תפחת מ 175 מ"ר. בנוסף בית כנסת בשטח בנוי של 224 מ"ר.

בנין מס' 3: שני גני ילדים בשטח בנוי של 260 מ"ר ושטח חצרות שלא יפחתו מ 350 מ"ר.

סך השטחים הציבוריים לרישום : 1074 מ"ר מרבי בנוי, 100 מ"ר שירות תת קרקע, לפחות 875 מ"ר חצרות. לגבי שטחים אלו תירשם זכות החכירה ביחידה נפרדת במעמד רישום הבית המשותף בדבר שטח בתחום בנין המוגדרים לצרכי ציבור.

יש להציג עמידה בתמהיל הנדרש בצמוד לטבלת תמהיל הדירות.

זיקת הנאה:

סעיף 4.1 ג. להוראות התכנית: יש להציג שטח זיקת ההנאה הכולל פיתוח, שילוב צמחים, ספסלים, שבילים, פינות ישיבה, אמצעי הצללה, בשטח זיקת ההנאה יינטעו לפחות 30 עצים בוגרים, יובטח עמק שתילה מזערי של 1 מ' מילוי אדמת גן מעל גג חניון.

תכנון זיקת ההנאה הוצג ואושר כתנאי לדיון

בינוי ופיתוח המגורים

הוצגה תכנית פיתוח מפורטת המציגה נגישות.

שימור

יש להמציא אישור שימור לעניין אמת המים- כתנאי לקבלת היתר בניה.

שטח ציבורי פתוח סעיף 4.4.2 א:

סעיף- 6.7 סעיף קטן 7. הוצגה תכנית מאושרת ע"י אדריכל שימור רשות העתיקות אבי משיח. כתנאי לקבלת היתר הבניה יש להמציא אישור שימור.

השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית יופרדו פיזית משטחים פרטיים הגובלים בהם באמצעות גדרות וכפי שייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר.

בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעית המשולבת בפיתוח.

תותר הצבת מתקנים הנדסיים.

אמת המים המסומנת בתשריט תשולב בפיתוח ויישאר שימושה ונגישותה לכלל הציבור- הוצג במסגרת תכנית פיתוח שטח.

במסגרת הבקשה יש להשלים טיפול בתא שטח 5 כמצוין:

מיקום / קווי בניין

על פי תשריט התב"ע וכן על פי תיק מיד, קוו בניין עילי וקוו בניין תת קרקעי.

קווי בניין תת קרקעיים: הקומות הת"ק וכן החזית האחורית של קומת הכניסה - מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין: הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים.

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה: שטח 1a

גודל מגרש 5408 מ"ר עבור 3 בניינים בגובה 98.8 מ' - מוצע כמתאפשר

סה"כ מותרות 30 קומות מעל קרקע + 5 קומות מתחת לקרקע, תכסית 45%

עיקרי מעלעיקרי מתחת שירות מעל שירות מתחת תכסית מרפסות

מבני ציבור 1145 0 85 100 45% 0

מגורים 32515 0 14460 17175 3540

מסחר 200 0 25 380 0

עיקרי מגורים מוצע: 32360 מ"ר - חסר 155 מ"ר - להתאים התכנון

מסחר מוצע כמתאפשר

מבנה ציבור - מוצע 1064 מ"ר נותר 81 מ"ר למימוש עבור ציבור בלבד.

בסעף א קטן מתחת לטבלה 5 מצוין: שטחי הבניה המפורטים שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית.

עוד מצוין בסעיף קטן ה: השטחים המצוינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטח הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבואו במניין השטחים.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 30 קומות מעל הקרקע + 5 קומות תת"ק.

סה"כ מספר הקומות מוצע כמותר.

מרפסות

על פי סעיף 6.1.ב מרפסות:

יותר מרפסות מקורות, תיתכן בליטת מרפסות של 1.5 מ' מעבר לקוי בנין.

שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לטבלה 5.

המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה, ליח"ד.

תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבנין.

שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה, במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

מוצעות מרפסות מקורות במסגרת טבלה 1 לבקשה ובה מוצע סך של 3528 מ"ר נותר למימוש (3540 מ"ר) נותר 12 מ"ר למימוש.

טיפול במשטחי הגג הטכני- סעיף 5.6.1 ג. - "על משטח הגג להיות מרוצפים או מגוננים. אסור הגימור בהלבנה וביריעות, לא יותר חיפוי גגות, גגונים ו/או מרפסות ברעפים מכל סוג או חומר.

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 1a : 374 יח"ד בכל התכנית מתאפשר 545 יח"ד. מוצע כמותר.

אחסנה

מוצעים מחסנים במפלסי החניון כמתאפשר סביב כל גרעין מגדל- יש לשייך את המחסנים ואת גודלם לדירות המוצעות ולהציג במסגרת טבלת תמהיל הדירות.

מי נגר

סעיף 6.13 : ניהול מי נגר: "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית".

יש להציג חישוב חלחול מי נגר.

צוברי גז:

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע:

מס' שלב

1 אופן מימוש התכנית בכל תא שטח ניתן לממש כל תא שטח בנפרד מיתר תאי השטח בכפוף למפורט להלן, והמימוש בכל תא שטח יבוצע בהינף אחד. ניתן לממש את שטחי הבניה עד מפלס אחוב דרך חברון בנפרד משטחי הבניה העיליים.

2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח a1 הכנת תכנית לשטח לבנייני ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 5 ו-9 למהנדס העיר או מי מטעמו

3 תנאי למתן טופס 4 בתא שטח a1 1. השלמת פיתוח תאי שטח 5 + 9.

2. השלמת ביצוע השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת והעברתם לידי העיריה.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2: "זמן למימוש התוכנית 10 שנה מיום אישורה"

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 101-560805 אשר הופקדה מיום 10.12.20 ותחילת תוקפה הינו מיום 09.03.21.

גדרות/מבנים להריסה

הוראות התכנית מחייבת הריסת הגדרות בהתאם לנספח הבינוי. מופיע בהיתר החפירה, יש להציג ת.מדידה מעודכנת.

עצים לשימור

תשריט התב"ע מציג עץ לשימור ועץ להעתקה.

וכן מצוין כי ינטעו עצים חדשים בשטח התכנית בשווי שלא יפחת מסך שווי העצים שייכרתו, יש להמציא אישור סופי של שימור כתנאי לקבלת היתר הבניה.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל אישור המחלקה בתאריך 18.07.24:

אין התנגדות לתכנית -

מוצע מגורים מסחר וגני ילדים

מוצע 525 מק"ח - מבוא להכרעת וועדה בעניין הפחתת מק"ח לגני ילדים בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית וועדה לפטור מהתקנת מק"ח לגני ילדים ומעונות יום

-שאר השימושים מוצע חניה בהתאם לתקן

ראה נספח בתכנית חתום ומאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה

בכפוף לאישור מחלקת דרכים

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 25.07.24:

תעשיות איוורור וחומ"ס

גנרטורים:

מתוכננים 2 גנרטורים לחירום במפלס מינוס 1 בצד בנין 3 הדרומי ביותר. הוגדמו בתנוחה ובחתך. התקבלה התחייבות מיזם התכנית ויועץ החשמל לכך שהגנרטורים לחירום בלבד.

אגוזי הגנרטורים בובה 4 מטר מעל הקרקע באזור ככר כניסה , כאשר נשמר מרחק של 5 מטר מאזורי שהיית הולכי רגל. הודגם בתנוחה ובחתך.

התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר.

איוורור חניונים:

בפרויקט מתוכננים 5 מפלסי חניה תת קרקעיים משותפים לשלושת המבנים.

מתוכננים שני אזורי פליטת עשן מהחניון התת קרקעי. אחד בחלק המערבי של התכנית בין מבנים 2 ו-3 בגודל 15 מ"ר עם הפניה למזרח. נשמר מרחק של 5 מטר משהיית אנשים ומעבר מדרגות ו-10 מטר מחלונות. לא יהיו חלונות לפתיחה בדופן בית כנסת בבנין 2 הסמוך לפתח. פתח איוורור שני בשטח של 6 מ"ר פונה לשמיים באזור ככר הכניסה . נשמר מרחק של 5 מטר משהיית אנשים.

התכנון הודגם בתנוחה ובחתכים לרבות רדיוס שמירה על אנשים.

הוצגה פרשה טכנית לאיוורור בחוות הדעת הסביבתית נספח 9 המסבירה על שיטת האיוורור. הרשות אינה בוחנת את שיטת האיוורור וזו נדרשת באשור גורמים אחרים. בכל מקרה ומובטח 8 החלפות

אוויר בשעה כנדרש.

הכנסת אוויר צח : ישנם שני פתחים בקומת קרקע בחזית של בניינים 2+3 לפלנומים של אוויר צח בקומות החניון.

פתחי האיוורור יהיו מצויידים במסנני חלקיקים. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר.

בריקה:

מתוכננת בריקה בבנין 1 הצפוני. הוגשה פרשה טכנית מפורטת לענין האיוורור והכימיקלים לחיטוי.

ומובטח איוורור חדר הכימיקלים כולל 2 מאצרות ל- 1,000 ליטר כלור ו- 500 ליטר חומצה. מובטח 20 החלפות אוויר לאיוורור חדר הכימיקלים. פיר האיוורור עולה לגג המבנה (בנין 1). התכנון הודגם בתנוחה ובחתך. התכנון מאושר ופרטיו מהווים תנאי להיתר.

חו"ד סביבתי: הנושאים נסקרו בבדיקות פרטניות של הנושאים השונים. הפרק הרלוונטי המתייחס לתקופת הבניה , מציג אתר התארגנות והנחיות למניעת מטרדים בעת העבודות. בשל קרבת התכנית לאמת המים ההסטורית ולשטחים פתוחים תנאי להיתר הינו מניעת פגיעה, דרדרת או שפיכת עפר בתחום אמת המים ההיסטורית בגידור תחום האמה הנושק לעבודות בגר עבודות בגובה 2.5 מטר. הנחיה זו בנוסף להנחיות הגנריות של הרשות למניעת מטרדים במהלך הבניה.

כללי

תנאים לאחר ועדה -

1. השלמת דו"ח מיקרואקלים בהתאם להנחיות הרשות

2. עדכון נתוני פסולת הבניין

3. אקוסטיקה וקרינה

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.

לאחר ועדה וטרם תחילת ביצוע הפרויקט יש להשלים אישור חברת חשמל עם מספר היתר לסוג למתקני חשמל!!!

אני מאשר את חו"ד האקוסטית ובס"גים הבאים :

א. ככל שיתקבלו תלונות על רעש , המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח.

ב. במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

תנאים לטופס 4

הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות או שעמידה בתקנות למניעת מפגעים

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

הצגה בפועל (תמונת \סיום) של האלמנטים שנקבעו בדוח למיתון הרוחות.

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

הצגת היתר ההפעלה לשנאי והצגת בדיקות קרינה במבנה על ידי יועץ הקרינה למבנה

הצגת אישור יועץ בריכה\אינסטלציה שכל המלצותיו בפרשה טכנית בוצעו בפועל + תמונות פתחי אוורור הבריכה

הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות

אישור יועץ אקוסטי בפרויקט שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות שעמידה בתקנות למניעת מפגעים

בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר

הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות

א. אישור יועץ אקוסטי ב. מהצרה לדלק תקנית ג. ארובה – יציאה על גג הבניין בגובה לא פחות מ-1 מ"

הצגת אישור יועץ מיזוג אוויר של הפרויקט שכל המלצות המחלקה על מערכות אוורור חניון תת קרקעי בוצעו בפועל

מיקום פתחי אוורור מאולץ של החניון בהתאם לתכנון שאושר על ידי המחלקה

הצגת אישור יועץ קרינה של הפרויקט שכל המלצותיו בחות הדעת בוצעו בפועל ועוד הוכחות באמצעות מדידות בשטח

הצגת אישורו של יועץ בנייה ירוקה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל

הצגת אישור מכון ההתעדה לשלב ב" לעמידת המבנה לתקן 5281

הצגה בעין של גמר הפיתוח הנופי וניקיון כל פסולת הבניין

יש לבצע סיור בשטח עם נציג המחלקה לאיכות הסביבה, הקבלן, נציגי רט"ג וקק"ל .

מיקום מנדף לגג המבנה + אישור יועץ לתכנון מפריד שומנים ומנדף

הצגת אישור פתרון ויסות המים לשטח הפתוח + תמונות (במידה ואפשר)

הצגה בפועל (תמונת \סיום) של האלמנטים שנקבעו בדוח למיתון הרוחות.

אישור רט"ג לתכנית התאורה (לשטחים פתוחים)

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל+הוכחה ע"י מדידות או שעמידה בתקנות למניעת מפגעים

הצגת אישור יועץ קרינה של הפרויקט שכל המלצותיו בחוות הדעת בוצעו בפועל ועוד הוכחות באמצעות מדידות בשטח

תנאים מיוחדים

תנאי לטופס 4 - הצגת אישור יועץ איורור ויועץ חשמל שכל המלצות הרשות לעניין הגנרטור יושמו בפועל.

שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 17.07.24:

בתיק המקור הוגשה ערבות על סך 588,437 ש"ח בעבור שימור, העתקה ונטיעת עצים, רלוונטי גם לתיק זה. יש אישור עקרוני לשצ"פ ולכיכר העירונית.

תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות

תברואה -התקבל אישור בתאריך 17.05.24:

180 יח"ד גנים ומסחר, יש צורך ב 3 דחסניות 10 קו"ב

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 17.07.24

לאשר את הבקשה להוצאת היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים :

לאחר הדיון בוועדה על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

סימון זיקות הנאה על גבי התכניות בגרמושקה.

סימון ייעוד כל השטחים האטומים בקומות המרתף התת הקרקעיות.

פירוט חומרי גמר ופרטי בניה טיפוסיים.

פריסת גדרות סביב לחלקה /טרסות דירוג , בפרויקט זה טרסות דירוג רבות, יש לעמוד על אופי הגיבון בהם ועל הפנייה לרחוב , כמו כן לא מצוינים גבהי הגדרות הבניות המקיפות את המגרש בתוכנית.

תוכנית פיתוח ייעודית ב 1:100 על פי דרישות תבע מס' 101-869073 , על המתכנן לערוך תוכנית הכוללת סימון נטיעות, עצים מוצעים, עצים לשימור , סוגי ריצוף, אבני שפה , אבני שפה מונמכות לרכב, סימון גישה לחניונים ומתקנים טכניים , שיפועי פיתוח, ערוגות, מדשאות, שינויים בריצופים בשטח פרטי או ציבורי וכיוצא באלה.

סכמה לניהול מי נגר בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית.

על פי ההנחיות תדריך העריכה לבקשות על המתכנן להציג 2 הדמיות מפורטות או פוטו-ריאליסטיות.

תכנון שימור העצים לפי סעיף 6.3 בתכנית.

על פי תוכנית 101-0330514 (סעיף 6.4 ה') תנאי למתן היתר הבניה ראשון בתחומי התוכנית הנדונה יהא אישור תוכנית הפיתוח לשצ"פ בתאי שטח 3,5 על ידי מחלקת שפע יש לצרף את התכנון ואת האישור המוצע להרמוניקה.

סיום תיאום מול צוות אדריכל העיר בנושא הפיתוח הנופי והחזיתות בהתאם להערות המפורטות מטה.

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור פיתוח שטח ע"י צוות אדריכל העיר.

הצגת תכניות פיתוח לכל השטחים הציבוריים ולשטחים בזיקת הנאה ואישורן.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי להשלמת יציקת רצפת קומת מרתף תחתונה (1-) יהא אישור אדריכל העיר לתכנון מפורט וסופי של עיצוב אדריכלי ונופי, כולל לעניין: פרטים אדריכליים ונופיים, חומרי גמר ועוד, והכל בהתאם להנחיות העיצוביות של התוכנית ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל 10 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

תנאים לאיכלוס/טופס 4

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

אישור שפ"ע/אדריכל העיר להחזרת כל המרחב הציבורי בהיקף הפרויקט לקדמותו עם השינויים המפורטים בהיתר.

הערות תכנוניות

מפגש עם הקרקע

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד') ו/או שינויים בגיבוי/עצים.

יש להציג מיקום לרחבת כיבוי אש. רחבות כבאות לא יסומנו על הקרקע אלא יכלול שילוט מינימלי בשטח. ברזי כבאות יוטמעו לתוך החזיתות ככל האפשר

להשלים התייחסות להערות פיתוח נופי מול טבלת בקרה.

פרטי חזית

יש לסיים תיאום חזית קירות הפיתוח של דרך חברון בכל המתחם.

סיום תיאום מפלסים עם המגרשים הגובלים של רמת רחל.

לסיים תיאום בנושא מדרגות צפוניות בזיקת הנאה

גג המבנה

יש לדאוג להסתרת כל המתקנים הטכנים במידה ומתוכננים על גג הבניין מאחורי מעקה גג או כל פרט אחר בכפוף להנחיות מרחביות ואישור אדריכל העיר.

פיתוח

על תוכנית הפיתוח להיות מפורטת כנדרש כדלהלן: תוכנית קומת קרקע + פיתוח וכן מקטעי חתכים וחזיתות של המפלסים הקרובים לקרקע- יוצגו כולם בקנ"מ 1:100

תוכנית פיתוח צבעונית חובה שתופיע בכל בקשה להיתר בניה וכחלק מסט התוכניות שבגוף הבקשה להיתר (גרמושקה). התוכנית תוצג במפלסים בהתאם לטופוגרפיה במשולב עם תוכניות מפלסי הקומות הרלוונטיים, דהיינו- כל מפלס במבנה המשיק לפני הקרקע יכיל את תוכנית הפיתוח במפלס הרלוונטי.

יש לסמן כל שינוי מוצע בתחום המרחב הציבורי- ביטול/שינוי של מתקני תשתית קיימים (עמודי חשמל/תאורה וכד')

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 100 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג.

הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודונים/שינוי בריצוף)- הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

תשתיות

יש להציג את כל מתקני התשתית הנדרשים- ברזי מים ראשיים, ברזי כבאות, ארון חשמל ראשי וכד' ולוודא כי אינם פונים כלפי רחוב ומשולבים במסת המבנים או בקירות פיתוח בקירות.

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

מעבר למפורט לעיל הבקשה מקובלת ומאושרת ע"י אדריכל העיר

אין באמור בחוו"ד זו כדי אישור סופי

אישור סופי יינתן רק לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת לפי כל ההערות לעיל

אישור מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 16.07.24

אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד

תנאי להוצאת היתר בניה -

אישור תאום תכנון וביצוע צמוד עם צוות תכנית אב לתחבורה חתום ע"י צחי ויטלזון

תוכניות תנועה ופיזית סופיות מאושרות באגף

אישור המחלקה הסופי

אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

אישור מבני ציבור- התקבל אישור בתאריך 24.07.24. תנאי הפנייה לגורמים- השלמת שטחים לפי טבלה 5 וסימון חניות עבור מבני ציבור. תנאי להיתר יהיה תיאום תכנון פנים מול מבני ציבור וחתימה על הסכם פיתוח

אישור עתיקות- התקבל אישור בתאריך 01.12.23- עודכן ע"פ צרופה שהתקבלה ברישוי המקוון.

אישור חשמל- התקבל אישור בתאריך 15.11.23 יש להמציא אישור סופי חח"י לחדר טרפו.

אישור גז- יש להציג אישור תמ"ת לעניין חיבורי גז. ו/או תצהיר העדר שימוש בגז בפרויקט.

אישור שימור- לא קיים אישור שימור לבקשה.

בעלויות: חברת אזורים + ט.ל.ש.ג פרויקטים בע"מ.

מידע קודם

מתאריך	
30/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
30/10/2024	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מובאת לוועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים וכן עבור תוספת שטחי שירות מכח תב"ע 5166' סעיף 14.1.7 לעניין שטחי השירות למטרת החניון כמפורט בחו"ד. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 560805 תחילת תוקף: 24/03/2021

ייעוד הקרקע: הבקשה מובאת לוועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים וכן עבור תוספת שטחי שירות מכח תב"ע 5166' סעיף 14.1.7 לעניין שטחי השירות למטרת החניון. הבקשה להקמת מתחם עירוני מעורב שימושים- גני ילדים, מסחר, ביכנ"ס ומגורים 3 מגדלי מגורים משולבים בגובה 29 קומות ע"ק 5 קומות תת"ק. כמו"כ מוצע תכנון נוף ושימור אמת המים במגרש 1b על פי תב"ע 560805- אמת המים. בכתובת: דרך חברון 187 ירושלים - תיק רישוי: 2023/311.1 הבקשה מובאת להכרעת הועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים וכן שטחי שירות עבור החניון. קיים אישור מחלקת הסדרי תנועה ואין התנגדות לתכנית. מוצע מגורים מסחר וגני ילדים מוצע 525 מק"ח - בעניין הפחתת מק"ח לגני ילדים בהתאם לסעיף 14.6.3 רשאית וועדה לפטור מהתקנת מק"ח לגני ילדים ומעונות יום . כמו"כ לעניין שטחי השירות עבור החניה : תב"ע 5166' סעיף 14.1.7- מגדיר: על אף האמור בסעיפים 14.1.1-14.1.5 לעיל רשאית הועדה המקומית לאשר מקומות חניה נוספים מעבר למתחייב בתקן החניה למגורים עפ"י תכנית זו. ולא יותר מתוספת של 50% על תקן חניה עפ"י סעיף 14.1.1 ולאשר את תוספת שטחי השירות עבור מקומות חניה עודפים. בהתאם לבקשתו של בעל הזכויות בנכס. אין מניעה לאשר		
	05/08/2024	דיון ברשות הרישוי

אין מניעה לאשר תוספת 3 מגדלי מגורים משולבים בכפוף לשינויים ובתנאים וכן שימור ופיתוח שטח לאמת המים מגרש 1b. לעניין הפחתת מקומות החניה לגני ילדים ומעונות היום בהתאם לחוו"ד המחלקה להסדרי תנועה – יידרש התייחסות של המח' למבני ציבור וכן אישור הוועדה המקומית. תיקון התכניות בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
אין מניעה לאשר תוספת 3 מגדלי מגורים משולבים בכפוף לשינויים ובתנאים וכן שימור ופיתוח שטח לאמת המים מגרש 1b. לעניין הפחתת מקומות החניה לגני ילדים ומעונות היום בהתאם לחוו"ד המחלקה להסדרי תנועה – יידרש התייחסות של המח' למבני ציבור וכן אישור הוועדה המקומית. תיקון התכניות בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.	29/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 560805 תחילת תוקף: 24/03/2021 ייעוד הקרקע:	29/07/2024	חוות דעת תכנונית

בקשה להקמת מתחם עירוני מעורב שימושים- גני ילדים, מסחר, ביכנ"ס ומגורים 3 מגדלי מגורים משולבים בגובה 30 קומות ע"ק 5 קומות תת"ק. כמו"כ מוצע תכנון נוף ושימור אמת המים במגרש 1b על פי תב"ע 560805- אמת המים – סה"כ 374 יחידות דיור בכתובת: דרך חברון 187 ירושלים - תיק רישוי: 2023/311.1 כתנאי לקבלת היתר הבניה בהתאם לדרישת מחלקת הסדרי תנועה לענין הפחתת מק"ח לגני ילדים ומעונות יום, יש לקבל אישור הועדה המקומית. אישור לקבלת היתר הבניה בכפוף לאישור מחלקת שימור.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	רישום התצ"ר (גבריאלי א. אופטי)	16
	אישור רמ"י לגבי חלקה 10 11 שלא ניתן עליה נסח טאבו	17
	חתימת רמ"י כבעלים	18
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה	19
	לסמן את צוברי הגז בהרמוניקה עפ"י אישור יועץ גז	20
	אישור סופי אדריכל העיר- השלמת תנאים:סכמה לניהול מי נגר בהתאם לסעיף 6.5 בתכנית.על המתכנן להציג 2 הדמיות מפורטות או פוטו-ריאליסטיות. תכנון שימור העצים	21

	לפיסעיף 6.3 בתכנית. יש להציג תכנית בקנ"מ 1:100 לכלל השטחים הפתוחים והן השטחים בעלי זיקץ הנאה לאישור אדריכל העיר כתנאי לקבלת היתר הבניה	
22	ס תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה	
23	אישור סופי איכות הסביבה: השלמת דו"ח מיקרואקלים בהתאם להנחיות הרשות 2. עדכון נתוני פסולת הבניין 3. אקוסטיקה וקרינה יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי היתר.	
24	אישור והצגת שימוש בחיבור גז לדיירים כולל מיקום	
25	מבני ציבור- השלמת שטחים לפי טבלה 5 וסימון חניות עבור מבני ציבור	
26	תיאום תכנון פנים מול מבני ציבור וחתימה על הסכם פיתוח מול מחלקת מבני ציבור- ענת קליימן	
27	מחלקת דרכים- אישור תאום תכנון וביצוע צמוד עם צוות תכנית אב לתחבורה חתום ע"י צחי ויטלזון	
28	אישור סופי מחלקת דרכים כולל תכנית תנועה ופיזית סופיות	
29	הכנת תכנית לשטח לבנייני ציבור בתיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים הצגת תכנית פיתוח לתאי שטח 5 ו-9 למהנדס העיר או מי מטעמו	
30	אישור הועדה המקומית לצמצום מק"ח לצורכי גן הילדים	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת לוועדה לאישור מספר מקומות חניה עבור גן הילדים וכן עבור תוספת שטחי שירות מכח תב"ע 5166ב' סעיף 14.1.7 לעניין שטחי השירות למטרת החניון כמפורט בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2013/0058.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג מכח תב"ע + חדר מחוזק + ריצוף גג ומרפסת זיז, שינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזרחי אופיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מזל שור 13, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30627	6	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 21/07/2024 בת.ב. 58.02/2013. עבור "בניית מרפסת" סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח מרפסות- 39.92 מ"ר.

- הופק בתאריך 04/08/2014 בת.ב. 58.00/2013. עבור "תוספת בנייה" סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי- 37.77 מ"ר.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

הבקשה מוצעת ברחוב מזל שור 13, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30627 חלקה: 6.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת חניה וגג שטוח.

מצב מוצע:

במפלס +5.78 מוצעים שינויים פנימיים וכן מוצעת מרפסת זיז ופרגולה בחזית מערבית, צדית.

במפלס +8.67 מוצע חדר על הגג הכולל חדר מחוזה, מרפסת גג ופרגולה.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת חדר מחוזה על הגג".

"הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מטר".

"הקלה מהוראות התכנית סעיף ז' בדבר התקנת דודי השמש על גג התוספת".

תום מועד להגשת התנגדויות: 17/09/2024. על פי נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
14/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת וועדה:

מספר קומות: עפ"י הוראות תוכנית 3340 א' חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה. בבקשה הנידונה מבוקש חדר על הגג כפי הוראות תכנית, בצמוד לחדר מחוזק. כאמור, מאחר ומוצע חדר מחוזק על הגג, נדרש בפרסום הקלה לעניין תוספת קומה. פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג". מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין תוספת קומה. במידה ותכריע הוועדה כי הפרסום מספק, קוד המלצת האגף יהא: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". בחינה עיצובית: טרם העברה לגורמים יש לתקן פתחי בנייה כפי הנחיות ראש צוות. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיז. את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/05	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3340 א' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. תכנית 3340 ב' תחילת תוקף 14/03/1991, אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מנחה, קנ"מ 1:250 . המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם לנספח בינוי, אולם מתאפשר עפ"י הוראותיה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים.		

שטחי בניה: שטח עיקרי- מותר: עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית 3340 א' - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ"ר, כולל חדר המדרגות. ש. עיקרי מוצע: עורך הבקשה מציע הרחבת בנייה על גג המבנה בשטח של 29.90 מ"ר – כמותר. חדר מחוץ- מותר: עפ"י מדיניות מותר בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. מוצע: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. מרפסת גג- במפלס +8.67 מוצעת מרפסת גג בשטח של 14 מ"ר. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. בחינת מרפסת זיז: שטח : מותר: בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע: במפלס +5.78 מוצעת מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר – כמותר. עומק : מותר: ניתן לאשר בעומק של 1.5 מטר. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מטר, בכפוף לפרסום הקלה.		

מוצע: מרפסת זיז בעומק של 2.00 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. אין מניעה לאשר. מרווח : במפלס +5.78 מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים. מספר קומות: עפ"י הוראות תוכנית 3340 א' חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה. בבקשה הנידונה מבוקש חדר על הגג כפי הוראות תכנית, בצמוד לחדר מחוזק. כאמור, מאחר ומוצע חדר מחוזק על הגג, נדרש בפרסום הקלה לעניין תוספת קומה. פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג". מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין תוספת קומה. קולטים ודודי שמש: עפ"י הוראות התוכנית סעיף 9 ז' – "אסורה התקנת קולטים ודודי שמש על גג חדרי אלה" - עורך הבקשה מציע את מיקום הדודים על גג התוספת החדשה – לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. אין מדובר בנושא מחייב ובשל כך – אין מניעה לאשר את העתקת המערכות, לגג החדש. רוב קניני: מרפסת הגג המוצעת נדרשת בהגשת 2/3 חתימות מבעלי הזכות בבניין, שכן מדובר בגג משותף – הומצא כנדרש. בחינה עיצובית: טרם העברה לגורמים יש לתקן פתחי בנייה כפי הנחיות ראש		

צוות. על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיז. את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התכנית בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג. הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מ"מ הקלה מהוראות התכנית סעיף ז"מ בדבר התקנת דודי השמש על גג התוספת.	27/08/2024	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

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת וועדה:

מספר קומות:

עפ"י הוראות תוכנית 3340 א' חדר על הגג אינו מהווה תוספת קומה.
בבקשה הנידונה מבוקש חדר על הגג כפי הוראות תכנית, בצמוד לחדר מחוזק.
כאמור, מאחר ומוצע חדר מחוזק על הגג, נדרש בפרסום הקלה לעניין תוספת קומה.
פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מהוראות תכנית בדבר תוספת חדר מחוזק על הגג".
מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה, גם לעניין תוספת קומה.

במידה ותכריע הוועדה כי הפרסום מספק, קוד המלצת האגף יהא: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

בחינה עיצובית:

טרם העברה לגורמים יש לתקן פתחי בנייה כפי הנחיות ראש צוות.
על עורך הבקשה להטמיע פרט קונסטרוקטיבי וכן פרט מעקה למרפסות זיז.
את הפרגולות המוצעות במרפסת הזיז וכן במרפסת הגג, יש להסיר מהבקשה ולהגישן במסגרת תקנות הפטור.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2011/0231.04</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מגורים וממ"ד לבנין קיים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זינדר סבטלנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לייב שרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

שדרות סיירת דוכיפת 31, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3058ב	תחילת תוקף	07/06/1984			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, בחלקה הנידונה לא הופקו היתרים לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב סיירת דוכיפת 31, שבשכונת פסגת זאב, מדובר בבקשה בגוש: 30660 ,

חלקה: 7.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 4 קומות, בעל כניסה אחת וגג שטוח.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור משפחת אלפסי מיח"ד מספר 2 מוצע ממ"ד וכן הרחבת בנייה לחזית מזרחית, צדית.

במפלס +2.71 עבור משפחת אוחנה מיח"ד מספר 4 מוצע ממ"ד והרחבת בנייה לחזית מזרחית צדית, בנוסף למרפסת זיז לחזית דרומית, קדמית.

במפלס +2.71 עבור משפחת זינדר מיח"ד מספר 5 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית, קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

" הקלה מקו בנין המאושר לכיוון החזית הצדדית בעומק של 2.20 מ' אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים."

" הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים."

" הקלה מקו בנין המאושר לכיוון חזית צדדית לשם בניית ממ"ד."

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

בעלי העניין בנוכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.
	איכות סביבה:

תנאים הוספו למערכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3332 תחילת תוקף: 31/01/1985 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 19.06.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לבקרה מרחבית. ביום 22.09.2024 התקבלה הרמוניקה מתוקנת והיא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות כפי החלטת וועדה: איכות סביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות סביבה כנדרש. התייחסות האגף: אישור מחלקת איכות סביבה התקבל בתנאים ביום 02.07.2024 ע"י אלגרבל'י טליה. תנאים הוספו למערכת. יש להסיר מהבקשה: את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום. התייחסות האגף:	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי הוסרו ההרחבות המוצעות החורגות מקו בניין כתום. שטחי בניה: בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום. כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה. התייחסות האגף: בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי הוסרו ההרחבות המוצעות החורגות מקו בניין כתום. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות. התייחסות האגף: עבור התכנון המחודש התקבל אישור ראש צוות. בתכנית b שהוגשה הוטמעו חתימות שכנים (טופס 21) כפי הדרישה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף: התקבלה הרמוניקה מתוקנת b, העונה לדרישת האגף.		

	19/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה הנדסית: המלצת האגף לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, איכות הסביבה. לאחר המצאת אישור זה, טרם בחינה נוספת על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי המופיעות מטה, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. יש להסיר מהבקשה: את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום. שטחי בניה: בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום, כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין		

ביצוע משלוח הודעות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3332 תחילת תוקף: 31/01/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3332 תחילת תוקף 1985/01/31 אזור מגורים כללי. - תכנית 3058 תחילת תוקף 27/01/1983 אזור מגורים כללי. - כפיפות לתכנית מתאר 62.	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

- תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/05/12 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בחריגה מלאה מקו בניין כתום. פורסמו הקלות כפי המתבקש. יצוין, עבור המרפסות המוצעות לא נתבקשה הקלה לחריגה אלא להבלטתה בעומק של 2 מטר – ניתן להבין כי מדובר במרפסת החורגת מקו בניין. שטחי בניה: עיקרי מותר: חלקה 7 הינה חלק ממתחם 32 בגוש 30660 כאשר סה"כ שטחי הבנייה עומדים על 34,000 מ"ר. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי ישנה יתרה של 9.01 מ"ר לכל אחת מ- 340 יח"ד.		

עיקרי מוצע: בשטח של 18.02 מ"ר, היינו 9.01 מ"ר עבור יח"ד 2 ו- 4. בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את ההרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום. כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה. בחינת ממ"דים/חדר מחוזק: עפ"י מדניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצדי לא תעלה על 2/3 מטר מהמרווח והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מרווח קיים של: 7.2 מטר * $\frac{2}{3}$ = 4.8 מטר. מוצעת בליטה של 4.8 מטר. הקיר הפונה לחלקה גובלת מצד מזרח, אטום. שטח : מוצעים 2 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות -כמותר. בחינת מרפסות: שטח : מותר: מרפסות 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 4 מרפסת זיז בשטח של 6.25 מ"ר – כמותר. עבור יח"ד מספר 5 מרפסת זיז בשטח של 6.32 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: 2 מרפסות זיז בעומק של 1.80 מטר – כמותר. יצוין, פורסמה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז כפי המתבקש. מרווח : מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, בקו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח, לפי הקטן מבניהם. מוצע: מרווח קיים של 6.25 מטר * 40% = 2.5 מטר. מוצע בעומק של 1.8 מטר – כמותר. הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת איכות הסביבה ביום 01.02.2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות		

שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה הנדסית: המלצת האגף לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון, איכות הסביבה. לאחר המצאת אישור זה, טרם בחינה נוספת על עורכת הבקשה לתקן את הבקשה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי המופיעות מטה, לאחר מכן הבקשה תובא לדיון נוסף. איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. יש להסיר מהבקשה:	09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

את הרחבות הבנייה המוצעות עבור יח"ד 2 ו-4 מאחר וחורגות מקו בניין כתום. שטחי בניה: בבדיקה הבינוי נמצא כי התוספות המוצעות מבוקשות מעבר לקו בניין כתום ומעבר לקונטור הבניין הקיים. ניתן לחרוג מקו בניין כתום עבור ממ"דים ומרפסות זיז בלבד – לא ניתן לאשר את הרחבות המוצעות מעבר לקו בניין כתום, כל זאת כאמור על אף יתרת השטחים שהוכחה. בחינה עיצובית: בבדיקת הממ"דים המוצעים מול ראש צוות הובהר כי על אף שהוגשו הממ"דים כפי מדיניות מהנדס עיר, הפרופורציות שניתנו להן אינן מטיבות עם הבניין. על עורך הבקשה לסובב את הממ"ד ב 90 מעלות, כך שהבליטה תפחת והפרופורציות יהיו נכונות יותר, תוך תיאום עם ראש הצוות וקבלת אישורו. לאחר שינוי הממ"ד עפ"י הנחיות ראש צוות, יהא על עורכת הבקשה להמציא חתימות עבור תכנית הצל או לחילופין ביצוע משלוח הודעות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מקו בנין המאושר לכיוון החזית הצדדית בעומק של 2.20 מ' אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים	19/09/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. הקלה מקו בנין המאושר לכיוון חזית צדדית לשם בנית ממ"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

איכות סביבה:

תנאים הוספו למערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2020/0639.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת סגירת מרפסות קיימות באלומיניום וזכוכית והוספת מרפסת זיז בחזית דרומית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וינברגר יצחק
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 9, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	35	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 31/08/2022 ת.ב. 2020/639.00 ובה אושר "תוספת בניה/הכשרת בניה קיימת", בהיתר זה אושרו 3.68 מ"ר למניין שטחים עיקריים .

- בתאריך 23/06/1958 ת.ב. 1958/241.00 ובה אושר " תוספת בניה עבור חדר בקומה ב' " בהיתר זה אושרו 16.92 מ"ר.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 4 קומות כאשר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת ברחוב שר' בן מימון (הרמב"ם) 9 בשכונת רחביה גוש: 30026 חלקה: 35

מצב מוצע:

קומת קרקע , מפלס +0.00:

סגירת 3 מרפסות וכן תוספת מרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן:

1. "הקלה לבינוי מחוץ לקו בניין בתוך קונטור מבנה קיים"

2. "הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית מזרחית אשר עומדים ב- 30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים"

3. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 2 מ במקום 1.50 מ המותרים"

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 25/07/2023 .

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות וערוך הבקשה תיקו את התוכנית עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן המציא את האישורים כנדרש

ליקויים טכניים: על עורך הבקשה לסדר את השטחים מתחת לתוכניות ע"ג ההרמוניקה		
חוות דעת טכנית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 2023/22/11 בה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין בחזית צפונית ומזרחית וכן מוצע מרפסת בודדת בחזית כאשר לא ניתן לאשרה במתכונת זו הגם שלא חושבו כלל השטחים הקיימים בבנין ע"מ לוודא עמידה במותר כמו"כ לא הומצאו אישורים איכות הסביבה ומחלקת שימור כנדרש" - בתאריך 07/2024/10 הוגשה תוכנית מתוכנת להלן: קווי בניין/ סגירת מרפסות: מוצע בבקשה: חזית צפונית - על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת בחזית צפונית – עורך הבקשה הסיר את סגירת המרפסת בחזית הצפונית	06/10/2024	חוות דעת טכנית

חזית מזרחית - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי מעבר לקו בניין כנדרש בהתאם לתוכנית 9988 בחזית מזרחית – בהתאם לסיכום עם ר"צ ניתן להציע את הסגירה לאחר הוכחת שטחי הבניה שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את השטחים הקיימים ולוודא עמודה במותר לאחר חלוקה לכלל השכנים בשווה ולאחר צמצום המוצע לתוך קווי הבניין- עורך הבקשה מציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בשטחים המותרים מרפסות זיז: חזית דרומית- על עורך הבקשה להסיר את המרפסת מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת נוספת בכפוף לעמידה בשטחים המותרים – עורך הבקשה הוסיף מרפסת לשכן בחזית הדרומית ע"מ שלא יהווה מרפסת בודדת בחזית אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 29/07/2024 ע"י קארין הלוי איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש – התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 16/01/2024 ע"י איתמר כהן חוות דעת אדריכלית: יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a –		

עורך הבקשה תיקן את הליקויים אך על עורך הבקשה להסדר את השטחים מתחת לתוכנית		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין בחזית צפונית ומזרחית וכן מוצע מרפסת בודדת בחזית כאשר לא ניתן לאשרה במתכונת זו הגם שלא חושבו כלל השטחים הקיימים בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר כמו"כ לא הומצאו אישורים איכות הסביבה ומחלקת שימור כנדרש קווי בניין / סגירת מרפסות: מוצע בבקשה: חזית צפונית - על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת בחזית צפונית . חזית מזרחית - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי מעבר לקו בניין כנדרש בהתאם לתוכנית 9988 בחזית מזרחית שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את השטחים הקיימים ולוודא עמודה במותר לאחר חלוקה לכלל השכנים בשווה ולאחר צמצום המוצע לתוך קווי הבניין. מרפסות זיז : חזית דרומית- על עורך הבקשה להסיר את המרפסת מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת נוספת בכפוף לעמידה בשטחים המותרים אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.	22/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. חוות דעת אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין בחזית צפונית ומזרחית וכן מוצע מרפסת בודדת בחזית כאשר לא ניתן לאשרה במתכונת זו הגם שלא חושבו כלל השטחים הקיימים בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר כמו"כ לא הומצאו אישורים איכות הסביבה ומחלקת שימור כנדרש סטיה ניכרת: (ראה סעיף קווי בניין) קווי בניין / סגירת מרפסות: מוצע בבקשה: חזית צפונית - על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת בחזית צפונית . חזית מזרחית - על עורך הבקשה להסיר את הבינוי מעבר לקו בניין כנדרש בהתאם לתוכנית 9988 בחזית מזרחית שטחי בניה:	02/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה לחשב את השטחים הקיימים ולוודא עמודה במותר לאחר חלוקה לכלל השכנים בשווה ולאחר צמצום המוצע לתוך קווי הבניין. מרפסות זיז : חזית דרומית- על עורך הבקשה להסיר את המרפסת מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת נוספת בכפוף לעמידה בשטחים המותרים אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. חוות דעת אדריכלית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים	26/10/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב'. 3002 6 ג' תחילת תוקף 16/07/1959 תכנית מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 6.7 בתב"ע 9988: "גובה בניה, מס קומות מירבי, גובה קומה מירבי, קווי בנין, הוראות לעניין בניינים לשימור, אחוזי תכסית, העתקת מבנים לשימור ואיסור ניוד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות, לשימושים אחרים, גובה מעקות לבריכות שחיה" מוצע בבקשה בינוי החורג מקווי בניין בחזית צידית וקדמית ומהווה חריגה מסטיה נכרת לעניין קווי בניין(ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חלים מ' נספחי בינוי מחייבים. תב"ע 9988 מכילה נספחי בינוי המתייחסים לתנועה, לשימור ולפרטי בניין. אין התייחסות בנספחים אלו לבינוי המוצע בבקשה זו. שלביות ביצוע: ע"פ תב"ע 9988: לא קיים סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין/ סגירת מרפסות: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית הצפונית וכן חריגה בחזית מזרחית.		

מותר עפ"י תב"ע 9988 סעיף 4(ה) (ג) : "בתוספת על בניין קיים , החורג מקווי בניין המצוינים לעיל , תותר בניה של קירות הבניין הקיים בחזיתות הצדדיות או/ו האחוריות עד שתי קומות ממפלס הקרקע הסמוכה .מעבר לגובה זה תותר חריגה של עד 10% ממרוח הבניה הקובעת בתוכנית" מוצע בבקשה: חזית צפונית – מוצע בינוי בחריגה של 2.80 מ' מקו בניין כאשר הבינוי הינו סגירת מרפסת קיימת כאשר לא ניתן לאשר חריגה מקוו בניין קדמי עפ"י הוראות תוכנית 9988 – על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת בחזית צפונית . חזית מזרחית – מוצע בינוי בחריגה של 0.90 מ' מקו בניין כאשר הבינוי הינו סגירת מרפסת מחומרים קלים האומנם עפ"י תוכנית 9988 ניתן לבנות יקרות של הבניין הקיים בחזיתות הצידיות והאחוריות אך המוצע בבקשה אינו מהווה בניה של קירות בבניין הקיים וע"כ לא ניתן לאשר חריגה מקו בניין הגם שלא ניתן לאשר סגירת מחומרים קלים – על עורך הבקשה להסיר את הבינוי מעבר לקו בניין כנדרש בהתאם לתוכנית 9988 בחזית מזרחית חזית מערבית – מוצע בינוי מעל קונטור בניין קיים בתוך קווי בניין כנדרש שטחי בניה: אחוזי הבנייה המותרים בחלקה 35 עפ"י תיק המידע בהתאם להוראות התוכנית: 161.12%, דהיינו: $311 \times 161.12\% = 501.10$ מ"ר מותרים. ש. עיקרי קיים: 87.30 מ"ר שטח עיקרי מוצע: 14.92 מ"ר בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כלל השטחים הקיימים בבניין ולא ניתן לוודא שאכן המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הקיימים ולוודא עמודה במותר לאחר חלוקה לכלל השכנים בשווה ולאחר צמצום המוצע בתוך קווי הבניין. מספר קומות:		

המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת קומות אלא הרחבת יח"ד קיימות. מספר יחידות דיור: המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת יח"ד בבקשה . תכנית: מותר ע"פ תב"ע סעיף 4.1.2 ה' (3): 35% . עורך הבקשה אינו מגדיל את קונטור הבניין הקיים היות והתוספות בחזית צפונית ומזרחית נדרש להסירם מהבקשה. מרפסות זיז: מותר לפי הוראות התכנית בכל חזיתות הבניין בכפוף להוראות: "עומק מרבי של מרפסת זיז לא יעלה על 1.60 מ' " . "מרפסות זיז בחזית צידית שחל הבניין לא תחרוג מ-60 ס"מ מעבר לקו בניין צידי מותר". "מרפסת זיז בחזית קדמית / או אחורית של הבניין לא תחרוג מ-1.60 מ' מעבר לקווי בניין קדמי / אחורי מותר" . מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של ברוחב של 4.70 מ' ובעומק 2.00 מ' של 2.00 מ' המוצע בבקשה מוצע מעבר למותר עפ"י תוכנית 9988 כאשר עורך הבקשה לא פרסם הקלה מדויקת הגם שהמרפסת מוצעת יחידה בחזית ועפ"י המדיניות לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת נוספת בכפוף לעמידה בשטחים המותרים		

בקרה הנדסית: עפ"י הצהרת מהנדס לא התקבל נדרש חיזוק מבנים. אישור שימור: התקבל דחיה אוטומטית ע"י המערכת בתאריך 09/10/2023 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. איכות הסביבה: התקבל דחיה אוטומטית ע"י המערכת בתאריך 09/10/2023 – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. שפ"ע: התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 01/08/23 ע"י ורה בייר חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה מהווה חריגה מסעיף סטיה נכרת לעניין קווי בניין בחזית צפונית ומזרחית וכן מוצע מרפסת בודדת בחזית כאשר לא ניתן לאשרה במתכונת זו הגם שלא חושבו כלל השטחים הקיימים בבניין ע"מ לוודא עמידה במותר כמו"כ לא הומצאו אישורים איכות הסביבה ומחלקת שימור כנדרש -יש לתקן את כלל התיקונים כפי המופיע בהרמוניקה a התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לבינוי מחוץ לקו בניין בתוך קונטור מבנה קיים. - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון חזית מזרחית אשר עומדים ב- 30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. -	04/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מבואת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תיקו את התוכנית עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן המציא את האישורים כנדרש

ליקויים טכניים:

על עורך הבקשה לסדר את השטחים מתחת לתוכניות ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0029.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנין חדש 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סאלמה מחמוד
עורך הבקשה	מר טחאן אמגד
מתכנן השלד	מר טחאן אמגד
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

, בית חנינה רחוב אל זיתונה

גוש	חלקה	בשלמות
30611	39	כן
30611	40	כן
30611	41	כן
30611	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה ברחוב אל זיתונה.

גוש: 30611 חלקה: 38,39,40,41.

מצב מוצע:

מוצע הקמת בניין חדש.

קומת מרתף :

מוצעת קומת חניה , מחסנים, חדר מדרגות ומעלית.

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע פיתוח שטח, שני בניינים חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2-מוצע מגורים, ממ"ד .

קומה א' במפלס +3.10:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ב' במפלס +6.20:

מוצע קומת מגורים חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומת גג במפלס +9.30:

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג ומעלית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 01.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38,39,40,41.

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

מידע קודם

מתאריך		
22/09/2024		בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. העניין הבעלויות הוסדר ע"כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקניינים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת		

התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה" 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: 7828 א תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/12/24 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. התיק נידון בתאריך 2024/06/19 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי	19/09/2024	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). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 7828 א'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות: * 3458 א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828 א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתו כנית - 7828 א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר = 3465*75% . ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 746.18 מ"ר . ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 105.03 מ"ר. סה"כ שטחים המוצעים- 1249.82 מ"ר.		

השטחים המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים: תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ"ר לכל יח"ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע"פ תבע 7828 א'- – סעיף 9(י)-ב' "מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ – גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' הוצג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין.		

בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר.		

תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. התקבל תיקון וועדה בעלויות מתאריך- 04/12/2022 בהתאם לרשום בלוח הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611- אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ התנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		

לבקשת חבר וועדה עו"ד אלדד רבינוביץ' לצורך בדיקת נושא הבעלויות מול עו"ד חיים נרגסי	19/06/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/12/24 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. - יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * א7828'-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכנית כפופות:	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

* 3458 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828 א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 7828 א'- לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים		

יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר = $3465 \times 75\%$. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 746.18 מ"ר . ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 105.03 מ"ר. סה"כ שטחים המוצעים- 1249.82 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים: תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ"ר לכל יח"ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר. גידור: ע"פ תבע 7828 א'- – סעיף 9(י)-ב' "מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא		

יפחת מ-10 ס"מ – גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' הוצג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828 א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד:		

קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. התקבל תיקון וועדה בעלויות מתאריך- 04/12/2022 בהתאם לרשום בלוח הזכויות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 28.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 04.03.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 29.01.24 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 07.03.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" המלצה המחלקה לזמן מתנגדים.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.	02/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקניינים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" העניין הבעלויות הוסדר ע"כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים.	24/12/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

גידור: – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים: בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים:		

– יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקניינים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה" תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א7828 תחילת תוקף: 07/05/2012 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * א7828-תחילת תוקף 07/05/2012, אזור מגורים 1	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

מיוחד. תוכנית כפופות: * 3458א' -תחילת תוקף 30/12/1997. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 7828א' – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 7828א' - לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2019/5190.00 שהוגש מיום 29.05.2019 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ה)-" מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות" מוצע בבקשה- 3 קומות מעל הקרקע וקומת חניה תת קרקעית - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 9 (ג)- מספר יחידות הדיור המירבי- לא יעלה על 6 יח"ד לדונם מגורים נטו". מוצע בבקשה 6 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 9 (ב) -"אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. " לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר , אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט השטחים המפורטים: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וד' , עד 8% משטח הבנייה המירבי. שטחי מדרגות משותפים. חניה תת קרקעית בהתאם לדרישת התקן . מקלט או מרחב מגון בהתאם לתקנות הג"א. שטח החלקה- 3465 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- 2,598.75 מ"ר = 75%*3465 . ש. שירות מתחת לקרקע: 398.61 מ"ר. ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 712.10 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 134.19 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. מחסנים: תבע 7828 א'- הופקה לאחר 01/08/1989 ניתן-8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: קומת מרתף : מוצע 5- מחסנים עד 5 מ"ר לכל יח"ד דיור- השטחים המוצעים עומדים במותר.		

גידור: ע"פ תבע 7828א' - סעיף 9(י)ב' "מגרשי הבניינים יגודרו והגדר בחזית הקדמית תהא גדר עם קופינג בעובי שלא יפחת מ-10 ס"מ - גובה הגדר לא יפחת מ-1.20 מ' - יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות זיז מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 10.74 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות זיז לא מקורות בתחום קווי בניין. בשטח- 9.38 מ"ר בעומק- עד 2.00 מ' המרפסות המוצעות בבקשה עומדות במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 7828א' - לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: יח"ד מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 2- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.10: יח"ד מס' 3- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 4- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.20: יח"ד מס' 5- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. יח"ד מס' 6- מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 25/08/2022 כי ישנם שני בעלים בחלקה הנדונה. בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנושא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. חוות דעת אדריכל העיר: ניתן אישור בתאריך 18.09.23 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 13.09.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית .		

חוות דעת תכנונית: השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקניינים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קוים צווי מניעה"		
השטחים המוצעים בבקשה לא מחושבים כנדרש.	17/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה אינם מחושבים כנדרש. -יש לחשב את הפודסטים בכל הקומות המוצעות לשטח עיקרי כולל יציאה לגג כדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. גידור: – יש להציג גידור ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים: בבדיקה של אישור וועדת בעלויות שהוגש מופיע גוש 30607 חלקה 144- לא תואם לבקשה הנ"ל. ע"פ תיק מידע מדובר בתא שטח חדש מס' 37 ויירשם על שם בעלי הזכויות בשטח חלקה 144 בגוש 30610. בנוסף התקבלה התנגדות לנשוא הבעלויות. יש להסדיר את נושא הוכחת הבעלות על הקרקע בטרם דיון נוסף. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה.		

אישור תברואה: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת - . הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית. "הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו". "עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר". "הבעלים הקניינים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19". "לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה"		
	17/01/2023	הכנת נוסח פרסום

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	15
	הגשת ערבות בנקאית על סך 27,169 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 16,921 ש"ח, העתקה - 10,248 ש"ח)	16
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 200	17
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	18

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש.

העניין הבעלויות הוסדר ע"כ ההתנגדות מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת - .

הדירה היא בבעלות המתנגדת – קומת תת קרקעית.

"הבקשה הנ"ל לפי קו בניין חלה על 4 חלקות שכולם מסדרות בטאבו".

"עורך הבקשה מציג וועדת בעלויות אשר מתייחס לחלקה 144 בגוש 30607 שאין להם

נגיעה לא תכנונית ולא קניינית למיקום בבקשת ההיתר".

"הבעלים הקנייניים האמיתיים של חלקות 38, 39, 40, 41 בגוש 30611-אין להם זכר בטופס 19".

"לכל האמור הקי קוו הבניין סעיף 18 ציין במפורשות שאת התצ"ר אפילו העירייה לא הצליחה לרשום בשל קיום צווי מניעה"

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 - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2017/0930.04</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסן רבקה
עורך הבקשה	אדריכל מולדובסקי יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

משה סנה 13, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30648	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
א3907	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 04.09.2003 בת.ב 1996/0422.03 ובו אושר "תוספת בניה , תוספת מחסנים ומרפסת לא מקורה".

. " בתאריך 06.08.2017 בת.ב 2013/0009.00 ובו אושר "הכשרת עבירות בניה

- בתאריך 07.06.2021 בת.ב 2017/0930.00 ובו אושר "תוספת בניה תוספת ממ"ד וריצוף מרפסת גג".

- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 2017/0930.02 ובו אושר "בניית בניה על הגג הקיים, לדירה בקומה

אחרונה לפי תנאי התבע .

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב משה סנה 13 , בניין בן 4 וקומת מקלט

. גוש: 30648 חלקה: 3

מצב מוצע:

קומה ד' במפלס + 9.00 :

דירה מס' 48- מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת, מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה.

קומת גג במפלס +12.00 :

תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

" 1. הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית

בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ' " 2.

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.04.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה

התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
07/08/2024	חוות דעת תכנונית
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/07/30 בוועדת משנה והחלטת הוועדה: משלוח הודעות לפי תקנה 36. המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התאים התיק יבוא לוועדת התנגדויות . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש. הוצגה תוכנית צל והתיק הופנה למשלוח הודעות כנדרש , כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, אזור מגורים כללי. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת.		

נספח בינוי: בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48 מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת. מרפסת זיז לא מקורה וקופה היקפית לדירה הצמודה – לא תאום נספח בינוי (ראה סעיף מרפסות). גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין- לא תואם נספח בינוי –פורסמה הקלה כנדרש- "בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ" . (ראה סעיף שטחי בניה) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6732.00 שהוגש מיום 13.02.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: מוצע תוספת בניה על הגג תואמת להוראת התבע. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה: ע"פ תבע 3907 השטחים המוצעים ע"פ סעיף 10-ה'- "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה: גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג בשטח-25.00 מ"ר בתחום קווי בניין וללא נסיגה, ע"ג הגג הקיים בינוי מאושר בהיתר בנייה 2017/930.02. הבינוי המוצע משנה מעט את תוכנית הצל והוצגה תוכנית צל לשאר בעלי הדירות הגג בהתאם למוצע בבקשה והתקבלה הסכמת הבעלים לתוכנית הצל. שלביות ביצוע: תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ - אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48- מוצע מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה . בשטח- 4.88 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.		

במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן –פורסמה הקלה כנדרש" הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית "- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה והתקבלה ע"ג ההרמוניקה של בעלי הדירה של המרפסת דמה. הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. גג במפלס +12.00 : מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח- 8.42 מ"ר בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בניה על גג משותף נדרשת חתימה 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18/07/23 "אשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 01/05/23 "אשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:		

התוכנית אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות . השולמו התנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים : . התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין מס' 15 דירה 63 " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף " " נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 " ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין " . " מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה " מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .		

הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות . הושלמו התנאים כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים : . התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין מס' 15 דירה 63 " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף " " נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 1/38 " ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין " . " מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה " מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	30/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התנאים התיק יבוא לוועדה התנגדויות. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין" "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין". "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש לאחר השלמת התנאים התיק יבוא לוועדה התנגדויות. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין"	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

"ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין". "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/22/03 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998.	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00: דירה מס' 48 מוצעות מדרגות פנימיות על שטח הדירה הקיימת. מרפסת זיז לא מקורה וקופה היקפית לדירה הצמודה – לא תאום נספח בינוי (ראה סעיף מרפסות). גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג ומרפסת גג לא מקורה בתחום קווי בניין- לא תואם נספח בינוי –פורסמה הקלה כנדרש- "בניה של 25 מ"ר בגג ע"פ תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ" . (ראה סעיף שטחי בניה) קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6201.00 שהוגש מיום 11.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים. (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות: מוצע תוספת בניה על הגג תואמת להוראות התבע.		

גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: ע"פ תבע 3907 השטחים המוצעים ע"פ סעיף 10-ה'- "הועדה המקומית ראשית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין. שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". מוצע בבקשה: גג במפלס +12.00 : תוספת בינוי על גג בשטח-25.00 מ"ר בתחום קווי בניין וללא נסיגה, ע"ג הגג קיים בינוי מאושר בהיתר 2017/930.02. הבינו המוצע משנה מעט את תוכנית הצל והוצגה תוכנית צל לשאר בעלי הדירות הגג בהתאם למוצע בבקשה והתקבלה הסכמת הבעלים לתוכנית הצל. שלביות ביצוע: תכנית 3907א' סעיף (8 ב') – "תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". מוצע תוספת בניה על הגג ע"כ – לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ד' במפלס +9.00:		

דירה מס' 48 מוצע מרפסת זיז לא מקורה וקורה היקפית לדירה הצמודה . בשטח- 4.88 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאחר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין קדמי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן –פורסמה הקלה כנדרש" הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ' בחזית קדמית "- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המוצע בבקשה עומד בהוראות המחלקה והתקבלה ע"ג ההרמוניקה הסכמה של בעלי הדירה למרפסת דמה. -יש להציג תוכנית צל למרפסות לדירות השכנים ולבצע הליך של משלוח הודעות לפי תוכנית הצל המוצעת. גג במפלס +12.00 : מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח- 8.42 מ"ר בתחום קווי בניין- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל		

אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18.07.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 01.05.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 3907 , יש להציג תוכנית צל לשאר דייר הכניסה. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים: התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת ב בניין מס' 15 דירה 63. " אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו ברכוש המשותף". "נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי " " רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם יזם לביצוע פרויקט תמ"א 38/1 במקרקעין" "ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד		

במקרקעין". "מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין בפני רעידות אדמה". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים לאחר ביצוע משלוח הודעות הנדרש.		
הקלה מקו בניין (עד 40%) עבור מרפסת בעומק 1.5 מ בחזית קדמית. - בנייה של 25 מר בגג עפי תבע 3907 ללא נסיגה של 1.2 מ	28/03/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה למשלוח הודעות כעת מובא לוועדת התנגדויות.

הושלמו התנאים כנדרש.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 1 התנגדות, לטענת המתנגדים :

. התנגדות מאת הדיירת סימה שרוני , כתובת המתנגדת בבנין | מס' 15 דירה
63

" אין למבקש רשות לעשות שימוש יתר בזכויות בנייה בשיעור הגבוה מחלקו
ברכוש המשותף "

" נסיגה מקווי הבניין תפגע בנראות הבניין ובאחידות הבינוי "

" רבים מבעלי הזכויות מצויים במהלך מו"מ מתקדם ביותר להתקשרות עם
יזם לביצוע פרויקט תמ"א 1/38

" ביצוע תוספת בניה יביא לבינוי משונה ובלתי אחיד במקרקעין "

" מדובר בבניין ישן שאיננו עומד בתקן ישראלי 413 בדבר עמידות הבניין
בפני רעידות אדמה "

מוצע תוספת בנייה מקובלת תכנונית ועומד בזכויות הבנייה המותרות התקבלו הסמכות
הנדרשות לבינוי בגג משותף ע"ג נושא ההתנגדות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את
המתנגדת שגרה בכניסה הסמוכה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2004/0127.04</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	לוי חיים צבי
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

נרות שבת 624 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
8599	תחילת תוקף	17/02/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה:

1980/114 בנין חדש.

2004/127.00 תוספת בניה לדירות.

2004/127.2 תוספת בניה לדירות.

2004/127.3 תוספת בניה לדירות.

מצב קיים:

בנין מגורים קיים בין 4-5 קומות.

גוש: 30718 חלקה: 11 ברחוב נרות שבת 624, רמות.

מצב מוצע:

בחזית צפונית מוצע ממ"ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות.

בקומה ראשונה , מוצע להריסה בינוי קיים שאינו בהיתר עבור דירה מס' 3, משפ' הופנר.

ובקומה שלישית מוצעים שינויים בפתחים בדירה מס' 11 במשפ' לוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין.

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 28.7.2024 וע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור חריג ממנהל האגף לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר. המוצע מקובל תכנונית למעט הפתחים המוצעים יש להתאים כנדרש ע"ג התוכנית הריסות בניה: תנאי לקבלת ההיתר: יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית שינויים בפתחים:

בחזית מערבית החזית אינם מקובלים מבחינה חזותית , יש להתאים לפתחים הקיימים. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8599 תחילת תוקף: 17/02/2004 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *2644 תחילת תוקף 04/12/81980 אזור מגורים 5 מיוחד *2845 תחילת תוקף 22/04/1982 אזור מגורים 5. *8599 תחילת תוקף 17/02/2004 אזור מגורים מיוחד. *תוכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/7282 שהוגש מיום 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקו בנין, מפורט בסעיף הרלוונטי. נספח בינוי: קיים נספח בינוי אך לא רלוונטי לבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. שטח בניה: שטח ממ"ד: סה"כ 9 מ"ר נטו. ממ"ד: בחזית צפונית מוצע ממ"ד עבור 3 דירות בקומות הראשונות. הממ"ד מוצע בחזית קידמית של המגרש וחורג מקו הבניין ומגיע עד גבול מגרש. פורסמה הקלה תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין. ע"פ מדיניות מהנדס עיר חריגה מקו בנין קידמי: לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם. הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות המותרת, ע"כ התוכנית הוצגה בפני מנהל המחלקה, והתקבל אישורו לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר. תוכנית צל- התוכנית הוצגה תוכנית צל עבור שאר הדירות בבנין. 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- התקבלו 4 חתימות מתוך 11, עומד במותר. 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה- התקבלו 3 חתימות מתוך 3, עומד במותר. הריסות בניה: בקומה ראשונה, מוצע להריסה בינוי קיים שאינו בהיתר עבור דירה מס' 3, משפ' הופנר. ע"כ תנאי להיתר בניה יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית שינויים בפתחים: בקומה שלישית מוצעים שינויים בפתחים בדירה מס' 11 במשפ' לוי. בחזית מערבית החזית אינם מקובלים מבחינה חזותית, יש להתאים לפתחים הקיימים. מרפסת זיז, מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. חיזוק מבנים: בתכנית לא חל סעיף זה, לא רלוונטי. תנאים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה – התקבל אישור ב 3.8.2024		

אישור מחלקת שפ"ע – התקבל אישור ב 7.7.2024		
חוות דעת תכנונית: הממ"ד המוצע מקובל תכנונית למעט הפתחים המוצעים יש להתאים כנדרש ע"ג התוכנית -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין	13/05/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הממ"ד המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר, אך התקבל אישור חריג ממנהל האגף לאור הנסיבות המיוחדות של המגרש, אין מניעה לאשר.

המוצע מקובל תכנונית למעט הפתחים המוצעים יש להתאים כנדרש ע"ג התוכנית

הריסות בניה:

תנאי לקבלת ההיתר: יהיה הריסת עבירות בניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

שינויים בפתחים:

בחזית מערבית החזית אינם מקובלים מבחינה חזותית, יש להתאים לפתחים הקיימים.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1981/0229.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת מחסן, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלר עדנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

אברהם אידלזון 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
513002	תחילת תוקף	25/05/2019	1	מגורים ג	1185

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים טורי בעל 6 כניסות משותף מדורג בן 4 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של מחסן, שטח עיקרי, וריצוף גינה לדירה מס' 3

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס -2.72 קומת מחסנים: מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 3 בהיקף של 11.28 מ"ר.

מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי והמזרחי של הדירה בהיקף כולל של 33.58 מ"ר וכן ריצוף גינה מוצע בהיקף של 18.13 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: הבניין הינו בניין ארוך טורי ארוך וישנם היתרים רבים אשר לא רלוונטים לעצם בקשה זו.

ישנו היתר בניה לתוספת בניה בתיק 2001/434.1 , ההיתר הופק בתאריך 19/02/2008 במסגרתו בקשו תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר וכן מרפסת גג.

בנוסף קיימת בקשה שהופקה בגינה טיוטת היתר לתוספות בניה על הגגות, בתיק 1981/229.1

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בשלביות ביצוע- לבניה שלא בהינף אחד, בניה בשונה מנספח הבינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 02/07/2024 , התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא התקבל אישור

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

בעלויות:

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

מידע קודם

	מתאריך	
	09/10/2024	בדיקת המלצה

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומחסן לדירה מס' 3 מכח תכנית 513002 תכנית חיזוקים: התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בד"ר החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. לאחר תיקון התכנית יובא עניין ההתנגדויות לדיון חוזר בוועדה. התקבלו שני התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי הדברים: בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 513002 תחילת תוקף: 25/05/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח 1 תכניות כפופות: 5193 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2. ב' בתוכנית 513002 כולל הוראת סטייה ניכרת לעניין- 1. גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. 2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים- קיים פרוט לעניין קווי הבניין בהתאם להוראות התוכניות החלות בסעיף "קווי הבניין". הבקשה עומדת בתנאים אלו	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 513002, נספח זה הינו מחייב חלקי. התכנית תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 2.72- קומת מחסנים: מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 3 בהיקף של 11.28 מ"ר. תוספת המחסן תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצע קירות חיזוק בהתאם לחוו"ד ההנדסית, ומחסן עתידי, החיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש הציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בד"ר החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי והמזרחי של הדירה בהיקף כולל של 33.58 מ"ר וכן ריצוף גינה מוצע בהיקף של 18.13 מ"ר התוספות תואמות נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6127.00 שנמסר בתאריך: 05/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 513002 , אין חריגה. מספר קומות מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. עומד במותר גבהים גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 11.06 מ', מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג. אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד בגין תוספות הבניה, מס' יח"ד המאושרות הינן 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו		

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית 513002 הינם כוללים עבור כל המגרש. מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1,813.40 מ"ר עיקרי ו- 134.88 מ"ר שירות. מתחת מפלס הכניסה הקובעת: 627.41 מ"ר שירות. תוכנית זו כוללת נספח בינוי המציג את תוספות הבניה. התוספות המוצעות תואמות נספח במדוייק ומכאן ניתן להסיק כי עומדות בשטח מותר ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, יש מקלט קיים, יש להביא אישור פקע"ר על תקינותו כתנאי למתן היתר חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף בינוי תואם נספח בינוי במדויק יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 07/07/2024		

התנגדויות בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים התקבלה תכנית חיזוק מבנים המאשרת את התוספת ומגדירה אותה בתור שינוי מותר היות והיא תוספת עצמאית החיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש הציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדיון החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. על המתכנן לבצע סקר מבני מקיף לפני תכנון מפורט. שלביות ביצוע: שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1 1. תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה		

לכל אחודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים ובתא שטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית- בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד לעניין ביצוע העמודות בשלימות, ניתן לאשר הקלה זו. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בכל כניסה- לא רלוונטי לבקשה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה בשלביות ביצוע- לבניה שלא בהינף אחד, בניה בשונה מנספח הבינוי	11/06/2024	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

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומחסן לדירה מס' 3 מכח תכנית 513002

תכנית חיזוקים:

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם.

יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש.

בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף.

לאחר תיקון התכנית יובא עניין ההתנגדויות לדיון חוזר בוועדה.

התקבלו שני התנגדויות לבקשה,

להלן עיקרי הדברים:

בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1

יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים.

מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2011/0198.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד - שטחים מכח התבע חדר מחוזק ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרויז אלעזר יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 4 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5503	תחילת תוקף	16/11/2001	17א	אזור מגורים מייוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים מדורג בעל שני קומות עיליות ו5 קומות תחתונות במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בניה לדירה מס' 39 וכן תוספת קומה עליונה הכוללת יח"ד חדשה. להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת של חדר מחוזק לדירה 39 בהיקף של 9 מ"ר נטו

מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי במפלס העליון, בהיקף כולל של 86.81 מ"ר הכוללת תוספת יח"ד וחדר מחוזק.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו:

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 2011/198.3 הופק בתאריך 27/03/1984

תיק בניין 2015/842.00 הופק היתר בתאריך 03/05/2017 במסגרתו בקשו תוספת של חדר מחוזק לדירה סמוכה בדומה למה שמבוקש בבקשה הנוכחית ותוספת שטח עיקרי בגג.

2011/198.2 הופק היתר בתאריך 01/05/2019 במסגרתו בקשו תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 9.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

להלן נוסח ההקלות:

הקלה מנספח בינוי בתבע 5503 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח בינוי

הקלה מנספח בינוי בתבע 5503 בדבר שינויים בפתחים בכל החזיתות

הקלה מקו בניין מאושר בעומק של 3.40 לשם חדר מחוזק

הקלה בדבר תוספת 5% השלמת דירת גג .

תוספת יחד

במסגרת הבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 18/06/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/06/2024

חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 05/08/2024

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 23/07/2024

חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 12/08/2024

בעלויות:

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

מידע קודם

מיתאר	מיתאר	מיתאר
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	13/10/2024	מדובר בבקשה לתוספת חדר מחוזק לדירה 39 ותוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק לטובת יח"ד חדשה. תימוכין קנייניים: מאחר ומדובר בתכנית שקבעה מס' יח"ד מירבי, הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד , המהוות 66% מהבניין בלבד יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תנאים להיתר: ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאשר בינוי על הגג ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד , תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית זו. בהתאם לסעיף 9 (ז-1) הבקשה להיתר תכלול פרטי בנייה בקנ"מ של 1:20 של הפתחים, הפינות, והקופינג- יש להציג כנדרש.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5503 תחילת תוקף: 16/11/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 2789 3191 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן:	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

מפלס +2.80 קומה א': מוצעת תוספת של חדר מחוזק לדירה 39 בהיקף של 9 מ"ר נטו התוספת אינה מופיעה בנספח הבינוי ומוצעת בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בנייה בשונה מנספח, החדר המחוזק מוצע בהתאמה מלאה לחדר מחוזק זהה שאושר לדירה סמוכה בתיק קודם. בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: החדר המחוזק מוצע בחזית אחורית, ומבחינה תכנונית תואם למה שאושר בחזית זו בעבר. החדר מוצע בתוך קונטור הבניין הקיים ומוצע מעל בינוי קיים מתחת אין משמעות לתכנית צל ועמודת ממדים מאחר ומדובר במבנה מדורג ולכן מבוקש חדר מחוזק היות וזה מעל בינוי קיים. התקבלו חתימות של 2/3 בגין בינוי בשטח משותף. מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת של שטח עיקרי במפלס העליון, בהיקף כולל של 86.81 מ"ר הכוללת תוספת יח"ד וחדר מחוזק לרבות הארכת גרם מדרגות משותף לטובת קומה זו. החדר המחוזק מוצע מעל החדר המחוזק המוצע למטה, ומאחר ומבוקשת יח"ד חדשה מוצע גם לדירה זו פתרון מיגוני. ע"פ נספח הבינוי לדירה זו ישנה תוספת על הגג בהיקף של 48 מ"ר עם מדרגות מקשרות מהבית וכן מרפסת גג. בבקשה הנוכחית מבוקש שטח בהיקף זה ובנוסף מבוקשת השלמת דירת גג 5%. ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאשר בינוי על הגג ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד, תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית זו.		

בחינת עמידת השלמת דירת הגג במדיניות מהנדס עיר: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אין סטיה ניכרת בתקנון התכנית לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה כנדרש לא הוצגה תכנית צל היות ודירה סמוכה כבר מימשה את זכותה להשלמה זו מדובר בחלקה בשטח של 8119 מ"ר $\times 5\% = 406$ מ"ר שטחי בניה להשלמה, שטח זה מתחלק בין כל דירות הגג שבחלקה, ישנם 12 דירות גג אשר יכולות לממש זכות זו ולכן כל יח"ד יכולה להוסיף 33.83 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג- שטח מוצע עומד בדרישה. כאמור, התוספת מבוקשת לטובת יח"ד חדשה ולא לטובת הדירה הקיימת, ע"פ הוראות התכנית סעיף 8 ד' לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין, ע"פ תקנה 2 (9) (א), אם מדובר בחלקה שקבעה מס' יח"ד מירבי אך לא קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין זה, ניתן להתיר תוספת יח"ד בתנאים הבאים: בשיעור של עד 20% מהמספר המירבי המותר לבניה במגרש- ישנם 5 בינינים בחלקה זו הכוללים 60 יחידות דיור קיימות בחלקה ע"פ היתר מקורי ולכן 20% מהווים 12 יח"ד חדשות שניתן להוסיף- עומד במותר. שטחן הממוצע של הדירות יהיה 80 מ"ר לפחות- השטח העיקרי המוצע הינו 74 מ"ר, ובנוסף מוצע 9 מ"ר חדר מחוזק- עומד בדרישה. הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד המהוות 66% מהבניין בלבד. יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/2004.00 שנמסר בתאריך: 29/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תכנית 5503 לא קבעה קווי בניין אלא רק לתוספות. הבינוי המוצע עומד בקונטור הבית הקיים ואין מניעה לאשר. מספר קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר מספר יחידות דיור מוצעת תוספת של יח"ד אחת חדשה ע"פ הוראות התכנית סעיף 8 ד' לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין, ע"פ תקנה 2 (9) (א) , אם מדובר בחלקה שקבעה מס' יח"ד מירבי אך לא קבעה סעיף סטייה ניכרת לעינין זה, ניתן להתיר תוספת יח"ד בתנאים הבאים: בשיעור של עד 20% מהמספר המירבי המותר לבניה במגרש- ישנם 5 בינינים בחלקה זו הכוללים 60 יחידות דיור קיימות בחלקה ע"פ היתר מקורי ולכן 20 % מהווים 12 יח"ד		

חדשות שניתן להוסיף- עומד במותר. שטחן הממוצע של הדירות יהיה 80 מ"ר לפחות- השטח העיקרי המוצע הינו 74 מ"ר, ובנוסף מוצע 9 מ"ר חדר מחזק- עומד בדרישה. הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד המהוות 66% מהבניין בלבד. יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בהיקף של 74 מ"ר, כאשר 48 מ"ר ממנו מוצעים מכח תכנית 5503 והיתרה מכח 5% השלמת דירת גג מדובר בחלקה בשטח של 8119 מ"ר $5\% = 406$ מ"ר שטחי בניה להשלמה, שטח זה מתחלק בין כל דירות הגג שבחלקה, ישנם 12 דירות גג אשר יכולות לממש זכות זו ולכן כל יח"ד יכולה להוסיף 33.83 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג- שטח עיקרי מוצע עומד במותר. ובנוסף מוצעים חדרים מחוזקים בהיקף של 9 מ"ר נטו כל אחד. ממדים / חדרים מחוזקים מוצעים חדרים מחוזקים השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

ע"פ נספח הבינוי לדירה זו ישנה תוספת על הגג בהיקף של 48 מ"ר עם מדרגות מקשרות מהבית וכן מרפסת גג. בבקשה הנוכחית מבוקש שטח בהיקף זה ובנוסף מבוקשת השלמת דירת גג 5%. ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאשר בינוי על הגג ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד , תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית זו. בחינת עמידת השלמת דירת הגג במדיניות מהנדס עיר: מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר אין סטיה ניכרת בתקנון התכנית לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה כנדרש לא הוצגה תכנית צל היות ודירה סמוכה כבר מימשה את זכותה להשלמה זו מדובר בחלקה בשטח של 8119 מ"ר $\times 5\% = 406$ מ"ר שטחי בניה להשלמה, שטח זה מתחלק בין כל דירות הגג שבחלקה, ישנם 12 דירות גג אשר יכולות לממש זכות זו ולכן כל יח"ד יכולה להוסיף 33.83 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג- שטח מוצע עומד בדרישה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי		

תימוכין קניינים בשטח משותף הבקשה להקלה לתוספת יח"ד צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד המהוות 66% מהבניין בלבד. יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש. תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 26/06/2024 חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 05/08/2024 חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 23/07/2024 חוו"ד מחלקת דרכים- התקבל אישור בתאריך 12/08/2024 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : "תוספת הבניה המוצעת תיבננה מלמטה ללמעלה" עומד בדרישה תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים ע"פ הצהרת המהנדס סומן כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים.		

התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מנספח בינוי בתבע 5503 בדבר תוספת בניה בשונה מנספח בינוי הקלה מנספח בינוי בתבע 5503 בדבר שינויים בפתחים בכל החזיתות הקלה מקו בניין מאושר בעומק של 3.40 לשם חדר מחוזק הקלה בדבר תוספת 5% השלמת דירת גג. תוספת יחד	28/05/2024	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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
12	תיאום מלא בין מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים	

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

מדובר בבקשה לתוספת חדר מחוזק לדירה 39 ותוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק לטובת יח"ד חדשה.

תימוכין קנייניים:

מאחר ומדובר בתכנית שקבעה מס' יח"ד מירבי, הבקשה להקלה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה מראש ע"י כל בעלי הזכויות במגרש- התקבלו חתימות רק של 10 דיירים מתוך 14 בבניין הנוכחי- בניין 3 בלבד , המהוות 66% מהבניין בלבד

יש להביא חתימות של כל בעלי הזכויות בחלקה כנדרש

ליקויים גרפיים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

תנאים להיתר:

ע"פ תכנית 1207158 ניתן לאשר בינוי על הגג ע"פ תב"ע והשלמת דירת גג בהינף אחד , תנאי למתן היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית זו.

בהתאם לסעיף 9 (ז-1) הבקשה להיתר תכלול פרטי בנייה בקנ"מ של 1:20 של הפתחים, הפינות, והקופינג- יש להציג כנדרש.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1993/0688.03</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

המשורר אצ"ג 58, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30732	4	כן

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

תאור הבקשה

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

להלן פירוט השטחים והתוספות:

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

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בעת פתיחת התיק.

להלן נוסח ההקלה:

שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי

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

תנאים טרם דיון:

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל

חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל

חוו"ד תברואה- לא התקבל

חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל

אישור מהנדס העיר- התקבלה המלצה לדחות את הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לשיבה	
הבקשה מובאת לדחיה מאחר וע"פ עמדת מהנדס העיר המקבל את המלצת מתכנת הרובע כי יש לדחות את הבקשה ולא לאפשר את השימוש החורג המבוקש במבנה מגורים המהווה מטרד לכלל תושבי האזור, בפרט	
כאשר מדובר במוסד שפועל באופן לא סדור, תוך עריכת עבירות בניה	

בנוסף לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון בסוג בקשה זה ולא התקבלו תימוכין קינינים לבקשה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4192 א תחילת תוקף: 23/12/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי אין תכניות כפופות: 4192 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים:	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת קומות הקטנת מרווחים נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מבוקש מבנה בין שלוש קומות להפיכה ממגורים למוסד ציבורי הבקשה מבוקשת כשימוש חורג מתכנית מבוקשת ישיבה הכוללת פנימייה לרבות שינה במקום מגורים. כמו כן בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדוייק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. בנוסף יש להראות את הריסת הקירות הקיימים בצהוב כנדרש ולהראות את כל השינויים הפנימיים המבוקשים. בנוסף, ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח המלצת מהנדס העיר התומכת בהמלצת מתכנתת הרובע הינה לדחות את הבקשה ולא לאפשר את השימוש חורג "פעילות של מוסדות חינוך במבני מגורים היא תופעה באזורי הוילות של רמות, ובהחלט מהווה מטרד. בפרט כאשר מדובר במוסד שפועל באופן לא סדור, תוך עריכת עבירות בניה, חשוב להבהיר שדעתנו לא נוחה ושלא		

תתאפשר פעילות כזו לא סדורה." לפיכך לא ניתן לאשר את המבוקש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5029.00 שנמסר בתאריך: 28/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4192 א', הבקשה עומדת בקווי הבניין, אין תוספת שטח מעבר לקיים מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי.		

שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת של שטחים עיקריים, בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדוייק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. שטחי שרות: אין תוספת של שטחים, הכל קיים בהיתר ממדים ישנו ממד קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לי"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל חוו"ד תברואה- לא התקבל חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל		

אישור מהנדס העיר- המלצת מהנדס העיר התומכת בהמלצת מתכננת הרובע הינה לדחות את הבקשה ולא לאפשר את השימוש חורג "פעילות של מוסדות חינוך במבני מגורים היא תופעה באזורי הוילות של רמות, ובהחלט מהווה מטרד. בפרט כאשר מדובר במוסד שפועל באופן לא סדור, תוך עריכת עבירות בניה, חשוב להבהיר שדעתנו לא נוחה ושלא תתאפשר פעילות כזו לא סדורה." התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקריהם: התקבלה התנגדות של מנהל קהילתי רמות אלון המתנגד לשימוש החורג המוצע וטוען כי המקום פועל בצורה בלתי חוקית כבר 4 שנים למרות ניסיונות חוזרים של המנהל למנוע זאת. ישנה פגיעה של רעש, חניות, תשתיות, והדבר מהווה פגיעה בנוף העירוני של השכונה. 2. התנגדות נוספת הוגשה מדיירת ליד הגובלת בדירה סמוכה, הטוענת כי המקום פועל כבר באופן לא חוקי 6 שנים, פגיעה אופי האזור המוגדר למגורים, פגיעה בחניות, הטרדת שכנים, חוות דעת אדריכלית בהתאם להמלצת מהנדס העיר, לא ניתן לאשר את הבקשה		

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לישיבה הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים: השלמת תנאים: יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון נוסף: חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה חוו"ד איכות סביבה חוו"ד תברואה חוו"ד מבני ציבור אישור מהנדס העיר תימוכין קנייניים: מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. עבירות בניה:	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח שטחים: בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לאחר תיקון התכנית יובא התיק לדיון נוסף להכרעה בעניין ההתנגדויות והשימוש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לישיבה הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון והשלמת הדברים הבאים: השלמת תנאים: יש להשלים את התנאים הבאים טרם דיון נוסף: חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה	18/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוו"ד איכות סביבה חוו"ד תברואה חוו"ד מבני ציבור אישור מהנדס העיר תימוכין קנייניים: מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. עבירות בניה: ישנם עבירות בניה רבות במבנה, יש להראות הכל כנדרש להריסה במסגרת הבקשה והריסת עבירות הבניה תהווה תנאי לקבלת היתר בניה בשטח שטחים: בקומה העליונה ישנה אי התאמה בין המוצג ע"ג התכנית לבין היתר הבניה המקורי, יש להתאים במדויק להיתר המקורי ולא להציע שטחים נוספים בנוסף לקיים. ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לאחר תיקון התכנית יובא התיק לדיון נוסף להכרעה בעניין ההתנגדויות והשימוש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4192 א תחילת תוקף: 23/12/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מספר נספח רלוונטי אין תכניות כפופות: 4192 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: תוספת קומות הקטנת מרווחים נספח בינוי לא קיים נספח בינוי	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

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

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

ישנו ממד קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בקרקע בבעלות אדם יחיד, אולם מעיון בארכיב לא		

התקבלה חתימת בעליי הקרקע על התכנית אלא רק חתימה של עמותת "לבב חכמה" שאינה מופיעה באף מסמך כבעלים רישמי. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- לא התקבל חוו"ד איכות סביבה- לא התקבל חוו"ד תברואה- לא התקבל חוו"ד מבני ציבור – לא התקבל אישור מהנדס העיר התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקריהם: התקבלה התנגדות של מנהל קהילתי רמות אלון המתנגד לשימוש החורג המוצע וטוען כי המקום פועל בצורה בלתי חוקית כבר 4 שנים למרות ניסיונות חוזרים של המנהל למנוע זאת. ישנה פגיעה של רעש, חניות, תשתיות, והדבר מהווה פגיעה בנוף העירוני של השכונה. 2. התנגדות נוספת הוגשה מדיירת ליד הגובלת בדירה סמוכה, הטוענת כי המקום פועל כבר באופן לא חוקי 6 שנים, פגיעה אופי האזור המוגדר למגורים, פגיעה בחניות, הטרדת שכנים,		

חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
שימוש חורג ממגורים למוסד לימודי	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

מדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לישיבה

הבקשה מובאת לדחיה מאחר וע"פ עמדת מהנדס העיר המקבל את המלצת מתכננת הרובע כי יש לדחות את הבקשה ולא לאפשר את השימוש החורג המבוקש במבנה מגורים המהווה מטרד לכלל תושבי האזור, בפרט

כאשר מדובר במוסד שפועל באופן לא סדור, תוך עריכת עבירות בניה

בנוסף לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון בסוג בקשה זה ולא התקבלו תימוכין קינינים
לבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2010/0636.03</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת של מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטארק צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קירשנר חנה
מתכנן השלד	טייבער פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

ברכת אברהם 4, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
852699	תחילת תוקף	05/03/2022	1	מגורים ומסחר	3248

תאור הבקשה

היתר בניה מקורי מס': 48056 ת.ב 2000/318 הופק בתאריך 14.5.2001

קיימות 2 בקשות נוספות באותו הבניין עבור תוספות בנייה מכוח אותה התכנית.

10/636.2, 10/636.1 אשר נמצאות בשלב גורמים סופיים לקבלת היתר.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש : 30563 חלקה:37 ברחוב ברכת אברהם 4, רמת שלמה
ישנם 2 מבנים בחלקה בני 4 קומות מעל קומת מסחר וחניה משותפת
במסגרת הבקשה מוצעת לדירה מס' 1 בקומת הקרקע תוספות בנייה ומרפסת זיז.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"בניה שלא בהניף אחד"

תום מועד הגשת התנגדויות: 6.8.24

אין מתנגדים לבקשה

בעלויות

בוצע הליך פרסומי בתיק הנדון לפי סעיף 149 לחוק,
במסגרתו הובאה הבקשה לידיעת בעלי הזכות בנכס.
הליך זה הינו באחריות דסק שירות הלקוחות.

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה ברחוב ברכת אברהם 4, רמת שלמה מוצעת לדירה מס' 1 בקומת הקרקע תוספות בנייה ומרפסת ז"ז. בהתאם לנספח הבינוי. פורסמה הקלה לבניה שלא בהניף אחד. שטח עיקרי מוצע – 15.80 מ"ר שטח עיקרי מותר – 13.50 מ"ר - יש לצמצם לשטח המותר אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי בכפוף לצמצום השטחים כמפורט לעיל.	13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 852699 תחילת תוקף: 05/03/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ומסחר מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: נספח בינוי מס' 1 התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה הבנייה המירבי/ מספר יח"ד / הוראות ההריסה המפורטות בסעיף יא' המבוקש תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

לעניין: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי שטחי בנייה מירביים וקווי בניין מירביים. המבוקש תואם לנספח הבינוי שלבי ביצוע בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית: תוספות הבניה בקומות הקיימות יבוצעו בהניף אחד לכל עמודה בנפרד, לא תותר בניה בשלבים. תוספות הבניה בחזיתות הבניה תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר בניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה. הבקשה אינה עונה לדרישה שכן מבוקשת תוספת לדירה 1 בלבד ולא בעמודה שלמה פורסמה הקלה לבניה שלא בהניף אחד אין מניעה לאשר קווי בניין #200f#אחבהכינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#11.3.24#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה – שטחים עיקריים בקומת הקרקע מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי שטח עיקרי מוצע – 15.80 מ"ר שטח עיקרי מותר – 13.50 מ"ר - יש לצמצם לשטח המותר אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי בכפוף לצמצום השטחים כמפורט לעיל.		

מרפסת זיז מוצעת מרפסת זיז לדירה בהתאם לנספח הבינוי שטח מוצע - 8.18 מ"ר שטח מותר – 8.10 מ"ר אין מניעה לאשר תכנית חיזוקים בהתאם לסעיף 4.1.2 בתקנון היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. היתר הבניה המקורי הופק בתאריך 2.5.2001 בתיק בניין 2000/318. על כן הבניין אינו נדרש בחיזוקים. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – אושר מתאריך 12.9.24 אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/07/2024	בניה שלא בהינף אחד.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בבקשה ברחוב ברכת אברהם 4, רמת שלמה

מוצעת לדירה מס' 1 בקומת הקרקע תוספות בנייה ומרפסת ז"ז.

בהתאם לנספח הבינוי.

פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

שטח עיקרי מוצע – 15.80 מ"ר

שטח עיקרי מותר – 13.50 מ"ר - יש לצמצם לשטח המותר

אין מניעה לאשר את התוספות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי בכפוף לצמצום השטחים כמפורט לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2006/0047.04</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	גדר בגובה עד 1.50 מטר, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, גדר בגובה עד 1.5 מ', ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת אדרי חוה
עורך הבקשה	שמואלי מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

חיים גרינברג 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10155א	תחילת תוקף	16/12/2011	1	מגורים ג	610

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה

ת.ב. 6/47.1 – תוספת מרפסת זיז לדירת המבקש.

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30730 חלקה 7: ברחוב: חיים גרניברג 7, רמות
קיים בניין מגורים מרובה כניסות ובו 4 קומות מעל קומת מרתף ו137 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת בחזית צפונית קדמית, בכניסה י"ד לדירה מס' 1
הגבהת קרקע וריצוף בגובה 0.66 מ' ע"ג שטח משותף, בשטח של 8.58 מ"ר
בניית גדר בגובה 1.55 מ'
מחוץ לקווי הבניין המאושרים .

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 29.2.24

בעלויות

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

מידע קודם

	מתאריך	
ברחוב: חיים גרניברג 7, שכונת רמות. בחזית צפונית, מבוקשת הגבהת קרקע בגובה 0.66 מ', סיפוח חצר, ריצוף ובניית גדר מחוץ לקווי הבניין המאושרים . התנגדות התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן ההתנגדות: " השטף של הרחבות הבניה ברח' חיים גרניברג בניגוד למתאר המקורי הופכות את הרחוב למשכנות עוני לרבות פגיעה במדרכות ובקווי אספקת החשמל". הבקשה הנוכחית אינה מהווה תוספת בנייה למגורים. על כן הבקשה תובא לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים.. להלן המלצת האגף: הגבהה וריצוף חצר + גידור.	13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1.0 מ' . מאחר ומדובר בשטח משותף, נדרש להציג הסכמות של 2/3 מהכניסה המבוקשת. בכניסה י"ד ישנם 6 דיירים – 4 מתוכם מהווים 2/3 – התקבלו ההסכמות הנדרשות. מבוקשת הגבהת קרקע של 0.66 מ' על כן ההגבהה המבוקשת עומדת במותר. שטח המרפסת המוצעת הינו 8.58 מ"ר – אין הגבלה על שטח ריצוף חצר והתקבלו ההסכמות הנדרשות – ע"כ אין מניעה לאשר מבוקש מעקה בנוי בגובה 0.60 מ' ומעליו גדר מחומרים קלים בגובה סופי של 1.55 מ' – עומד בתקן הנדרש. יש לפרט חומרי בנייה להגבהת הקרקע והמעקה בחתכים וכן להוסיף גבהים אבסולוטיים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10155 א תחילת תוקף: 16/12/2011 ייעוד הקרקע:	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים ג תכניות נוספות שחלות בחלקה: 5022, א5166ב התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: שינוי בקווי בניין / תוספת קומות / תוספת יח"ד / שינוי בשלביות הביצוע הגבהת הקרקע המבוקשת בגובה 0.66 מ' הינה מחוץ לקווי הבניין המאושרים . מאחר ומדובר בעבודות פיתוח בגובה של עד 1.0 מ' הנ"ל אינו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקית לעניין: גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים, מס' יח"ד וקווי בניין מירביים. מוצע פיתוח שטח בלבד שאינו תואם לנספח הבינוי.		

קווי בניין 200f#אהבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f19.7.22#x200f#ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות כמפורט: קו בניין קדמי מוצע הגבהת קרקע, ריצוף וגידור חצר מחוץ לקווי הבניין המאושרים. אין מניעה לאשר הגבהת חצר וריצוף המוצע גובה של 0.66מ' שאינו עובר את 1.0מ' הקבוע בהנחיות. הגבהת חצר וריצוף לדירה מס' 1 בחזית צפונית קדמית מבוקשת הגבהת קרקע בגובה 0.66מ' , סיפוח חצר, ריצוף ובניית גדר מחוץ לקווי הבניין המאושרים . בהתאם לנהלי המחלקה, ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1.0מ' . מאחר ומדובר בשטח משותף, נדרש להציג הסכמות של 2/3 מהכניסה המבוקשת. בכניסה י'ד ישנם 6 דיירים – 4 מתוכם מהווים 2/3 – התקבלו ההסכמות הנדרשות. מבוקשת הגבהת קרקע של 0.66מ' על כן ההגבהה המבוקשת עומדת במותר.		

שטח הריצוף המוצע הינו 8.58מ"ר – אין הגבלה על השטח המותר והתקבלו הסכנות ע"כ אין מניעה לאשר מבוקש מעקה בנוי בגובה 0.60מ' ומעליו גדר מחומרים קלים בגובה סופי של 1.55מ' – עומד בתקנות בניה במרווח – אין מניעה לאשר. יש לפרט חומרי בנייה להגבהת הקרקע והמעקה בחתכים וכן להוסיף גבהים אבסולוטיים . התנגדויות התקבלה התנגדות 1 , כתב ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: " השטף של הרחבות הבניה ברח' חיים גרינברג בניגוד למתאר המקורי הופכות את הרחוב למשכנות עוני לרבות פגיעה במדרכות ובקווי אספקת החשמל". הבקשה הנוכחית אינה מהווה תוספת בנייה למגורים. מדובר בסיפוח וריצוף חצר בלבד הבקשה תובא לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים.. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - אושר בתאריך		

15.5.24		
המחלקה להסדרי תנועה – אושר בתאריך 16.5.24 – המוצע אינו דורש אישור המחלקה. נדרש אישור מחלקת שפ"ע – אושר מתאריך 7.10.24		
	14/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ברחוב: חיים גרניברג 7, שכונת רמות.

בחזית צפונית, מבוקשת הגבהת קרקע בגובה 0.66 מ', סיפוח חצר, ריצוף ובניית גדר

מחוץ לקווי הבניין המאושרים .

התנגדות

התקבלה התנגדות 1, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין,

להלן ההתנגדות:

" השטף של הרחבות הבניה ברח' חיים גרינברג בניגוד למתאר המקורי הופכות את הרחוב למשכנות עוני לרבות פגיעה במדרכות ובקווי אספקת החשמל".

הבקשה הנוכחית אינה מהווה תוספת בנייה למגורים.

על כן הבקשה תובא לדין בוועדה באם לזמן את המתנגדים..

להלן המלצת האגף:

הגבהה וריצוף חצר + גידור.

ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1.0 מ'.

מאחר ומדובר בשטח משותף, נדרש להציג הסכמות של $\frac{2}{3}$ מהכניסה המבוקשת.

בכניסה י'ד ישנם 6 דיירים – 4 מתוכם מהווים $\frac{2}{3}$ – התקבלו ההסכמות הנדרשות.

מבוקשת הגבהת קרקע של 0.66 מ' על כן ההגבהה המבוקשת עומדת במותר.

שטח המרפסת המוצעת הינו 8.58 מ"ר –

אין הגבלה על שטח ריצוף חצר והתקבלו ההסכמות הנדרשות – ע"כ אין מניעה לאשר

מבוקש מעקה בנוי בגובה 0.60 מ' ומעליו גדר מחומרים קלים בגובה סופי של 1.55 מ' – עומד בתקן הנדרש.

יש לפרט חומרי בנייה להגבהת הקרקע והמעקה בחתכים

וכן להוסיף גבהים אבסולוטיים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2014/0871.07</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 117797 בתיק 14/871.2 הופק בתאריך 1.1.23 לתוספות בינוי לבניין הקיים – כולל סגירת מרפסות מתחת למבוקש כעת.

היתר בנייה מקורי – תיק מס' 94/362 הופק בשנת 1995.

קיימות 2 בקשות נוספות באותו הבניין

14/871.5 – תוספת שטח לדירות 11,12 – הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת מתאריך 22.9.24

14/871.6- תוספת שטח לדירות 11,12, תוספת קומה 2 יח"ד חדשות

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30734 חלקה : 6 ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות.

קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומה 1 מתחת ובו 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעים:

- קומת מרתף ובה 14 מחסנים .

- לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג .

-לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים.

כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 10.9.24

התקבלו 2 התנגדויות.

בעלויות

משלוח הודעות לס"ח לפי תקנה 36 לחוק התכנון והבנייה ככל שנדרש,

בוצע באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעים: - קומת מרתף ובה 14 מחסנים .	09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג . -לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים. כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי. הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית: תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם תוספת קומת מרתף למחסנים יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים ולהוסיף מידות אורך ורוחב		

הגדלת מרפסות גג קיימות בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות יח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה ,התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות		

14-871.5 14-871.6. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1023175 תחילת תוקף: 23/12/2023 ייעוד הקרקע: ג' מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 5166/ב, 5022/א	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקי לעניין גובה המבנה, מספר הקומות , הריסה ומספר יח"ד. המוצע תואם למותר שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית: תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם שטחי בניה – שטחים עיקריים לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת תוספת שטחים עיקריים		

התואמים במדויק לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר. תוספת קומת מרתף למחסנים במפלס 9.08- מוצעת קומת מרתף הכוללת 14 מחסנים עבור 14 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים ולוסיף מידות אורך ורוחב הגדלת מרפסות גג קיימות לדירות 7,8 בקומה א' ולדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג קיימות בהתאם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.		

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.6. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים אגף שפ"ע –אושר מתאריך 31.7.24 תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות.

במסגרת הבקשה מוצעים:

- קומת מרתף ובה 14 מחסנים .

- לדירות 7,8 בקומה א' מבוקשת הגדלת מרפסות גג .

-לדירות 9,10 בקומה ב' מבוקשת הגדלת מרפסות גג ותוספת שטחים עיקריים.

כל השטחים המבוקשים תואמים לנספח הבינוי.

הבקשה נידחת במתכונת מהסיבות להלן:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –התקבלה דחייה מתאריך 26.9.24, נדרש להשלים

שלבי ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית:

תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין.

תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבננה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה.

התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם

תוספת קומת מרתף למחסנים

יש לציין אוורר מכני בקומת המחסנים

ולהוסיף מידות אורך ורוחב

הגדלת מרפסות גג קיימות

בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a

יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר .

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.

בהתאם לאישור מחלקת תנועה שהתקבל בתיק 14-871.6 מיום 9.9.24-

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן.

לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה ופרסום הקלה משלביות הביצוע

הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים

אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5

14-871.6.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2014/0871.06</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023		

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתר מס' 117797 בתיק 14/871.2 הופק בתאריך 1.1.23 לתוספות בינוי לבניין הקיים – כולל סגירת מרפסות מתחת למבוקש כעת.

היתר בנייה מקורי – תיק מס' 94/362 הופק בשנת 1995.

קיימות 2 בקשות נוספות באותו הבניין

14/871.5 – תוספת שטח לדירות 11,12 – הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת מתאריך 22.9.24

14/871.7 – טרם נבחנה, מדובר בתוספת קומת מרתף למחסנים

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בגוש: 30734 חלקה : 6 ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות.

קיים בניין מגורים בן 5 קומות מעל מפלס +0.00 וקומה 1 מתחת ובו 12 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד'

ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג.

הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 10.9.24

הוגשו 2 התנגדויות לבקשה.

בעלויות

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	09/10/2024	מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים

שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית: תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניי תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר .		

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יגרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 1023175 תחילת תוקף:	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

23/12/2023 ייעוד הקרקע: ג' מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש:1 תכניות נוספות שחלות בחלקה: 5166/ב, 5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מחייב חלקי לעניין גובה המבנה, מספר הקומות , הריסה ומספר יח"ד. המוצע תואם למותר הבקשה כוללת הריסת מבנה קל בקומת הגג כנדרש. שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית: תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבנין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות		

במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. קווי בניין #200f#אבהחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: #200f#12.2.24#200f#אע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ממדים במפלס +14.20 , מוצעים 2 ממ"דים ליח"ד החדשות בהתאם לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. מספר קומות מותר – 8 מעל הכניסה הקובעת 1 מתחת לכניסה הקובעת מוצע- קומה שביעית מעל 6 קומות קיימות עומד במותר ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 .		

גבהים גובה סופי מותר – 26.6 מ' גובה מוצע - 24.25 מ' עומד במותר מספר יחידות דיור מותר- 14 מוצע – 14 עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבנייה בטבלה 5 כוללים את שטח הבנייה המירבי לכל התכנית. מידות התוספות המוצעות תואמות במדויק למידות המותרות עפ"י נספח הבינוי. יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. מרפסות גג במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של 121.94 מ"ר התואמות לנספח הבינוי במדויק. בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות		

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 28.8.24 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 5.8.24 חוות דעת אגף תברואה- אושר מתאריך 14.8.24 תוספת 2 יח"ד		

בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.9.24 אין התנגדות לתוכנית קיים 12 יח"ד ע"פ היתר 2014/0871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש מוצע הוספת שטחים וממ"דים ליחד קיימות והספת 2 יח"ד חדשות על הגג לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד'

ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג.

הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג

הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן :

אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים

שלבי ביצוע

עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית:

תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין.

תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניין תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה.

התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין.

-לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות , נדרש לפרסם

-יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש.

-ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80

יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 .

-יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים.

-בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a
יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר .

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה.

התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב.

במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.

בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24-

לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן.

לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע ,

הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות
לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5

14-871.7.

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

יודגש כי 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 - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0251.01</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלפרין ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

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			
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 " בניה 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 4 בניין מדורג בן 4, מרובה כניסות.

גוש: 30645 חלקה: 2.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +8.25 :

דירה 8 מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, מרפסת זיז וממ"ד.

קומה ד' במפלס +11.00 :

דירה מס' 8 -מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן:

"חריגה מקו בניין עבור מרפסות זיז עומק 2 מ' " .

"בניה בשונה מנספח הבינוי " .

"חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד".

" תוספת 5% השלמת דירת גג " .

" בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' ".

"תוספת מרפסת גג" .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 10.09.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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	
13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
09/10/2024	חוות דעת תכנונית 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". מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +8.25 : דירה 8 -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים, מרפסת זיז וממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (סעיפים מרפסות וממ"ד). תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 8 -מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה		

מנספח בינוי- (ראה סעיפים 5% השלמת דירת גג ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5555.00 שהוגש מיום 02.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת זיז והממ"ד המוצעים חורגים מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף בהתאם). מס' קומות: בבקשה הנ"ל מוצע השלמת דירת גג _ (ראה סעיף בהתאם). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: תבע 10120 תוספת שטחים בצד הבניין. תבע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתבע. ע"פ סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". ובנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג. חישוב: שטח המגרש- 3705 מ"ר. $3705 * 5\% = 25.185$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג הקיימות $= 52.18$ מ"ר. 18.52 מ"ר + 25 מ"ר = 43.52 מ"ר. מוצע בבקשה:		

קומה ג' במפלס +8.25 : דירה 8 מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 16.14 מ"ר. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 8 -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 43.83 מ"ר. השטחים המוצע עומד בשטחים המותרים - ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- התקבלה תוכנית צל כנדרש. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. שלביות ביצוע: תב"ע 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 שמבוקשות בתיק רישוי מס' 2024/251.00 ע"כ המוצע עומד בהוראות התב"ע- אין מניעה לאשר.		

מחסן: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: מוצע תוספת ממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בתיק רישוי מס' 2016/763 וע"ג ממ"דים שמבוקשים בתיק רישוי מס' 2024/251.00 . מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.25 : דירה 8 מוצע בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות זיז : קומה ג' במפלס +8.25 : דירה 8 מוצע מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין מאושרים. בשטח-3.06 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 ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 8 -מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח- 14.07- אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת בבקשה העומדת 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 14.08.2024 - "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, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 20/08/2024 חריגה מקו בניין עבור תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה מקו בנין ותוספת שטח עבור ממ"ד תוספת 5% השלמת קומת גג בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' תוספת מרפסת גג		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תנאי לקבלת היתר היה הפקת היתר 2024/251.00	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2001/0142.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דריש שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

משה שור 7, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.03.2002 בת.ב. 2001/0214.00 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות".

- בתאריך 03.04.2006 בת.ב. 2001/0214.02 ובו אושר "סגירת מרפסות".

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב. 2001/0214.03 ובו אושר "תוספת מרפסת גג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב משה שור 7 בניין בן 3 קומות וקומת מקלט .

גוש: 30723 חלקה: 52.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +5.60 :

מש' דרביש- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג במפלס +8.40 :

מש' דרביש- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחזק.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"ניוד שטחים מהחזית לגג העברת שטח מאושר עפ"י תוכנית מס' 5327 מהצד לגג".

"תוספת 12 מ"ר חדר מחוזק על הגג".

"הקלה בתוספת קומה".

"בניה שלא בהינף אחד בשונה מנספח הביצוע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

#x200f# העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 52.

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

מידע קודם

מתאריך		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה של בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : יש להציג תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לשתי דירות אחת הוצגה כקיימת אך לא נמצא עבודה היתר בנייה וכן בינוי זה לא קיים בפועל, ע"כ יש להציג תוכנית צל +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה. של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל - חסר חתימות של שני בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה . 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.	09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5237 תחילת תוקף:	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

25/12/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 3 - "תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." "חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הביצוע. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +5.60 :		

מש' דרביש- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח הבינוי אך ע"פ הוראות התבע החלוקה הפנימית אינה מחייבת ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +8.40 : מש' דרביש- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק- בשונה מנספח הבינוי – מוצע ניוד שטחים ע"פ הנספח מהצד לגג- (ראה סעיף שטחים וחדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5503.00 שהוגש מיום 09.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: קיים בבקשה- 3 קומות. מוצע בבקשה- תוספת קומה – (ראה סעיף ניוד שטחים מהצד לגג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה: ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 3: שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 11 -24 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +8.40 : מש' דרביש- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-22.97 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדירות העליונות . יש להציג תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לשתי דירות אחת הוצגה כקיימת אך לא נמצא עבודה היתר בנייה וכן בינוי זה לא קיים בפועל, ע"כ יש להציג תוכנית צל +חתימה של בעלי הדירות ענ"ג ההרמוניקה. של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל - חסר חתימות של שני בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה . הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסמה הקלה כנדרש. הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק . תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות . התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התב"ע . הבינוי המוצע בבקשה מקובל מבחינה תוכנית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימות של בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה . ממ"דים: חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד		

והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה זו בקומת הגג- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה שלא בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: לא מוצע בבקשה זו מרפסות. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. התקבלו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי תוספת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 11.09.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית:		

בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד במדיניות מהנדס העיר, אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה של בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחים מהחזית לגג העברת שטח מאושר עפ"י תכנית מס' 5327 מהצד לגג. תוספת 12 מ"ר חדר מחוזק על הגג. הקלה בתוספת גובה. הקלה בתוספת קומה. בנייה שלא בהינף אחד בשונה משלביות הביצוע.	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אך אינו עומד במדיניות מהנדס העיר,

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת חתימה של בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה .

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

מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה :

יש להציג תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל לשתי דירות אחת הוצגה כקיימת אך לא נמצא עבורה היתר בנייה וכן בינוי זה לא קיים בפועל, ע"כ יש להציג תוכנית צל +חתימה של בעלי הדירות ע"ג ההרמוניקה.

של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל - חסר חתימות של שני בעלי דירות הגג ע"ג ההרמוניקה .

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 - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2009/0809.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים בתוספת קומה, תוספת מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מסלאוי- סויסה יהודית מיכל
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

ראובן מס 137, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 18.09.2011 בת.ב 2009/0809.00 ובו אושר "תוספות בניה עבור 3 יח"ד".

- בתאריך 15.11.2020 בת.ב 2009/0809.01 ובו אושר "תוספות בניה לפי תבע".

- בתאריך 29.12.1987 בת.ב 1987/263.00 ובו אושר "סגירת מרפסת".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2004/0292.00 ובו אושר "תוספת בניה ל-2 יח"ד בקומה א ו-ב".

- בתאריך 16.04.2008 בת.ב 2004/0292.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע".

- בתאריך 16.11.2016 בת.ב 2004/0292.02 ובו אושר "הרחבות דיור ע"פ תבע 132738 וכן הוספת מרפסות זיזיות".

- בתאריך 20.12.2007 בת.ב 2007/0011.00 ובו אושר "תוספת בעמודה של 3 קומות".

- בתאריך 18.09.2011 בת.ב 2009/0809.00 ובו אושר "תוספת בניה עבור 3 יח"ד".

- בתאריך 15.11.2020 בת.ב. 2009/0809.01 ובו אושר "תוספת בניה לפי תבע".

- בתאריך 29.07.2015 בת.ב 2014/0498.00 ובו אושר "הרחבות דיור ל-4 יח"ד ע"פ תבע 8298 תוספת חדר מחוזר ופרגולה".

- בתאריך 10.07.2022 בת.ב 2014/0498.01 ובו אושר "חידוש היתר בתיק מקורי 2019/498"

x200f#x200f:#x200f#x200f #חצוצרת x200f#x200f#המ x200f#x200f#הבקשה x200f#
x200f#

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס' 137 בניין מדורג בן 4 קומות .

גוש: 30723 חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +14.67:

דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת גג.

קומה ד' במפלס +17.67:

דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי על הגג לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד בגג".

"הקלה לניוד שטחים מקומה ד' לקומה ג'".

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות

x200f#x200f: #x200f# בנסכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מתאריך	
13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ועומד בהוראות התבע 132738 ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם: התנגדות מאת הדייר אורי מזרחי, כתובת המתנגד בניין המבוקש . "אני מתנגד ייסתר את הדוד שמש שלי". הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .
07/10/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 132738 תחילת תוקף: 21/12/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 132738 - תחילת תוקף 21/12/2015, אזור מגורים . כפיפות: *8297 - תחילת תוקף 01/12/2003. *8298 - תחילת תוקף 19/12/2003. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 132738 -סעיף 4.1.2 ח'- מס' יחידות דיור היינו המירבי. קווי הבניין הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . גובה הבניה המירבי, ומס' קומות המירבי הינם מחייבים . המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.		

נספח בינוי: בתוכנית- 132738 קיים נספח מס' 1 , היינו מנחה אך היינו מחייבים לנושאים הבאים: מס' יח"ד מירבי, גובה הבניה המירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבניה שונה מנספח הבינוי." מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +14.67: דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי אך הנספח הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי- מוצע ניווד יתרת שטחים ע"פ התבע מקומת הגג לקומה זו –(ראה סעיף שטחי בנייה). ומרפסת גג-תאומת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +17.67: דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי על הגג לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5739/2023 שהוגש מיום 2023.04.19 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: ע"פ תבע טבלה מס' 5 – מס' הקומות מעל הכניסה הקובעת- 5 קיים בבקשה- 4 קומות.		

מוצע קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים: ע"פ תבע טבלה מס' 5 – גובה בנייה המירבי – 77.21 מ' גובה הבניה המוצעת- 77.21 מ' ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . שטח בניה: ע"פ תבע 132738 ונספח בינוי מס' 1- שטח לתוספות לדירה מס' 6- 00.78 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +14.67: דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 4.51 מ"ר. קומה ד' במפלס +17.67: דירה מס' 6- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 73.44 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים לדירה המבוקשת ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"דים: לא מוצע בבקשה זו ממ"ד .		

תנאי למתן היתר אישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע: תכנית 132738 סעיף 7.1- "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה"- לא רלוונטי לבקשה זו. תוספות הבניה המוצעות בקומה עליונה של כל בניין נשוא תכנית זו תיבנה בנפרד מתוספות הבניה בחזיתות הבניינים- המוצע עומד במותר. תוספות הבניה המוצעות בקומה העליונה של כל בנין נושא תכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד בכל כניסה בבניין- פורסמה הקלה - "הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד בגג"- אך לא נדרש כיוון שבכניסה זו הופק היתר לדירה הצמודה ע"כ הקלה זו לא רלוונטית. מרפסות: ע"פ נספח בינוי מרפסת גג לדירה מס' 6- 30 מ"ר. מוצע בבקשה: דירה מס' 6- מוצעת מרפסת גג בתחום קווי הבניין בשטח- 57.26 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: הבנייה המוצעת תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא נדרש- אין ניגעה בקרקע והתוספת המוצעת קטנה מ- 200 מ"ר.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 24.09.10 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 132738 - סעיף 4.1 - יב' - "למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980 או שנבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות התבע 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. ע"פ נותני המערכת היתר בניין מקורי מס' 1979/0047 התקבל בשנת 11/04/1991 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ועומד בהוראות התבע 132738 ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם: התנגדות מאת הדייר אורי מזרחי, כתובת המתנגד בניין המבוקש . "אני מתנגד ייסתר את הדוד שמש שלי". הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. הקלה לבניה שלא בהינף אחד הקלה לגיווד שטחים מקומה ד' לקומה ג'.	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי ועומד בהוראות התבע 132738 ע"כ אין מניעה
לאשר.

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

התנגדויות:

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

התנגדות מאת הדי"ר אורי מזרחי, כתובת המתנגד בניין המבוקש.

"אני מתנגד 'יסתר את הדוד שמש שלי'."

הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2006/0590.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אביטן אורה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 25 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
2051ב	תחילת תוקף	21/06/1979			
314369	תחילת תוקף	28/05/2021			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 05.05.2008 בת.ב 2006/0590.00 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבה דירה קיימת".

- בתאריך 21.01.2015 בת.ב 2006/0590.01 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 31.10.2019 בת.ב 2006/0590.02 ובו אושר "תוספת בניה , חדר מחוזר ומרפסת גג".

- בתאריך 22.12.2016 בת.ב 2015/0883.00 ובו אושר "תוספת בניה, ח. מחזוק, מרפסת גג, ח. מדרגות ושינוי פתחים".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב מעגלות הרב פרדס 25, בניין מדורג בן 5 .

גוש: 30647 חלקה: 2.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +3.00:

מש' אביטן - מוצעת תוספת שטח למגורים ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג' במפלס +9.00:

מוצעת מרפסת דמה .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

" תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. "

"הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות .

#x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

מידע קודם

	מתאריך	
המרפסת הזיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית והשטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים . מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות ."	13/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

5/22/02 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: על המבקשים לתקן את התוכנית בהתאם להמלצת האגף, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הבקשה תובא לוועדת התנגדויות. המרפסת זיז המוצעת לא מקובלת מבחינה תכנונית יש להציג עומק אחיד לכל המרפסות בכדי שלא יהוו פגיעה חזותית . תוספת שטח חורגת מהמותר -יש לצמצם בכדי לעמוד בשטחים המותרים. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה , הבקשה הופנתה למשלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות לכך. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 314369 -תחילת תוקף 28/05/2021, אזור מגורים ב'. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, אזור מגורים כללי. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62.		

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תבע 314369 מצוין בסעיף 4.2.2 ד'- מודגש כי כל הוראות תכנית מס' 3907, 3907 א' ממשיכות לחול ללא שינוי. בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 43 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה – " תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. " "הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קומה ג' במפלס +9.00: מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5098.00 שהוגש מיום 12.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תבע 314369 קבעה קווי בניין חדש בחלה המבוקשת.		

המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% . שטח המגרש – 1560 מ"ר. חישוב: (בבדיקה חוזרת בנספח טאבו ישנים תתי חלקות עבור מחסנים ע"כ מס' תתי החלקות 34). חישוב- $1560 * 6\% = 93.6$ מ"ר לחלק ל-34 דיירים בחלקה $= 2.75$ מ"ר. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-2.61 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 3907 – לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד:		

לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 9.23 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' - במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – מקובלת מבחינה תכנית . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. התקבלה חתימה בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . קומה ג' במפלס +9.00: מוצעת מרפסת דמה . תימוכין קניינים: התוספת המוצעת בתחום שטח הדירה הקיימת ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות בבניין. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע		

קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע: לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המרפסת הזיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית והשטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. ההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות".		

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה וכעת מקובלת מבחינה תכנונית מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
על המבקשים לתקן את התכנית בהתאם להמלצת המחלקה , לאחר הגשת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לוועדת התנגדויות המרפסת הזיז המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג עומק אחיד לכל המרפסות בכדי שלא יהוו פגיעה חזותית. תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. להלן התיקונים לבקשה: שטח בניה: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן - מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר. שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים. מרפסות : מוצע בבקשה:	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. -יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה.		

"בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות."		
המרפסת הזיז המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג בקו אחיד בחזית כדי לא להוזה פגיעה חזותית. תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. שטח בניה: מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן - מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר. שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק של	03/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- עומק המרפסת אינו מוקבל, יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. -יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות ." תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי 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: 314369 תחילת תוקף: 28/05/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 314369 -תחילת תוקף 28/05/2021, אזור מגורים ב'. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, אזור מגורים כללי. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 -לא חל סעיף סטייה ניכרת.	03/03/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: תבע 314369 מצוין בסעיף 4.2.2 ד'- מודגש כי כל הוראות תכנית מס' 3907, 3907 א' ממשיכות לחול ללא שינוי. בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 43 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - " תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' בשונה מ-1.5 מ' המותרים. " "הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים ומרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קומה ג' במפלס +9.00: מוצעת מרפסת דמה- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5098.00 שהוגש מיום 12.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תבע 314369 קבעה קווי בניין חדש בחלה המבוקשת. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומה.		

מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% . שטח המגרש – 1560 מ"ר. חישוב: חישוב- $1560 * 6\% = 93.6$ מ"ר לחלק ל-46 דיירים בחלקה $= 2.03$ מ"ר. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת תוספת שטח למגורים בשטח-3.97 מ"ר. שטח המוצע חורג מהמותר – יש לצמצם את השטח כדי לעמוד בשטחים המותרים. שלביות ביצוע: תבע 3907 – לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד במסגרת הבקשה . תנאי להיתר יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +3.00: מש' אביטן -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין.		

בשטח- 10.27 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז עד 2.00 מ' – מבחינה תכנית- תכנון המרפסת בצורה המבוקשת לא מקובל תכנית. - יש להציג מרפסת בעומק אחיד לאורך המרפסת . במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- המוצע בתחום קווי בניין. תוכנית צל – יש להתאים תוכנית צל חדשה בהתאם לתכנון המרפסת החדשה. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע מרפסת דמה בקומה ג'. -יש להציג חתימה של בעלי הדירה למרפסת הדמה המוצעת . קומה ג' במפלס +9.00: מוצעת מרפסת דמה . תימוכין קניינים: התוספת המוצעת בתחום שטח הדירה הקיימת ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות בבניין. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: תנאי זה לא רלוונטי לבקשה זו -אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע:		

לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית: תבע 3907- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המרפסת הזיז המוצעת לא מקובלת תכנונית יש להציג בקו אחיד בחזית כדי לא להוות פגיעה חזותית. תוספת השטח חורגת מהמותר, יש לצמצם כדי לעמוד בשטחים מותרים. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2: התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8. הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה. "המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי. בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו". התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4. הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה. "בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות". המלצת המחלקה לזמן את המתנגדים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	26/12/2023	תוספת שטח של 12 מ"ר עבור בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" בשונה מ-1.5 מ" המותרים הפיכת שטח שרות לשטח עיקרי ע"י שימוש ב-6% הקלה

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

המרפסת הזיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית והשטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2:

התקבלה התנגדות מאת הדיירת שטיין מרים כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 8.

הדירה היא בבעלות המתנגדת – כניסה ליד צמודה.

"המרפסת המבוקשת הינה במרחק של 3 מ' מחלון שבדירתי ומרפסת תהווה מטרד מהותי והכל העומד במרפסת יוכל לצפות ישר לתוך ביתי.

בנוסף יחשך וימנע זרימת אויר בסמיכות שכזו".

התקבלה התנגדות מאת הדייר אדלר מישל כתובת המתנגד רח' משה סנה 27 דירה 4.

הדירה היא בבעלות המתנגד – כניסה ליד צמודה.

"בניית המרפסות בגדול המבוקש יתקשה על בניין שלי בצד צפון מלעשות מרפסות ומשום כך הדירות על צד צפון מתנגדות אני מבקש שהם יעשו מרפסות רחוק יותר מהבניין שלי כדי יתאפשר שגם בבניין יוכל לעשות מרפסות".

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2018/0506.02</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, חדר מחוזק ומרפסות זיז וגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סגל משה חיים
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

לביא תיאודור 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7652	תחילת תוקף	01/12/2003	3	אזור מגורים 1 מיוחד	1960

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 01.11.2023 בת.ב 01/12/2003 ובא אושר "תוספת בניה ובניית מרפסת על גג תוספת מאושרת בתיק מס" 506/2018 ע"פ סעיף 9ט."

- בתאריך 09.08.2021 בת.ב 2018/0506.00 ובא אושר "הרחבה עפ"י תב"ע".

- בתאריך 26.03.2006 בת.ב 2005/0744.00 ובא אושר "תוספת הרחבה על הגג עם מרפסת גג ופרגולה לשלוש יח"ד, ותוספת מרפסת".

- בתאריך 05.11.2008 בת.ב 2005/0744.01 ובא אושר "הרחבת דירה על גג הבניין".

- בתאריך 14.01.2009 בת.ב 2005/0744.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה קומה ב תחתונה".

- בתאריך 02.05.2024 בת.ב 2005/0744.05 ובו אושר "תוספת בנייה".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב לביא תיאודור 10 בניין מדורג בן 3 קומות ושתי קומות תת קרקעיות.

גוש: 30730 חלקה: 56.

מצב מוצע:

קומה ה' במפלס +5.60:

מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק, שינוי מדרגות שאושרו, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

קומה ו' במפלס +8.40:

מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי."

"הקלה למרפסת זיז בעומק 1.20 מ'."

"הקלה למרפסת גג".

"הקלה לתוספת חדר מחוזק עבור שיפור מיגון".

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 10.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 56.

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

מידע קודם

	מתאריך	
המרפסות זיז המוצעות מהוות מפגע חזותי ותכנוני בחזית המבוקשת ע"כ יש להסירה מהבקשה. התוספות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מהוות שיפור אדריכלי, המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5%: שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור האדריכלי. המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה. מרפסות: קומה ה' במפלס +5.60: מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז מקורה - בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. קומה ו' במפלס +8.40: מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה-	28/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. צמד מרפסות – מוצעות צמד מרפסות והוצג תוכנית צל לדירה הצמודה. המרפסות זיז המוצעות הינם לחזית קדמית אשר מהוות מפגע חזותי ותכנוני כך שלא ניתן לאשרם ע"כ יש להסירם מהבקשה. 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: 7652 תחילת תוקף: 01/12/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

* 7652 - תחילת תוקף 01/12/2003, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות: * 5582 - תחילת תוקף 01/02/2000. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 7652 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 7652 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +5.60: מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק, שינוי מדרגות שאושרו, שינוי בפתחים ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזק ומרפסות). קומה ו' במפלס +8.40: מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומרפסת גג- - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7304.00 שהוגש מיום 31.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות: ע"פ הוראות התבע 7652 מס' קומות מירבי- 5 קומות . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה השלמת דירת גג. והייתרת שטחים שנותרו לניצול: בהיתר מס' 2005/0755.01 אושר ניוד שטח עיקרי מהצג לגג ע"פ תבע שטח התוספת זו-45.97 מ"ר, בבקשה זו הוצע שטח עיקרי בסך-40.74 מ"ר כך שנותרו שטחים לניצול - 5.23 מ"ר. לאחר מכן אושר בתיק רישוי מס' 2018/506.1 שטח עיקרי בסך- 1.54 מ"ר. כך שנותר שטח לניצול 3.69 מ"ר כעת שטח זה מבוקשים בקומה ה'. שטח- 1.54 מ"ר אושר אך טרם נבנה- אין צורך להציגו כמוצע. שטח המגרש- 13440 מ"ר. $13440 * 5\% = 672$ מ"ר - חלקי 34 דירות הגג הקיימות = 76.19 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +5.60: מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 5.23 מ"ר. קומה ו' במפלס +8.40: מש' סגל- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח – 19.76 מ"ר.		

השטחים המוצעים בשטחים המותרים . השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור האדריכלי . המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה . שלביות ביצוע: תבע 7652 סעיף 9 (ט)- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". – המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות: קומה ה' במפלס +5.60: מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז מקורה - בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.		

במרווח- בתחום קווי בניין. קומה ו' במפלס +8.40: מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.20 מ'- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. צמד מרפסות – מוצעות צמד מרפסות והוצג תוכנית צל לדירה הצמודה. המרפסות זיז המוצעות הינם לחזית קדמית אשר מהוות מפגע חזותי ותכנוני כך שלא ניתן לאשרם ע"כ יש להסירם מהבקשה. ומרפסת גג לא מקורה בשטח- 18.52 מ"ר- אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משוטף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש.		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי- התוספת המוצעת קטנה מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 14.08.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 7652- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המרפסות זיז המוצעות מהוות מפגע חזותי ותכנוני בחזית המבוקשת ע"כ יש להסירה מהבקשה. התוספות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מהוות שיפור אדריכלי, המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי. הקלה למרפסת זיז בעומק 1.20 מטר. הקלה למרפסת גג.	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לתוספת חדר מחוזק עבור שיפור מיגון		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות זיז המוצעות מהוות מפגע חזותי ותכנוני בחזית המבוקשת ע"כ יש להסירה מהבקשה.

התוספות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע אך אינו מהווה שיפור אדריכלי, המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה.

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

השלמת דירת גג 5%:

שיפור אדריכלי לבניין- המוצע אינו מהווה שיפור האדריכלי.

המוצע יהווה שיפור אדריכלי רק ובמידה והשכן הצמוד יצטרף לבקשה.

מרפסות:

קומה ה' במפלס +5.60:

מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז מקורה -

בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.20 מ' - בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.

במרווח- בתחום קווי בניין.

קומה ו' במפלס +8.40:

מש' סגל- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה-

בשטח-5.23 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 1.20 מ' - בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסות שעומק של עד 1.5 מ' – עומד במותר.

במרווח- בתחום קווי בניין.

צמד מרפסות – מוצעות צמד מרפסות והוצג תוכנית צל לדירה הצמודה.

המרפסות זיז המוצעות הינם לחזית קדמית אשר מהוות מפגע חזותי ותכנוני כך שלא ניתן לאשרם ע"כ יש להסירם מהבקשה.

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 - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2021/0227.01</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח 5% השלמת קומת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמאי אהרון שלום
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

שד נוה יעקב 23 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 29.06.1994 בת.ב 1994/0223.00 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב 1995/0945.08 ובו אושר "תוספת עבור 2 יח"ד: 2 מרפסות סגורות באלומיניום זכוכית ו- 2 מרפסות זיז פתוחות"

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב 2005/0164.00 ובו אושר "הרחבות דיור ל - 31 דירות בחזית הדרומית".

- בתאריך 03.11.2022 בת.ב 2021/0227.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות"

- בתאריך 06.02.1989 בת.ב 1988/0803.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 23 בניין בן 4 קומות .

גוש: 30642 חלקה: 7.

מצב מוצע:

קומה ג' במפלס +8.40 :

מש' שמאי- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומת גג במפלס +11.20 :

מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות הדירה ובפתחים חדר מחוזק והרחבה מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"בניה בשונה בנספח הבינוי" .

"תוספת 5% השלמת קומת גג " .

"תוספת מרפסת גג" .

"תוספת חדר מחוזק"

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7 .

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים התיק נידון בתאריך 2024/07/01 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחוזק בניגוד להמלצת האגף. מבוקשת תוספת מכוח התבע+ 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה התיק הופנה לגורמים. עקב בקשה של פיקוד העורף שלא ניתן לאשר חדר מחוזק עם 3 קירות חיצוניים השתנה קונטור התוספת המוצע בגג , השינוי המוצע כעת באותם שטחים כפי שאושר בוועדה. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר את הבקשה.
27/10/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5588 תחילת תוקף: 29/05/2000

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/01 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחזק בניגוד להמלצת האגף. מבוקשת תוספת מכוח התבע+ 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה התיק הופנה לגורמים. עקב בקשה של פיקוד העורף שלא ניתן לאשר חדר מחזק עם 3 קירות חיצוניים השתנה קונטור התוספת המוצע בגג , השינוי המוצע כעת באותם שטחים כפי שאושר בוועדה. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר את הבקשה.		
הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחזק בניגוד להמלצת האגף. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר – התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. החדק מחוזק יש להסיר מהבקשה ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5%: הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג הינו חוסם פיר אוורור , יש להציג את הבינוי המוצע באופן שלא יחסום את הפיר הקיים. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . בתיק מס' 2014/417.02 מבוקש בינוי על הגג מכוח השלמת דירת גג וחדר מחוזק מוצגת תוכנית צל לממדים לכל הכניסות (כולל הכניסה המבוקשת). -יש להסירם מהבקשה את החדר המחוזק שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה.	19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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: 5588 תחילת תוקף: 29/05/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

תבע 5588-לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : מש' שמאי- מוצע שינוי מדרגות על שטח הדירה הקיימת- אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות הדירה ובפתחים חדר מחוזק והרחבה מרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6031.00 שהוגש מיום 20.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה:		

מוצע השלמת 5% דירת גג. שטח המגרש – 3974 מ"ר. $4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-19.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג הינו חוסם פיר אוורור , יש להציג את הבינוי המוצע באופן שלא יחסום את הפיר הקיים. שלביות ביצוע: תכנית 5588 סעיף 9-ט- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..."		

המוצע בבקשה השלמת דירת גג עומד בהוראות התבע . מרפסות : מצב מוצע: קומת גג במפלס +11.20 : מש' שמאי- מוצע הרחבה מרפסת גג בשטח- 6.79 מ"ר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . בתיק מס' 2014/417.02 מבוקש בינוי על הגג מכוח השלמת דירת גג וחדר מחוזק מוצגת תוכנית צל לממדים לכל הכניסות (כולל הכניסה המבוקשת) . -יש להסירם מהבקשה את החדר המחוזק שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה:		

התוספת המוצע תוספת בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 31.03.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 5588 - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר – התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. החדק מחוזק יש להסיר מהבקשה ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אבשלום הלוי כתובת המתנגד בבניין המבוקש, קומה מתחת למבקש. הדירה היא בבעלות המתנגד . "אהרון שמאי התחייב שלא יוצא מרפסת אחורית מצד צפון והוציא אישורים לבניה ולמרפסת שלא ידיעתנו ולא שאל את כל השכנים הנוגעים בדבר כמו שהתחייב. אנחנו מתנגדים באופן נחרץ לבניה עד שיבורר העניין ולכן ברצוננו לעכב את הבניה עד להסדר עם השכנים . נראה כי המוצע יחסמו את הצינורות האוורור של הפיר חדרי רחצה של כל השכנים בעמודה."		

לאחר הפרסום היא הוסרה.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת מרפסת גג תוספת חדר מחוזק.	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/07/01 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הוועדה מחליטה לאשר את הבינוי על הגג בהתאם למבוקש כולל חדר מחוזק בניגוד להמלצת האגף.

מבוקשת תוספת מכוח התבע+ 5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

הבקשה תוקנה בהתאם להחלטת הוועדה התיק הופנה לגורמים.

עקב בקשה של פיקוד העורף שלא ניתן לאשר חדר מחוזק עם 3 קירות חיצונים השתנה

קונטור התוספת המוצע בגג , השינוי המוצע כעת באותם שטחים כפי שאושר בוועדה.

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנית אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה'חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2021/0315.01</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוחיון ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

עלית הנוער 33, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	69	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

מהות הבקשה המוצעת:

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

גוש: 30723 חלקה: 69.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -2.71 :

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

קומה קרקע במפלס +0.00:

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

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

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

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

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה

בתנאים		המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.
חוות דעת תכנונית	14/10/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 877381 תחילת תוקף: 29/03/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון: המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -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: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981.

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 2 - "תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." "חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד ומחסן). קומה קרקע במפלס +0.00: דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת – תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5139.00		

שהוגש מיום 11.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: קיים בבקשה- 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת קומה ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 11: שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 3- 24 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן: קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קווי מאושרים.		

המחסן המוצע הינו ב-8% משטח הדירה. תוכנית 5237 כפופה לתוכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסן המוצע. בשטח- 10.95 מ"ר- עומד במותר. גובה- הוצג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . ממ"דים: מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע. שלביות ביצוע: תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה בקומת מרתף ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- החצר המוצעת הינה תואמת נספח בינוי. הוצג חתך בחתום החצר המוצעת .		

מרפסת זיז: לא מוצע בבקשה זו מרפסת. תימוכין קניינים: עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 06.10.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן: -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . חצר אנגלית: - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן: -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . חצר אנגלית: - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . תנאים טרם דיון: אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

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

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

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

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

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

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

הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2016/0831.02</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמעיה דניאל
עורך הבקשה	הנדסאי טייבר פנחס
מתכנן השלד	הנדסאי טייבר פנחס
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

סולם יעקב 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12801	תחילת תוקף	01/06/2010			
12801	תחילת תוקף	01/06/2010	1	מגורים ב	2526
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2016/831 תוספת בניה לבניין קיים.

07/77.10 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים ב 5-6 קומות.

מצב מוצע:

קומת מחסנים, מפלס -2.50:

קיימת קומת מחסנים ומוצעים 2 מחסנים נוספים עם פרזדור גישה ממדרגות הבניין.

קומה א, מפלס +3.00:

לדירה מס' 17 בחזית דרומית מוצעת מעטפת בניה

קומה ב, מפלס +6.00:

לדירה מס' 20 בחזית דרומית מוצעת תוספת הרחבת בניה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד+מרפסת זיז.

קומה ג, מפלס +9.00:

לדירה מס' 23 בחזית דרומית מוצעת תוספת הרחבת בניה הכוללת שטח עיקרי וממ"ד+מרפסת זיז.

ברחוב סולם יעקב 30, רמות גוש 30717 חלקה 14.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מחסנים בקומת מרתף, עד 8% משטח הדירה ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10

תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831

בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד

מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14, בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הועדה: הבינוי והמחסנים המוצעים מקובלים תיכנונית, התקבלו תימוכין קיניינים כנדרש. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע- מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה: בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין לצורך גישת ממ"ד ממ"ד: תוכנית צל- יש להציג תוכנית צל לממ"ד עם חתימות שכנים או משלוח הודעות כנדרש. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	27/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מנורים מיוחד. *12801 תחילת תוקף 01.06.2010 מגורים ב	27/10/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לאחר פגישה עם ע"ב, הוגשה תוכנית חדשה וכעת התוכנית עולה לדין חוזר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5566 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הממ"ד המוצע חורג מקו בניין-מפורט בסעיף הירונוטי. סטייה ניכרת: התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מחסנים בקומת מרתף, עד 8% משטח הדירה ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10 תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. נספח הבינוי מציע בחזית דרומית תוספת בניה ע"פ תבע +4922 תוספת בניה ומרפסת זיז ע"פ תבע 12801. מוצע בבקשה: בחזית דרומית מוצע תוספת בינוי (שטח עיקרי) עפ"י נספח הבינוי בקומות ב+ג בקומה א- הבינוי מוצע כמעטפת, התקבלה חתימת בעל המעטפת, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד בהמשך לבינוי המוצע + מחסנים שאינם עפ"י נספח בקומת המרתף- ראה בסעיפים הרלוונטים. שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטחים בהתאמה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ומכך יש להסיק כי השטחים המוצעים במסגרת השטחים המותרים. שטח ממ"ד- 9 מ"ר נטו+ 4.72 מ"ר למבואה, עומד במותר. מרפסות זיז: לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד: הממ"ד המוצע הינו על ממ"ד מאושר ועפ"י תוכנית צל מתיק 19/831. הממ"ד חורג בחזית דרומית מקו בניין צידי. עפ"י מדינות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה יהיה אטום.		

הממ"ד המוצע במרחק 4.8 מ' מהגבול מגרש ועומד במותר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוכנית צל- יש להציג תוכנית צל לממ"ד עם חתימות שכנים או משלוח הודעות כנדרש. מחסנים: בקומת המחסנים , מפלס 2.50- מוצעים 2 מחסנים בתוך קווי הבניין עפ"י תוכנית צל בתיק 07/77.10. בקומה זו קיים מחסנים עפ"י היתר ומוצעים תוכניות צל למחסנים לכל הדירות. שטח מחסן: 6.51 מ"ר לדירה 8% משטח הדירה 98.54 מ"ר , עומד במותר. מרפסות גג, תכסית, , יח"ד, מס' קומות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף זה. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: תוספת הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמו בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם הקבלן... מוצע בבקשה: קיים עפ"י היתר תוספת בקומת הכניסה, כעת מבוקשת		

מעטפת לקומה א ותוספת לקומות א+ב ואינו מוצע בהינף אחד לכלל העמודה, פורסמה הקלה : בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין לצורך גישת ממ,ד מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו . תימוכין קניינים: ממ"ד ומחסנים -נדרש 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , התקבלו 3 חתימות בעלי הדירות המבוקשות בהיתר + ממ"ד קיים בקומת הקרקע עפ"י היתר 16/831 , 3 מתוך 4 בעלי הענין, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 21.1.24 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 5.11.23 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת של הצוות המקצועי מול ע"ב.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי והמרפסות הזיזי אינם מקובלים מבחינה תכנונית , יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי+ממ"ד ולהסיר את מרפסות הזיז מהבקשה מאחר ומהוות פגיעה תכנונית וחזותית וכן היזק ראייה לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע- מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה בשונה מנספח זו או שיש לפרסם הקלה משלביות ביצוע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מנורים מיוחד. *12801 תחילת תוקף 01.06.2010 מגורים ב קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5566 שהוגש מיום 28.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני , בבקשה מוצעת חריגה מקווי הבנין ומפורסמות הקלות. סטייה ניכרת: התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מחסנים בקומת מרתף , עד 8% משטח הדירה ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10 תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה חלקית, ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. נספח הבינוי מציע בחזית דרומית תוספת בניה ומרפסת זיז מוצע בבקשה: תוספת בניה בקונטור שונה מנספח +ממ"ד במיקום המיועד למרפסת בנספח הבינוי. הבינוי המוצע קטן מעט מהמאושר בנספח ומוצעות מרפסות זיז במיקום זה. פורסמו הקלות: תוספת ממדים ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 16/831 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין, לצורך גישה לממ"ד מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בניין על מנת לאפשר עמודת ממדים. התכנון המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית ומשקיפות למרפסת השכנים ומהווה היזק ראייה לשכן. יש להציע בינוי ע"פ נספח וממ"ד בלבד ולהסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. מעטפת מוצעת בהתאם למוצע- התקבלה בעל המעטפת . מוצעים מחסנים שאינם עפ"י נספח- ראה סעיף מחסנים. שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטחים בהתאמה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ומכך יש להסיק כי השטחים המוצעים במסגרת השטחים המותרים. מרפסות זיז: מרפסות הזיז המוצעות מוצעות בשונה מנספח הבינוי		

וחורגות מקו בנין צידי , המרפסות מוצעות בתוך נישה של הבינוי המוצע ומהוות היזק ראה לשכן הצמוד ואינם מקובלות תיכנונית וחזותית ע"כ יש להסירם מהבקשה. ממ"ד: הממ"ד המוצע הינו על ממ"ד מאושר ועפ"י תוכנית צל מתיק 19/831. הממ"ד המוצע שונה מתוכנית הצל ע"מ לאפשר מרפסת זיז, היות ולא ניתן לאשר את מרפסות הזיז ע"ג הממ"ד הקיים בקומת קרקע המאושר בתיק 16/8310.0 תנאי למתן היתר בניה לאישור פיקוד העורף. מחסנים: בקומת המחסנים , מפלס 2.50- מוצעים 2 מחסנים בתוך קווי הבניין עפ"י תוכנית צל בתיק 07/77.10. בקומה זו קיים מחסנים עפ"י היתר ומוצעים תוכניות צל למחסנים לכל הדירות. שטח מחסן: 6.51 מ"ר לדירה 8% משטח הדירה 98.54 מ"ר , עומד במותר. מרפסות גג, תכסית, , יח"ד, מס' קומות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף זה. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי.		

שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1.1: תוספת הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמו בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם הקבלן... מוצע בבקשה: קיים עפ"י היתר תוספת בקומת הכניסה, כעת מבוקשת מעטפת לקומה א ותוספת לקומות א+ב ואינו מוצע בהינף אחד לכלל העמודה, פורסמה הקלה : בניה בשונה מעט מנספח הבינוי מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו או שיש לפרסם הקלה משלביות ביצוע. תימוכין קניינים: ממ"ד ומחסנים - נדרש 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , התקבלו 3 חתימות בעלי הדירות המבוקשות בהיתר + ממ"ד קיים בקומת הקרקע עפ"י היתר 16/831 , 3 מתוך 4 בעלי הענין, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: הבינוי והמרפסות היזי אינם מקובלים מבחינה תכנונית , יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי+ממ"ד ולהסיר את מרפסות הזיז מהבקשה מאחר ומהוות פגיעה תכנונית וחזותית וכן היזק ראייה- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה-התקבל אישור 21.1.24 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 5.11.23		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מחסנים בקומת מרתף , עד 8% משטח הדירה , ע"פ תכנית צל מתיק רישוי 07/77.10 תוספת ממדי"ם ע"פ תכנית צל מאושרת מתיק רישוי 831/16 בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין , לצורך גישה לממ"ד מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין , על מנת לאפשר עמודת הממדי"ם	03/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה:

הבינוי והמחסנים המוצעים מקובלים תיכנונית, התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש.

לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע- מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה:

בניה בשונה מעט מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין לצורך גישת ממ"ד

ממ"ד:

תוכנית צל- יש להציג תוכנית צל לממ"ד עם חתימות שכנים או משלוח הודעות כנדרש.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2016/1323.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה, מחסן וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיאת עדיאל
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	98

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות

2007/10 תוספות בניה לבניין.

2002/227.3/10 תוספות בניה לבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין קיים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומת מקלט ומחסנים, מפלס 4.25:-

מוצע מחסן עבור משפ' גיאת , עם כניסה חיצונית ומדרגות ומהרחוב.

והגבהת חצר מוצעת.

תוכנית קומת קרקע מפלס 1.45:-

מוצע תוספת חדרים עפ"י תבע (בשונה מנספח) + ח. מ"ד.

ומרפסת עם יציאה מהדירה בחזית צפונית.

ברחוב לואי ליפסקי, רמות 39 גוש 30718 חלקה 5

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

בניה שלא בהינף אחד

בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון

פיתוח שטח

חריגת התוספות מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי
תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 21.3.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו
התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 5 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות
במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר מחסן ומדרגות גישה-אין מניעה לאשר, יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4925 תחילת תוקף 17.09.2001, איזור מגורים מיוחד. *2264 תחילת תוקף 1977, איזור מגורים 1. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985, איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת, היות והבינוי המוצע חרג מקווי בנין ואינו עמד בהוראות התוכנית. כעת הוגשה תוכנית חדשה העומדת בקווי הבניין ורק הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין, התכנית פורסמה שוב והתיק מובא לדיון חוזר.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי אך חורג מקוי הבנין המאושרים עפ"י תשריט (ישנה סתירה בין התשריט לנספח) סטייה ניכרת: בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: בניה שלא בהינף אחד בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון פיתוח שטח בניה בשונה מנספח הבינוי בהתאמה לקו הבניין פרוט ההקלות יפורט בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי: בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית מערבית ומרפסת לדירה בחזית צפונית. מוצע בתוכנית: התוספת עפ"י נספח חורגת מקווי בניין בתשריט ומאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר. הוצעה תוכנית שונה מנספח הבינוי, ופורסמה הקלה: בניה בשונה מנספח הבינוי בהתאמה לקו הבניין		

החדר החורג מקו הבניין מוצע כממ"ד לדירה, ועומד בחריגה לעניין קו הבניין, ושטח החדר הנוסף מוצע בחזית צפונית בתוך קווי הבניין-אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת בחזית צפונית-תואמת בחלקה לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין. אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע : חדר מגורים עיקרי 22.44 מ"ר מוצע 20.97 > 22.44 מ"ר מרפסת 17.19 מ"ר מוצע 7.30 מ"ר > 17.19 מ"ר עומד במותר חדר ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מחסן-17.43.29 מ"ר > 20 מ"ר נטו המותר בהקלה- ניתן לאפשר שטח מחסן זה. מחסנים: עפ"י סעיף 9.ג.: "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת... חללים אלו יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר בניה..." המחסן המוצע מקובל תיכנונית, אין מניעה לאשר. מדרגות גישה למחסן: מוצעות מדרגות גישה למחסן מתוך החצר המשותפת , בהסתמך על תיק שאושר 13/123.12. עפ"י החלטת וועדת ערר מס' 13-298-1: "בנושא של מדרגות חיצוניות...עם זאת בתנאי השטח הקיימים, אין מניעה כי יתבצע פיתוח שטח וכי המדרגות יוגבלו לגובה 1.5 מ' מפני הקרקע, לאחר פיתוח שטח". מוצע בתכנית:		

מדרגות גישה מהחצר למחסן בגובה של 1.30 מ', בנוסף לירידת מדרגות גישה בבנין לקומה זו המדרגות המוצעות מתוך חצר הדירה , מאח ואין אפשרות לכניסה אחרת למחסן, מאושר . ריצוף חצר: מוצע בבקשה ירידת מדרגות לחצר מתוך מרפסת סגורה מוצעת , החצר הינה של שטח של כ- 7.20 מ"ר – התקבלו הסכמות תימכין קיינינים כנדרש אין מניעה לאשר. ממ"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: "הבליטה למרווח הקידמי ל אתעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מביניהם פורסמה הקלה: בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון מוצע בתוכנית: ממ"ד בחזית קידמית הפונה לחניה. מיקום הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ותוספת עפ"י תב"ע מתוכננת באותו מיקום עפ"י נספח ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל לדיירים ע"ג ההרמוניקה. מרפסת : עפ"י סעיף ט (2):"תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ... ותצוין בהיתר הבניה". מוצעת מרפסת קיימת לסגירה באלומיניום וזכוכית. מרפסת קטנה מהנספח,אין מניעה לאשר.- יש להציג את חומרי ופרט הסגירה. גובה בניה,יח"ד, קומות, מרפסות גג, מעלית, 5% השלמת קומת גג: לא רלוונטי.		

שלביות ביצוע: עפ"י תקנון: "תוספות הבניה המוצעות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי.. יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב .." " מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידו דיור צמודות בקיר משותף..תיבננה בהינף אחד בלבד". פורסמה הקלה: בניה שלא בהינף אחד מוצע בתוכנית: תוספת שטחים עבור יח"ד אחת. פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר בהתאם להערותה מופיעות על גבי תוכנית a. תימוכין קניינים: עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשים חתימות שכנים: ממ"ד - "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה , אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה". בניה על חצר משותפת- "נדרשת חתימה של 2/3 נבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה" הוצג ע"ג הבקשה כ- 68 בעלים סה"כ 70% כנדרש. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה -התקבל אישור בתאריך 26.11.23. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28.09.23. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. חוות דעת תיכנונית: הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תיכנונית- אין		

מניעה לאשר מחסן ומדרגות גישה-אין מניעה לאשר, יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.		
בניה שלא בהינף אחד בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון פיתוח שטח בניה בשונה מנספח הבינוי בהתאמה לקו הבנין	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני. מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר מחסנים: יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מדרגות גישה למחסן: לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין/חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני. מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר מחסנים: יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד.		

מדרגות גישה למחסן: לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין/חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 4925 תחילת תוקף: 17/09/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	13/03/2024	חוות דעת תכנונית

*4925 תחילת תוקף 17.09.2001, איזור מגורים מיוחד. *2264 תחילת תוקף 1977, איזור מגורים 1. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985, איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני . הבינוי המוצע תואם לנספח הבינוי אך חורג מקווי הבניין המאושרים בהתאם לתשריט (ישנה סתירה בין התשריט לנספח) סטייה ניכרת: בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות: בניה שלא בהינף אחד בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון פיתוח שטח חריגת התוספות מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי פרוט ההקלות יפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי: בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית מערבית ומרפסת לדירה בחזית צפונית.		

מוצע בתוכנית: התוספת חדר מגורים בחזית מערבית תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקווי הבניין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. (התיעצות עם אמי ארבל מתוּיק בארכיב) המרפסת המוצעת בחזית צפונית-תואמת בחלקה לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין - אין מניעה לאשר. שטחי בניה: עפ"י תב"ע : חדר מגורים עיקרי 22.44 מ"ר מוצע 22.69 < 22.44 מ"ר מרפסת 17.19 מ"ר מוצע 10.70 מ"ר > 17.19 מ"ר עומד במותר חדר ממ"ד- 9 מ"ר נטו, עומד במותר. מחסנים: עפ"י סעיף 9.ג.: "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת... חללים אלו יהיו שייכים לדיירים שבקומת הקרקע שמעליהם ותירשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי היתר בניה.." מוצע מחסן בשטח של 29 מ"ר מתחת לחלק מהבניה המוצעת בקומה מעל. פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח-הקלה לא רלוונטית, תואם להוראות התוכנית יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת לתוספת בלבד. מדרגות גישה למחסן: מוצעות מדרגות גישה למחסן מתוך החצר המשותפת , בהסתמך על תיק שאושר 13/123.12.		

עפ"י החלטת וועדת ערר מס' 1-298.13: "בנושא של מדרגות חיצוניות...עם זאת בתנאי השטח הקיימים, אין מניעה כי יתבצע פיתוח שטח וכי המדרגות יוגבלו לגובה 1.5 מ' מפני הקרקע, לאחר פיתוח שטח". מוצע בתכנית: מדרגות גישה מהחצר למחסן בגובה של 1.00 מ' , בנוסף לירידת מדרגות גישה בבנין לקומה זו לא ניתן לאפשר 2 גישות למחסן , יש להציע גישה למחסן מתוך הבנין /חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. ריצוף חצר: מוצע בבקשה ירידת מדרגות לחצר מתוך מרפסת סגורה מוצעת , החצר הינה של שטח של כ- 9.50 מ"ר – התקבלו הסכמות תימכין קיימינים כנדרש אין מניעה לאשר. ממ"ד: עפ"י מדיניות מהנדס עיר: "הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול . הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום". פורסמה הקלה: בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון מוצע בתוכנית: ממ"ד בחזית אחורית בקו אפס והחלון פונה לכיון מעבר ציבורי מיקום הממ"ד מקובל מבחינה תכנונית מאחר ותוספת עפ"י תב"ע מתוכננת אף היא עד גבול החלקה ואין מיקום אחר לתוספת הממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוכנית צל- הוצג התוכנית צל לדיירים ע"ג ההרמוניקה. מרפסת : עפ"י סעיף ט (2):"תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד,, ותצוין בהיתר הבניה". מוצעת מרפסת קיימת לסגירה באלומיניום וזכוכית. מרפסת קטנה מהנספח,אין מניעה לאשר. - יש להציג את		

חומרי ופרט הסגירה. גובה בניה, יח"ד, קומות, מרפסות גג, מעלית, 5% השלמת קומת גג: לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י תקנון: "תוספות הבניה המוצעות תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי.. יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב .." " מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידו דיור צמודות בקיר משותף..תיבננה בהינף אחד בלבד". פורסמה הקלה: בניה שלא בהינף אחד מוצע בתוכנית: תוספת שטחים עבור יח"ד אחת. פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע, אין מניעה לאשר בהתאם להערותה מופיעות על גבי תוכנית a. תימוכין קניינים: עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרשים חתימות שכנים: ממ"ד - "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה , אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה". בניה על חצר משותפת- "נדרשת חתימה של 2/3 נבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבנין או בכניסה נשוא הבקשה" הוצג ע"ג הבקשה כ- 68 בעלים סה"כ 70% כנדרש. אישורים טרם דיון: איכות הסביבה -התקבל אישור בתאריך 26.11.23. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 28.09.23.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. חוות דעת תיכנונית: הבינוי המוצע תואם נספח ומקובל מבחינה תכנונית אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאשר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני. מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר- יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
הבינוי המוצע תואם נספח אך חורג מקווי הבנין מאחר וישנה סתירה בין נספח הבינוי לתשריט ומאחר והתשריט גובר ניתן לאר את הבינוי המבוקש בכפוף לקידום תוכנית לשינוי קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי מחסן-יש להציג מחסן מתחת לתוספת המוצעת ומתוכנן הגיוני. מדרגות גישה למחסן יש לבטל/לשנות ולהציע מתוך הבניה / החצר מחסנים: יש להציג את המחסן בתכנון מקובל והגיוני בחלל מתחת	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לתוספת בלבד. מדרגות גישה למחסן: לא ניתן לאשר 2 גישות למחסן יש להציע גישה למחסן מתוך הבניין/חצר מוצעת. ללא גישה חיצונית מהרחוב. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניה שלא בהינף אחד - בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין עבור מיגון - פיתוח שטח - חריגת התוספת מקו בניין בהתאם לנספח הבינוי	28/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי ומקובל תיכנונית- אין מניעה לאשר

מחסן ומדרגות גישה-אין מניעה לאשר,

יש לתקן את ההערות ע"ג התוכנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2016/0367.07</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברפמן (אבוטבול) מלכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

פליקס פרנקפורטר 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
685644	תחילת תוקף	17/10/2020	1	מגורים ב	3225

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעות תוספת בניה לדירה מס' 20

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +1.43 קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 20 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 30.89 מ"ר, ובסמיכות מוצע תוספת של ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר.

בנוסף מוצעת ריצוף חצר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרי בניה הבאים:

2016/367 בניית מחסנים

2016/367.1. הרחבת בינוי לבנין קיים .

2016/367.2 תוספת מרפסת .

2016/36.3 תוספת מרפסת.

2016/367.4 בתהליך הוצאת היתר בניה .

2016/367.5 בתהליך הוצאת היתר בניה.

2016/367.6 בתהליך הוצאת היתר בנייה.

סוג בקשה: תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

להלן נוסח ההקלות:

הקלה לבניה שלא בהינף אחד -

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות: 04/06/2024 לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/08/2024

חוו"ד שפ"ע- לא התקבל אישור.

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעין בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעה כנדרש המבקשת בבקשה והחתומה עליה.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד וריצוף חצר לדירה מס' 20. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: תנאים טרם דיון: יש להביא אישור שפ"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה תימוכין קנייניים בגין החצר: מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין הריצוף המוצע. שטח מוצע: השטח העיקרי המוצע בסמיכות לחדרי השינה תואם נספח בהיקפו אך במסגרת הבקשה מבוקשת מעין "הצרחה" בין השטח העיקרי לממ"ד כאשר בנספח הבינוי הממ"ד מוצע בחלק הימני ולידו שטח עיקרי ובבקשה הנוכחית הממ"ד מוצע בחלק השמאלי . לא ניתן לאשר הצרחה זו מאחר וזה מהווה פגיעה בעמודת ממדי"ם עתידיים ע"פ תב"ע

יש להיצמד במדויק לתכנון המקורי בהתאמה לנספח הבינוי ולמקם את השטח העיקרי והממ"ד במיקום זה תכנית חיזוקים: התקבל אישור חיזוק המאשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" והיא מופרדת באמצעות תפר תיקני. אך מאחר ומיקום הממ"ד משתנה בהתאם לנכתב לעיל, יש לקבל תכנית חיזוק מעודכנת עם השינוי מאחר וזה רלוונטי לאופי החיזוק הנדרש היות ומדובר בקירות ממ"ד 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: 685644 תחילת תוקף: 17/10/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ב	14/10/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 4534 תחילת תוקף: 15/09/1996 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי- אין תוספת גובה מס' יח"ד מירבי- אין תוספת יח"ד קווי בניין- אין חריגה הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +1.43 קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 20 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף כולל של 30.89 מ"ר , השטח העיקרי המוצע בסמיכות לסלון תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. השטח העיקרי המוצע בסמיכות לחדרי השינה תואם נספח בהיקפו אך במסגרת הבקשה מבוקשת מעין "הצרח" בין השטח העיקרי לממ"ד כאשר בנספח הבינוי הממ"ד מוצע בחלק הימני ולידו שטח עיקרי ובבקשה הנוכחית הממ"ד מוצע בחלק השמאלי . לא ניתן לאשר הצרחה זו מאחר וזה מהווה פגיעה בעמודת		

ממדי"ם עתידיים ע"פ תב"ע יש להיצמד במדויק לתכנון המקורי בהתאמה לנספח הבינוי ולמקם את השטח העיקרי והממ"ד במיקום זה. בנוסף מוצעת ריצוף חצר בסמיכות לתוספת המוצעת, חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח. מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין הריצוף המוצע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5528.00 שנמסר בתאריך: 9/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע אינו חורג מקווי הבניין המאושרים מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה		

גבהים גובה מבנה מותר ע"פ תכנית הינו +18.25 לא מוצע תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר בנייה שטחי בניה שטחים עיקריים: בנספח הבינוי של תכנית זו ישנה חלוקה של שטחים לפי דירות, כאשר חלק מן השטח מבוקש לפי תכנית קודמת- 4534 אשר התכנית הנוכחית כפופה אליה. ע"פ טבלה זו שטח מותר לדירה 20 הינו 10.12 מ"ר- מדובר על השטח המוצע בסמיכות לסלון בהיקף של 10.12 מ"ר- תואם במדויק ואין מניעה לאשר. השטח העיקרי והממ"ד מוצעים כאמור מכח תכנית קודמת, ותואמים נספח בינוי ומכאן ניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. ישנה עמידה בשטחים אך כאמור יש לתכנן בהתאמה מלאה לנספח הבינוי.		

שטחי שרות: מבוקש ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר ממדים מבוקש ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר חדרים מחוזקים לא מבוקש השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף הבינוי המוצע תואם נספח, בנוסף מוצעת ריצוף חצר בסמיכות לתוספת המוצעת, חצר זו אינה תואמת נספח בינוי ופורסמה הקלה בגין בנייה שלא לפי נספח. מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה. ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין הריצוף המוצע. תנאים טרם דיון חו"ד איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 15/08/2024 חו"ד שפ"ע- לא התקבל אישור.		

התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יש להתאים את הבינוי המוצע במדויק לנספח הבינוי		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	7

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים, ממ"ד וריצוף חצר לדירה מס' 20.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

תנאים טרם דיון:

יש להביא אישור שפ"ע כתנאי לדיון נוסף בוועדה

תימוכין קנייניים בגין החצר:

מאחר ומדובר בבינוי בשטח משותף נדרשות חתימות פוזיטיביות של 2/3 מדיירי הכניסה.

ישנם 8 בעלי דירות בכניסה הנוכחית

התקבלו חתימות של 11 דיירים, אך לא ניתן היה לדעת כמה מהחתימות שהתקבלו הינם של דיירי הכניסה הרלוונטית ולכן נדרשת הבהרה מאילו דירות התקבלו חתימות ולוודא כי התקבלו חתימות מבעלי הכניסה הרלוונטית בגין הריצוף המוצע.

שטח מוצע:

השטח העיקרי המוצע בסמיכות לחדרי השינה תואם נספח בהיקפו אך במסגרת הבקשה מבוקשת מעין "הצרחה" בין השטח העיקרי לממ"ד כאשר בנספח הבינוי הממ"ד מוצע בחלק הימני ולידו שטח עיקרי ובבקשה הנוכחית הממ"ד מוצע בחלק השמאלי .

לא ניתן לאשר הצרחה זו מאחר וזה מהווה פגיעה בעמודת ממדי"ם עתידיים ע"פ תב"ע

יש להיצמד במדויק לתכנון המקורי בהתאמה לנספח הבינוי ולמקם את השטח העיקרי והממ"ד במיקום זה

תכנית חיזוקים:

התקבל אישור חיזוק המאשר את התוספת ומגדיר אותה בתור "שינוי מותר" והיא מופרדת באמצעות תפר תיקני.

אך מאחר ומיקום הממ"ד משתנה בהתאם לנכתב לעיל, יש לקבל תכנית חיזוק מעודכנת עם

השינוי מאחר וזה רלוונטי לאופי החיזוק הנדרש היות ומדובר בקירות ממ"ד

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 - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2015/0375.02</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

קהילות שו"ם 3, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.10.1981 בת.ב 1981/0043.00 ובו אושר "בנין חדש".
- בתאריך 26.07.1985 בת.ב 1981/0043.01 ובו אושר "בניית מרפסת".
- בתאריך 04.12.1985 בת.ב 1981/0043.02 ובו אושר "בנית מרפסת".
- בתאריך 18.08.2003 בת.ב 2002/0298.00 ובו אושר "בנית מרפסת".

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

מהות הבקשה המוצעת:

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

גוש: 30730 חלקה: 3.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +2.46:

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

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

"חריגה מקווי בניין לצורך בניית ממ"ד".

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

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי"

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

x200f#x200f: #x200f# בנסס#x200f: #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
08/09/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	6139
	תחילת תוקף:
	14/02/2000
	ייעוד הקרקע:
	התיק נידון בתאריך 2024/07/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון:
	הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר .
	-יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי.
	יש להשלים תנאים כנדרש.
	-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
	הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד. תוכניות כפופות: * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד – בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6295.00 שהוגש מיום 11.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים.		

הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין- (ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות: ע"פ הוראות התבע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה: ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ' . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 42.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה-		

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

לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על חצר משוטפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. הוגשה תוכנית צל כנדרש- במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 30.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 15.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 6139- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית		

ע"כ אין מניעה לאשר. הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". הבקשה עומדת בהוראות התבע, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנית, התקבלו הסכמות לבנייה בשטח המשותף ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.	08/09/2024	הכנת המלצה תכנית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

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

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

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

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

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

1 . מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 38.72 מ"ר. יש שטח היוצא מהסלון שאינו מחושב לסך שטחים ע"פ התבע. -יש לחשב את השטחים בהתאם לנספח בינוי. שלביות ביצוע: תבע 5239 סעיף 9 (י)-כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובעמודה "- ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות: קומה א' במפלס +2.46: דירה מס' 26- מוצעת מרפסת בתחום קווי בניין . בשטח- 6.88 מ"ר. תואמת נספח בינוי – אין מניעה לאשר. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומה ראשונה במפלס +2.46 : דירה מס' 26- מוצע ממ"ד חורג מקו בניין חזית צידית. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.		

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

אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 17.06.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתוכנית 6139- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הממד המוצע עומד בהנחיות המהנדס העיר מקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להתאים את התוספת השטחים המותרים בהתאם לנספח בינוי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 4: התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אליהו כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "הבניה בשטח ציבורי הורס את הסביבה הירוקה והורס את הנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת פנינה שטרית כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "בניה בשטח הציבורי יהרוס את הירוק בסביבה ומסתיר את		

הנוף והאוויר". התקבלה התנגדות מאת הדייר רייזל עלקא כתובת המתנגד רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש. "מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף". התקבלה התנגדות מאת הדיירת ברניס רחל הרשוף כתובת המתנגדת רח' קהילות שום 3 . הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש. "מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי". לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		
חריגה בקווי בנין לצורך בניית ממ"ד הקלה מהוראות שלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בקומה ובחזית. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

התנגדויות:

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

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

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

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

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

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

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

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

הדירה היא בבעלות המתנגד – בבניין המבוקש.

"מתנגד לבנייה בשטח ציבורי ויפריע לנוף".

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

הדירה היא בבעלות המתנגדת – בבניין המבוקש.

"מתנגדת לבנייה בשטח ציבורי ."

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2018/0671.01</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות סה"כ 3 יח"ד חדשות על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עוויסאת פריאל
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

דרך אום ליסון סמטה 1 6 , אום ליסון

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
488395	תחילת תוקף	19/05/2018			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2018/671.00 -היתר בניה מקורי לבניית הבניין.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 1 קומות מעל לקרקע ו-3 קומות מתחת לקרקע, בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת.

בשכונת אום ליסון סמטה 1, בית 6.

חלקות ארעיות בתצ"ר 1357/2018.

מצב מוצע: יצוין מדובר בחלקה בעלת מדרון והבניין מחולק למעין 2 אגפים, כאשר אחד נמוך באופן משמעותי מהחלק השני של המבנה.

האגף השמאלי הינו גבוה יותר ובו מבוקש תוספת קומות.

קומות מרתף מפלס -12.48 , -9.36:

חזית דרומית:

מוצעות מרפסות זיז מקורות.

קומת חניה מפלס -3.12:

מוצע הרחבת קומת חניה ותוספת 2 חניות חדשות.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד.

קומה א' מפלס +3.12:

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד.

קומה ב' מפלס +6.24:

מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד.

קומת גגות מפלס +9.00:

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה בגובה של 0.50 מ'.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 30/06/2023 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	
09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את התב"ע החלה בחלקה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. פורסמה הקלה לעניין מרפסות זיז העולות יותר מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד. יש לתקן הערות מתחת לטבלת השטחים בדף ראשון כמסומן ע"ג ההרמוניקה. בבדיקה נוספת לבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן, נמצא שיש להשלים מס רכוש ירדני ו/או ישראלי לפני שנת 2000 – נוסף כתנאי להיתר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מוצע שימוש של שטח עיקרי עבור שטחי שירות ומצורפת הערה מתחת לטבלה 5, ע"ב רשם מתחת לטבלה ערה שגויה ויש לתקנה כמסומן ע"ג ההרמוניקה לעניין שימוש בשטח עיקרי עבור שטחי מרפסות. ע"ב מציד מבואות כניסה קיימות ללא חישוב, יש לחשבם כשטח קיים\מוצע בהתאם להוכחת היתר כי אכן חושבו שטחים אלו. בקומת תכנית חניה ישנו שטח שמוצג כקיים כאשר יש

לחשבו מוצע. מבדיקת ההרמוניקה עולה כי ישנם מספיק שטחים עבור חישוב זה וע"כ אין מניעה לקדם את הבקשה כעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 488395 תחילת תוקף: 19/05/2018 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 31/10/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "המוצע בקשה אומנם תואם את נספח הבינוי אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחים עיקריים ושטחי שירות. יש לצמצם את כל השטח החורג מהמותר עפ"י תב"ע. כמו"כ התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה". ההרמוניקה תוקנה וכעת אין חריגה משטחי הבניה המותרים כמופרט: תיקונים מתוך ההחלטה: קווי בניין: אך עפ"י קווי הבניין שעודכנו במפת המדידה ע"י מחלקת	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

המידע אין התייחסות לקו בניין תחתי ולכן נדרש לעדכן את תיק המידע בהתאם לקווי הבניין עפ"י התשריט. תוקן, התקבלה תכנית עם קו בניין תחתי מעודכן, בתיק המידע הוא מעודכן וסומן בצבע כחול מקווקו. שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ עיקרי למרפסות בבקשה מוצע +קיים: 101.29 מ"ר. השטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת אינו חורג מהמותר עפ"י טבלה 5 אך ישנה חריגה לשטח עיקרי למרפסות ומה עוד כי לא חושבו כל המרפסות המקורות כנדרש. על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות הנותרות כשטח עיקרי. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. שטחי הבניה כעת לא חורגים מהמותר עפ"י תב"ע. מוצע שימוש של שטח עיקרי עבור שטחי שירות ומצורפת הערה מתחת לטבלה 5, ע"ב רשם מתחת לטבלה ערה שגויה ויש לתקנה כמסומן ע"ג ההרמוניקה לעניין שימוש בשטח עיקרי עבור שטחי מרפסות. ע"ב מציד מבואות כניסה קיימות ללא חישוב, יש לחשבם כשטח קיים\מוצע בהתאם להוכחת היתר כי אכן חושבו שטחים אלו. בקומת תכנית חניה ישנו שטח שמוצג כקיים כאשר יש לחשוב מוצע. מבדיקת ההרמוניקה עולה כי ישנם מספיק שטחים עבור חישוב זה וע"כ אין מניעה לקדם את הבקשה כעת. ש. שירות: שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5.		

תוקן כמפורט לעיל בסעיף שטחים עיקריים, השטח החורג מהמותר חושב כשטח עיקרי. מרפסות זיז מקורות: אומנם המרפסות תואמת את נספח הבינוי אך חושבה כמרפסת זיז בזמן שיש לחשבה שטח עיקרי למרפסות. עפ"י הוראות התכנית מרפסת מקורה עבור כל יח"ד תהא מקסימום בשטח של 10.00 מ"ר, לכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ליח"ד הקיימות, ולגבי יח"ד החדשות, יש לצמצם את המרפסות המוצעות לעמידה ב-10.00 מ"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות. פורסמה הקלה לנידון, לא התקבלו התנגדויות, שטחי המרפסות חושבו כשטח עיקרי למרפסות וחלק מהמרפסות חושבו כשטח עיקרי רגיל היות ולא נותרו מספיק שטחים למימוש עבור עיקרי למרפסות. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז/צובר גז - יש להציג פתרון גז ובמידה וקיים כבר בחלקה פתרון יש להציגו כקיים. הוצג ע"ג ההרמוניקה. 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. השרטוט תוקן. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: קומה א' מפלס +3.12: קומה ב' מפלס +6.24:		

מוצע ממ"ד טיפוס התואם את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות. אומנם המוצע תואם את הנספח אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות – ראה סעיף שטחי שירות. תוקן כנדרש כמפורט בסעיף שטחי בניה. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 04/09/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . -התקבל תנאי של איכות הסביבה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. ההרמוניקה תוקנה כנדרש.		
ניוד שטחים עיקריים ממעל לכניסה הקובעת למתחת ולהיפך חריגה מ10 מ"ר המותרים למרפסות המקורות לכל יח"ד	23/05/2024	הכנת נוסח פרסום
המוצע בקשה אומנם תואם את נספח הבינוי אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחים עיקריים ושטחי שירות. יש לצמצם את כל השטח החורג מהמותר עפ"י תב"ע. כמו"כ התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה. קווי בניין: אך עפ"י קווי הבניין שעודכנו במפת המדידה ע"י מחלקת המידע אין התייחסות לקו בניין תחת וכן נדרש לעדכן את תיק המידע בהתאם לקווי הבניין עפ"י התשריט.	31/10/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ עיקרי למרפסות בבקשה מוצע +קיים: 101.29 מ"ר. השטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת אינו חורג מהמותר עפ"י טבלה 5 אך ישנה חריגה לשטח עיקרי למרפסות ומה עוד כי לא חושבו כל המרפסות המקורות כנדרש. על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות הנותרות כשטח עיקרי. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. ש. שירות: שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5. מרפסות זיז מקורות: אומנם המרפסות תואמת את נספח הבינוי אך חושבה כמרפסת זיז בזמן שיש לחשבה שטח עיקרי למרפסות. עפ"י הוראות התכנית מרפסת מקורה עבור כל יח"ד תהא מקסימום בשטח של 10.00 מ"ר, לכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ליח"ד הקיימות, ולגבי יח"ד החדשות, יש לצמצם את המרפסות המוצעות לעמידה ב-10.00 מ"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות. 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. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: קומה א' מפלס +3.12: קומה ב' מפלס +6.24: מוצע ממ"ד טיפוס התואם את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות. אומנם המוצע תואם את הנספח אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות – ראה סעיף שטחי שירות. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 04/09/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בקשה אומנם תואם את נספח הבינוי אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחים עיקריים ושטחי שירות. יש לצמצם את כל השטח החורג מהמותר עפ"י תב"ע. כמו"כ התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה.	22/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין: אך עפ"י קווי הבניין שעודכנו במפת המדידה ע"י מחלקת המידע אין התייחסות לקו בניין תחתי ולכן נדרש לעדכן את תיק המידע בהתאם לקווי הבניין עפ"י התשריט. שטחי בניה: ש. עיקרי: סה"כ עיקרי למרפסות בבקשה מוצע +קיים: 101.29 מ"ר. השטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת אינו חורג מהמותר עפ"י טבלה 5 אך ישנה חריגה לשטח עיקרי למרפסות ומה עוד כי לא חושבו כל המרפסות המקורות כנדרש. על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות הנותרות כשטח עיקרי. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. ש. שירות: שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5. מרפסות זיז מקורות: אומנם המרפסות תואמת את נספח הבינוי אך חושבה כמרפסת זיז בזמן שיש לחשבה שטח עיקרי למרפסות. עפ"י הוראות התכנית מרפסת מקורה עבור כל יח"ד תהא מקסימום בשטח של 10.00 מ"ר, לכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ליח"ד הקיימות, ולגבי יח"ד החדשות, יש לצמצם את המרפסות המוצעות לעמידה ב-10.00 מ"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות. 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. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: קומה א' מפלס +3.12: קומה ב' מפלס +6.24: מוצע ממ"ד טיפוס התואם את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות. אומנם המוצע תואם את הנספח אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות – ראה סעיף שטחי שירות. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 04/09/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	28/09/2023	חוות דעת תכנונית

488395		
תחילת תוקף:		
19/05/2018		
ייעוד הקרקע:		
מספר נספח רלוונטי 1		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:		
488395 תחילת תוקף 19/05/2018 (אזור מגורים ג').		
תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת:		
סעיף 4.1.2 [ב]: לעניין גובה הבניה המירבי כמצוין בטבלה 5 , קווי הבניין המפורטים בתשריט וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, תחשב כסטייה ניכרת".		
* המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים הנ"ל.		
נספח בינוי:		
בתכנית חל נספח בינוי מפורט:		
קומות מרתף מפלס -12.48 , -9.36:		
חזית דרומית:		
מוצעות מרפסות זיז מקורות.		
קומת חניה מפלס -3.12:		
מוצע הרחבת קומת חניה ותוספת 2 חניות חדשות.		
קומת קרקע מפלס +0.00:		
מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי , הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד.		

קומה א' מפלס +3.12: מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד. קומה ב' מפלס +6.24: מוצע תוספת קומה עבור תוספת יח"ד חדשה הכוללת שטח עיקרי, הגבהת חדר מדרגות משותף, הגבהת פיר מעלית, 2 מרפסות זיז מקורות וממ"ד. קומת גגות מפלס +9.00: מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף כגישה לקומת הגג, הגג המוצע הינו שטוח הכולל מעקה בגובה של 0.50 מ'. * המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי. שלביות ביצוע: 1. הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. -מוצע השלמת כל הבינוי שטרם מומש עפ"י התב"ע החלה בחלקה. 2. אכלוס המבנה-נטיעת 3 עצים בוגרים בחזית החלקה. ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח לדרך החיבור לדרך המאושרת ממערב. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא חריגות מקווי הבניין המאושרים. אך עפ"י קווי הבניין שעודכנו במפת המדידה ע"י מחלקת המידע אין התייחסות לקו בניין תחתיו ולכן נדרש לעדכן את תיק המידע בהתאם לקווי הבניין עפ"י התשריט.		

מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: 3 קומות חדשות מעל לכניסה הקובעת (אגף שמאלי). סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 4 קומות מעל לכניסה הקובעת. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 6 יח"ד. קיים: 3 יח"ד. מוצע בבקשה: 3 יח"ד חדשות. גובה בניה: מותר עפ"י התב"ע: 12.48 מ', מעל לגובה זו יותר מעקה תקני וחלל עליה לגג בלבד. מוצע בבקשה: 12.48 מ', מעל לגובה זו מוצע מעקה תקני וחלל עליה לגג. שטחי בניה: ש. עיקרי: מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע: 423.30 מ"ר, ושטחי מרפסות מקורות 60 מ"ר (סה"כ 483.3 מ"ר). קיים : ללא שטח עיקרי קיים מעל לכניסה הקובעת. מוצע: 403.59 מ"ר. שטח עיקרי מותר למרפסות: (אגף שמאלי). שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלה 5 הינו 60 מ"ר. עוד עפ"י טבלה 5 נאמר כי יותר לכל יח"ד עד 10 מ"ר מרפסת מקורה לכל יח"ד.		

מוצע עיקרי למרפסות מעל לכניסה הקובעת: 34.62 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת: (אגף ימני) שטח עיקרי מותר למרפסות: שטח עיקרי למרפסות עפ"י טבלה 5 הינו 60 מ"ר. מוצע עיקרי למרפסות מתחת לכניסה הקובעת: 31.74 מ"ר. קיים שטח עיקרי למרפסות מתחת לכניסה הקובעת: 34.93 מ"ר. סה"כ עיקרי למרפסות בבקשה מוצע +קיים: 101.29 מ"ר. השטח העיקרי מעל לכניסה הקובעת אינו חורג מהמותר עפ"י טבלה 5 אך ישנה חריגה לשטח עיקרי למרפסות ומה עוד כי לא חושבו כל המרפסות המקורות כנדרש. על עורך הבקשה להמציא פתרון לחריגה משטחי הבניה המותרים ולחשב את המרפסות המקורות הנותרות כשטח עיקרי. במידת הצורך לצמצם את השטחים העיקריים בבקשה ע"מ לעמוד במותר. ש. שירות: מותר עפ"י תב"ע: 70.35 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. ו- 385.65 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. חלק משטחי הבניה המוצעים הינם עבור שטחי ממ"ד – ראה סעיף ממ"ד. מעל לכניסה הקובעת: ש. שירות מוצע: 126.27 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י התב"ע. ש. שירות קיים: ללא. מתחת לכניסה הקובעת: ש. שירות מוצע: 53.96 מ"ר. ש. שירות קיים: 370.93 מ"ר. שטח שירות מוצע + קיים: 424.89 מ"ר, חורג מהמותר עפ"י		

התב"ע. שטחי השירות בבקשה חורגים מהמותר עפ"י טבלה 5 ונדרש לצמצם את שטחי הבניה לעמידה במותר עפ"י טבלה 5. מרפסות זיז מקורות: המרפסות תואמות את נספח הבינוי. מדובר במרפסות טיפוסיות בכל קומה וע"כ הבחינה תיעשה בפעימה אחת: קומת קרקע מפלס $+0.00$: קומה א' מפלס $+3.12$: קומה ב' מפלס $+6.24$: מוצע 2 מרפסות זיז מקורות. מרפסת חזית צפונית: מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 5.05 מ' ובעומק 1.50 מ' סה"כ בשטח כולל של 7.25 מ"ר. אומנם המרפסות תואמת את נספח הבינוי אך חושבה כמרפסת זיז בזמן שיש לחשבה שטח עיקרי למרפסות. מרפסת חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 4.80 מ' ובעומק 2.43 מ' סה"כ בשטח כולל של 10.54 מ"ר. קומות מרתף מפלס -12.48 , -9.36: חזית דרומית:		

מוצעות מרפסות זיז מקורות התואמות את נספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס -12.48: מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 4.75 מ' ובעומק 2.68 מ' סה"כ בשטח כולל של 11.91 מ"ר. מפלס -9.36, 2 מרפסות: מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 5.25 מ' ובעומק 1.60 מ' סה"כ בשטח כולל של 7.92 מ"ר. מוצעת מרפסת זיז מקורה ברוחב 4.75 מ' ובעומק 2.68 מ' סה"כ בשטח כולל של 11.91 מ"ר. עפ"י הוראות התכנית מרפסת מקורה עבור כל יח"ד תהא מקסימום בשטח של 10.00 מ"ר, לכן לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ליח"ד הקיימות, ולגבי יח"ד החדשות, יש לצמצם את המרפסות המוצעות לעמידה ב-10.00 מ"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות. 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. ממ"ד: קומת קרקע מפלס +0.00: קומה א' מפלס +3.12: קומה ב' מפלס +6.24: מוצע ממ"ד טיפוס התואם את נספח הבינוי בשטח של 9.00 מ"ר +קירות.		

אומנם המוצע תואם את הנספח אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחי שירות – ראה סעיף שטחי שירות. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/08/2023 ע"י גוייכמן נילי. "מוצע תוספת 3 מקומות חניה לטובת 3 יח"ד חדשותבבנין אושרו בתיק 2018/0671.00 4 מקומות חניה לטובת 3 יח"ד, מקום חניה 1 עודף". תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 22/08/2023. דרכים: התקבל אישור מתאריך 16/07/2023. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 09/07/2023 . איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 04/09/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף . אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. יש להגיש תצהיר מעודכן. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

חוות דעת אדריכלית: המוצע בקשה אומנם תואם את נספח הבינוי אך נמצאה חריגה משטחי הבניה המותרים לשטחים עיקריים ושטחי שירות. יש לצמצם את כל השטח החורג מהמותר עפ"י תב"ע. כמו"כ התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה. 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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	12
	אישור רישום תצ"ר	13
	תיאום התכנית עם מחלקת נגישות בעירייה, בהתאם לדרישות התכנית.	14
	אישור מערכת מידע גיאוגרפית (אילן גוייכמן) ע"פ סעיף 4.1(י) בתקנון התכנית.	15
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההרמוניקה תוקנה במלואה ותואמת את התב"ע החלה בחלקה, לא נמצאו חריגות משטחי הבניה המותרים והתקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף.

פורסמה הקלה לעניין מרפסות זיז העולות יותר מ-10 מ"ר עבור כל יח"ד.

יש לתקן הערות מתחת לטבלת השטחים בדף ראשון כמסומן ע"ג ההרמוניקה.

בבדיקה נוספת לבעלויות ע"פ הנוהל המעודכן, נמצא שיש להשלים מס רכוש ירדני ו/או ישראלי לפני שנת 2000 – נוסף כתנאי להיתר.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מוצע שימוש של שטח עיקרי עבור שטחי שירות ומצורפת הערה מתחת לטבלה 5, ע"ב רשם מתחת לטבלה ערה שגויה ויש לתקנה כמסומן ע"ג ההרמוניקה לעניין שימוש בשטח עיקרי עבור שטחי מרפסות.

ע"ב מציד מבואות כניסה קיימות ללא חישוב, יש לחשבם כשטח קיים\מוצע בהתאם להוכחת היתר כי אכן חושבו שטחים אלו.

בקומת תכנית חניה ישנו שטח שמוצג כקיים כאשר יש לחשבו מוצע.

מבדיקת ההרמוניקה עולה כי ישנם מספיק שטחים עבור חישוב זה וע"כ אין מניעה לקדם את הבקשה כעת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0090.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עטון מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס עטון סלאם
מתכנן השלד	מהנדס עטון סלאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מקפה סמטה 6 1, צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999	e802		

תאור הבקשה

מדובר בהקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית סה"כ 2 יח"ד.

-מפלס 2.50- מוצע קומת מחסנים וחדר מדרגות משותף.

-קומת קרקע + קומה א' בכל קומה מוצע יחידה אחת ממ"דים מרפסות וחדר מדרגות משותף

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
09/10/2024	
הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024	

והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות. בוצעה בדיקת בעלויות ע"פ הנוהל המעודכן ונמצא כי קיים מס רכוש ירדני והבקשה תקינה. שטחים עיקריים: ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($50\% * 558 = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים. שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר פתרון גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר .		

כאשר ע"פ התקנון תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מס תכנית שחלה בחלקה: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש: 2022/6459.00 מיום: 22/09/2022 ע"י המח' מידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף. מס' קומות מוצע הינו 2 מעל קומת מרתף עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר +9.00 מטר, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג. הגובה המוצע הוא +9.04 מטר כלל גובה חדר יציאה לגג לפיכך אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור כפפה למותר אין הגבלה.		

שלביות ביצוע "לכלל בנין שיבנה בשלבים" – מבקשים בניה בהינף אחד אין מניעה לאשר. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים הציגו חישוב מתאים. פיתוח שטח גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת. ע"פ הגשת עורך הבקשה נבחר לעשות את הבניין והגדרות באבן טיבעית מרובעת ומסותתת ניתן לראות ע"פ פריסת גדרות המוצע בתוכנית עומדים בדרישה. לגבי קירות תמך ע"פ התקנון "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מטר אבל במגרשים אשר השיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מטר נכון לעכשיו מוצע קיר תומך מעל המותר הינו 3.50 מטר יותר מכך בוצע הקלה בנושא אין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($50\% * 558 = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים. שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר שטחי שרות: מותרים ע"פ אותו סעיף: -מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. -חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992. -חניה תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. -מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. שטח שירות מוצע: - ממ"ד – 26.76 מ"ר עבור 2 יח"ד , עומדים בדרישה. -חניה – מוצע חניה במפלס 0.00 קרקע לא מקורה ולכן אין		

שטח מוצע ע"כ אין מניעה לאשר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 06/05/24 כאשר אושרו 2 חניות עבור 2 יח"ד. -חדר מדרגות משותף – מוצע 80.30 מ"ר , חישוב לפי תקן 1992 כנדרש. מחסנים – מוצע 18.06 מ"ר עומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 22 מ"ר($22=8/100*279$). ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר . כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה התקבלה אישור בתאריך 30/05/2024. חוות דעת אגף שפ"ע התקבל אישור בתאריך 08/05/2024. חוות דעת אגף תברואה התקבל אישור בתאריך		

07/05/2024. חוות דעת הסדרי תנועה התקבל אישור בתאריך 06/05/2024 חוות דעת מחלקת דרכים התקבל אישור בתאריך 06/05/2024, התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת מחלקת המאור התקבל אישור בתאריך 06/05/2024. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
לבקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד רבינוביץ, כאשר מגיש הבקשה אינו רשום באישור מס הרכוש ואין מסמכי העברת זכויות בין הרשום למגיש.	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
שטחים עיקריים:	14/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($50\% * 558 = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים. שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר פתרון גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר . כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות		

בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד מס תכנית שחלה בחלקה: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 אזור מגורים 5 מיוחד. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט.	14/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש: 2022/6459.00 מיום: 22/09/2022 ע"י המח' מידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' הקומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף. מס' קומות מוצע הינו 2 מעל קומת מרתף עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר +9.00 מטר, מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג. הגובה המוצע הוא +9.04 מטר כלל גובה חדר יציאה לגג לפיכך אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור כפפה למותר אין הגבלה. שלביות ביצוע "לכל בנין שיבנה בשלבים" – מבקשים בניה בהינף אחד אין מניעה לאשר.		

צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית. ניהול מי נגר יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים הציגו חישוב מתאים. פיתוח שטח גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טיבעית מרובעת ומסותתת. ע"פ הגשת עורך הבקשה נבחר לעשות את הבניין והגדרות באבן טיבעית מרובעת ומסותתת ניתן לראות ע"פ פריסת גדרות המוצע בתוכנית עומדים בדרישה. לגבי קירות תמך ע"פ התקנון "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מטר אבל במגרשים אשר השיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מטר נכון לעכשיו מוצע קיר תומך מעל המותר הינו 3.50 מטר יותר מכך בוצע הקלה בנושא אין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש ($558 * 50\% = 279$ מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים.		

שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית. סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר שטחי שרות: מותרים ע"פ אותו סעיף: -מחסנים לרבות חדר הסקה , חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. -חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 1992. -חניה תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. -מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. שטח שירות מוצע: - ממ"ד – 26.76 מ"ר עבור 2 יח"ד , עומדים בדרישה. -חניה – מוצע חניה במפלס 0.00 קרקע לא מקורה ולכן אין שטח מוצע ע"כ אין מניעה לאשר , התקבל אישור חניה ממח' הסדרי תנועה מיום 06/05/24 כאשר אושרו 2 חניות עבור 2 יח"ד. -חדר מדרגות משותף – מוצע 80.30 מ"ר , חישוב לפי תקן 1992 כנדרש.		

מחסנים – מוצע 18.06 מ"ר עומד ב-8% המותרים משטח העיקרי שהוא 22 מ"ר ($22 = 8/100 * 279$). ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. מרפסות זיז במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר . כאשר ע"פ התקנון תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם. באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה התקבלה אישור בתאריך 30/05/2024. חוות דעת אגף שפ"ע התקבל אישור בתאריך 08/05/2024. חוות דעת אגף תברואה התקבל אישור בתאריך 07/05/2024. חוות דעת הסדרי תנועה התקבל אישור בתאריך 06/05/2024 חוות דעת מחלקת דרכים התקבל אישור בתאריך		

06/05/2024, התנאי עבר כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת מחלקת המאור התקבל אישור בתאריך 06/05/2024. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה מהוראות תכנית המותרים בדבר תוספת גובה לקירות תמך	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	רישום תצ"ר.	16
	יהיה אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	17

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024 והוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.

בוצעה בדיקת בעלויות ע"פ הנוהל המעודכן ונמצא כי קיים מס רכוש ירדני והבקשה תקינה.

שטחים עיקריים:

ע"פ סעיף 10(א) בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים יהיו 50% משטח המגרש (50% * 558 = 279 מ"ר) אחוזי הבניה האלו כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים.

שטח עיקרי מותר – 279 מ"ר

שטח עיקרי מוצע : 229.24 מ"ר עומדים במותר. כאשר יש לחשב שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי ע"פ הוראות התכנית.

סה"כ מרפסות מקורות 23.62 מ"ר

סה"כ שטחים $229.24 + 23.62 = 252.86$ מ"ר – עומד במותר

פתרון גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר ע"ג התוכנית.

מרפסות זיז

במפלס +3.12 מוצעות מרפסות זיז בחזיתות דרום ומזרח שגודלם יחד הוא 11.81 מ"ר .

כאשר ע"פ התקנון תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ' עונה לדרישה לפיכך אין מניעה לאשרם.

באשר למרפסות אשר מוצעות במפלס 0.00 אינם מרפסות זיז אלה ריצוף חצר על עורך הבקשה להתייחס בהתאם בתיקון ההרמוניקה לפי גורמים.

אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, המרפסות בחזית המערבית לא עומדות בתנאי זה, יש לצמצם האורך ל- 5.70 מ' או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה לרבות וועדה נוספת.

תיקונים ע"פ המצוין בתוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0062.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עבור 3 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ריש לקיש 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

קיים היתר מס 1964/562 לבניין המקורי הכולל קומה מתחת לקרקע(למקלט) ו-3 קומות מעל הקרקע.

מהות הבקשה :

מצב מוצע:

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00 , +3.40 ו- +6.40.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה לעניין: " חריגה בקו בניין צידי"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 28/05/2024.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	כאשר טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל. מרפסת זיז: קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במפרסת זיז לא מקורה. שטח: המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ: 6.35 מ"ר- עומד במוצע של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה. עומק: קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ: 2.97 מ'-. לא פורסמה הקלה. מרווחים: המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו

חזית צידי 10% מהמרווח שהוא 4.10 מ'א' 10% = 41 ס"מ. כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. צמד מרפסות: המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. ממ"דים: מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח: בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים: המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל: על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36. על ע"ב לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: ג30004 תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 1. (עפ"י תכנית 62) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5016 שהוגש מיום 18/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית ראה הסבר בסעיף ממ"דים, וכן חריגת הגדלת המרפסת בחזית מערבית, ראה פירוט בסעיף מרפסות.		

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. שטחי בניה: מוצע בבקשה ממ"דים ראה סעיף ממ"דים. מס קומות: המוצע אינו מגדיל את מס הקומות המותרות. מס יח"ד: המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"דים. גובה: המוצע הינו תוספת ממ"דים לכן מוצע בגובה הקיים. מרפסת זיז: קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במפרסת זיז לא מקורה. שטח: המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ: 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה. עומק: קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ: 2.97 מ'-. לא פורסמה הקלה. מרווחים: המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא 4.10 מ'א' 10% = 41 ס"מ.		

כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בבניה במרווחים. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. צמד מרפסות: המוצע אינו מציג צמד מרפסות . ממ"דים: מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח: בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים: המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל: על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36. רוב קנייני: סה"כ מס החלקות 9 מוצע בבקשה עמודת ממ"דים ל- 3 יח"ד אשר מהווים שליש ו-2/3 מהעמודה. תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 12/08/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: סומן לא שייך, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. שימור: התקבל אישור מתאריך 07/08/2024 ע"י הלוי קארין.		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חריגה בקן בניין צידי	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

כאשר טרם ביצע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל.

מרפסת זיז:

קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במרפסת זיז לא

מקורה.

שטח: המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ: 6.35 מ"ר - עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד כנדרש.

ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה.

עומק: קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ: 2.97 מ'. - לא פורסמה הקלה.

מרווחים: המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא 4.10 מ' $\times 10\% = 41$ ס"מ.

כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת.

תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

צמד מרפסות: המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.

ממ"דים:

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40, ו- +6.40 בדירות 1,2,3.

שטח: בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר - כנדרש.

מרווחים: המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'.

פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי" - כנדרש.

תכנית צל: על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36.

על ע"ב לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1987/0311.13</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניין קיים כולל תוספת קומה בחפירה, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהנא נעם
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רשב"ג - רבן שמעון בן גמליאל 11, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	202	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2054	תחילת תוקף	03/07/1975			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			

תאור הבקשה

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 2 כניסות בכל כניסה 4 תתי חלקות.
כחלק מהתוספות שאושרו בחלקה נוספה חצי קומה עליונה וחצי קומה תחתונה בתת הקרקע.
הבקשה הינה ברחוב רשב"ג, גוננים, גוש: 30173 חלקה: 202.

עבור דירה מס' 1:

מפלס +/-0.00 :

מוצעת תוספת לכיוון חזית מזרחית, מערבית ודרומית. וכן מוצע הקטנת פיר קיים בדירה.

מוצע שינוי הכניסה לדירה כאשר כעת הכניסה מוצעת הינה מכיוון חזית דרומית.

מפלס -2.60 :

מוצעת תוספת חצי קומה בתת הקרקע אשר מתוכנן בה אזור אחסון, ממ"ד, ותוספת שטח עיקרי.

כמו כן, מוצעת חצר אנגלית לאורך חזית דרומית עבור אוורור הפונקציות.

מעבר לבינוי המבוקש מוצעת חצר המשכית לתוספת הקומה התחתונה וכן מדרגות בפיתוח שככל הנראה מאפשרות גישה לדירה גם מחזית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות

-הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת המרתף

-הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב-6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89

-הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב 2.5% לתוספת קומה

-הקלה מהוראות התוכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות הבנייה שנעשו

-הקלה בגין מחסן בשטח של 20 מ"ר במקום 8% המותרים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 26/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 202.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה כללה תיקונים שנדרש לבצע ע"ג ההרמוניקה, ההרמוניקה תוקנה כמעט בשלימותה, טרם הדיון, נשלחה פניה ע"מ שהועדה תכיר בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התוכנית בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת: "הקלה מהוראות התוכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות שנעשו" בהתאם להחלטת הוועדה אושר השינוי באופן חלקי כאשר החזית הדרומית תהיה אבן פראית, וחזית מזרחית + מערבית תבוצענה באבן מסותתת כדוגמת הקיים. בעקבות החרגת החזית הדרומית, ע"ב פנה שוב ע"מ לשקול חיפוי תלתיש כולל לתוספות הבניה, כיוון שלטענתו הבניה טרם בוצעה בחזית זו, ובעתיד גם חזית זו תחופה והאבן הפראית לא תשמר, כך שאין סיבה לא לאפשר חיפוי תלתיש בחזית הדרומית. הבקשה הופנתה למנהל האגף ולהלן התייחסותו: "מדובר בחזית צידית המוסתרת ברובה בצמחיה עבותה מה גם שרוב התוספות המאוחרות נבנו מאבן תלתיש ע"כ במקרה מעין זה לא הייתי מתעקש לחיפוי אבן פראית . מה גם שלעת השלמת החזית בהיתר בניה נוסף שיוגש בעתיד ע"י השכן העליון אז יושלם החזית בצורה מלאה ומיטבית באותו חיפוי אבן נפוץ שקיים כיום" . לאור האמור, ניתן להמליץ על חיפוי תלתיש כולל עבור תוספות הבניה בכל החזיתות. יתר העניינים שפורטו בהחלטה הקודמת עומדים בעינם, ונשארים ללא שינוי.		
חוות דעת תכנונית	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 3232 תחילת תוקף: 31/05/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה כללה תיקונים שנדרש לבצע ע"ג ההרמוניקה, ההרמוניקה תוקנה כמעט בשלימותה, טרם הדיון, נשלחה פניה ע"מ שהועדה תכיר בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התוכנית בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת: "הקלה מהוראות התוכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות שנעשו" בהתאם להחלטת הוועדה אושר השינוי באופן חלקי כאשר החזית הדרומית תהיה אבן פראית, וחזית מזרחית + מערבית תבוצענה באבן מסותתת כדוגמת הקיים. בעקבות החרגת החזית הדרומית, ע"ב פנה שוב ע"מ לשקול חיפוי תלתיש כולל לתוספות הבניה, כיוון שלטענתו הבניה טרם בוצעה בחזית זו, ובעתיד גם חזית זו תחופה והאבן הפראית לא תשמר, כך שאין סיבה לא לאפשר חיפוי תלתיש בחזית הדרומית. הבקשה הופנתה למנהל האגף ולהלן התייחסותו: "מדובר בחזית צידית המוסתרת ברובה בצמחיה עבותה מה גם שרוב התוספות המאוחרות נבנו מאבן תלתיש ע"כ במקרה מעין זה לא הייתי מתעקש לחיפוי אבן פראית . מה גם שלעת השלמת החזית בהיתר בניה נוסף שיוגש בעתיד ע"י השכן העליון אז יושלם החזית בצורה מלאה ומיטבית באותו חיפוי אבן נפוץ שקיים כיום" .		

לאור האמור, ניתן להמליץ על חיפוי תלתיש כולל עבור תוספות הבניה בכל החזיתות. יתר העניינים שפורטו בהחלטה הקודמת עומדים בעינם, ונשארים ללא שינוי.		
הועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת: "הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות שנעשו" כאשר להלן פירוט החזיתות וחיפוי האבן המאושר בכל חזית: חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמת הקיים כמו כן האישור מותנה בביטול מדרגות הפיתוח המוצעות בחזית מזרחית כפי שיפורט מטה, צימצום השטח כך שיעמוד במותר ובכפוף לשאר התיקונים המפורטים להלן: שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 8 (ג): "... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"ב לרווחת הדייר מעליה..." התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע. יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלביות. שטחי בניה: ש. עיקרי: להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה:	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סה"כ מותר לתוספת: 175.56 מ"ר סה"כ אושר בהיתר מס': 54.71 מ"ר סה"כ יתרה: $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר סה"כ מוצע: 124.02 מ"ר > 120.85 . ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר. מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף. ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה. בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה. יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה. מחסן: שטח המחסן: 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר. יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה. גובה המחסן: לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'. מדרגות פיתוח: כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית.		

המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה. כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם. יש להסירם מהבקשה. חצר אנגלית: לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית נראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים. יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר. חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" י) ""לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת.		

דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית. פתחים: מותנים באישור ר"צ. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התכנית, ראה הרחבה מטה. לאחר הכרעת הוועדה בנושא חיפוי האבן המלצת הדרג המקצועי הוא לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר בחינת נושא השטח לעומק בו נימצא כי התוספת המוצעת בכפוף לצמצום תעמוד במותר. כמו כן האישור מותנה בביטול מדרגות הפיתוח המוצעות בחזית מזרחית כפי שיפורט מטה, ובכפוף לשאר התיקונים המפורטים להלן: שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 8 (ג): "... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר מעליה..." התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע. יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלביות.	05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שטחי בניה: ש. עיקרי: להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה: סה"כ מותר לתוספת: 175.56 מ"ר סה"כ אושר בהיתר מס': 54.71 מ"ר סה"כ יתרה: $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר סה"כ מוצע: 124.02 מ"ר > 120.85. ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר. מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף. ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה. בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה. יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה. מחסן: שטח המחסן: 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר. יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה. גובה המחסן: לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'.		

מדרגות פיתוח: כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית. המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה. כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם. יש להסירם מהבקשה. חצר אנגלית: לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית נראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים. יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר. חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"		

י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת. דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמאת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית. מאידך בהקלה שפורסמה ברשימת ההקלות כלולה ההקלה בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר התוספות הבניה שנעשו. ההקלה אינה מובנת היות והבניין המקורי מחופה אבן פראית. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית להקלה בחיפוי המוצע בחזיתות מזרחית ומערבית בלבד בהתאם לתוספות שנעשו בחזיתות אלו. יצויין כי חזית דרומית תשאר בחיפוי אבן פראית כפי הקיים. פתחים: מותנים באישור ר"צ. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3232 תחילת תוקף: 31/05/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד	21/02/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3232 תום תקופת הפקדה 31/05/1984 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 8 (ג): "... הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר מעליה..." התוספת המוצעת כאמור מתוכננת בקומת הקרקע ובתת הקרקע. יש להוסיף ריצוף ומעקה לגגות התוספות עבור עמידה בסעיף השלביות. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן:		

קווי בניין: ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 (ז): המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבנין הסמוך לא יפחתו מ-6' מטר. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1 2 3) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו למעט תוספת החורגת מגבול החלקה לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... ע"פ ממפת המדידה שהתקבל ממחלקת מידע סומנו קוי בניין 6 מ' מכיוון חזית מזרחית ומערבית. קוי הבניין הנותרים מכיוון חזית צפונית ודרומית הפונים לשצ"פ סומנו כנדרש ע"פ מדניות מהנדס עיר תוך שמירה על 2 מ' מגבול החלקה. ראה הרחבה בסעיף שטחים עבור הסכמה הנדרשת בהתאם לקווי הבניין שסומנו. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6515 שהוגש מיום 05/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לענין הבא: מוצעת חצר אנגלית בקומה התחתונה במרווח חזית דרומית. ראה הרחבה בסעיף חצר אנגלית, נדרש לצמצם גובה למותר ע"פ תקנות בניה במרווחים. מס' קומות: ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.		

ע"פ מדיניות האגף ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הקומה מתחלקת חציה לקומת הקרקע וחציה לקומה א' וכוללת קו שוויון. מבחינת התכנון המוצע מתקבל כי קיימת עמידה במס' הקומות, ראה חתך א-א. מס' יח"ד: ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. אין מניע לאשר. ראה התיחסות גם בנושא מדרגות פיתוח. גובה בניה: גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצעת הרחבה לדירה קיימת אשר מפלס תקרתה משתווה לקיים. אין שינוי בגובה הבניין. שטחי בניה: ש. עיקרי: ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

עבור חישוב היתרה יש להחסיר מהשטח המתקבל בין קוי הבניין את שטח הבניין הקיים (* 2 קומות) ואת היתרה לחלק ע"פ החלק היחסי לכלל הדיירים. מעבר לכך יש לבחון את ההיתרים שיצאו בחלקה ולוודא כי קיימת יתרה מספק עבור המבקש. התקבלה סכמה של השטח הכלוא בין קווי הבניין כנדרש במדיניות האגף לתב"עות נפחיות. להלן חישוב השטח המותר לבניה: סה"כ שטח החלקה: 1,353 מ"ר סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $1,670.8 = 2 \times 835.4$ מ"ר שטח בניין קיים (ע"פ קונטור בניין קיים במפת המדידה, ותשריט בית משותף) כ – 381.16 מ"ר (ב 2 קומות קיימות) סה"כ יתרה בחלקה: $1,289 = 1,670.8 - 381.16$ סה"כ יתרה לתוספת בניה עבור כל יח"ד: $1,670.08 - 381.16 = 1289.64$ / 8 = 161.20 מ"ר (קיימים 8 תתי חלקות בחלקה בעלי חלק יחסי שווה בנכס המשותף 2/16) מעבר ליתרה מכח התב"ע המוצע מבוקש גם מכח הקלות כמותיות 6% ו- 2.5% . הקלות כמותיות ניתן לבקש בכפוף לפרסום הקלה במצב בו התב"ע החלה בחלקה זכאית להן והינה מאושרת לפני 1989. התכנית החלה בחלקה מאושרת מתאריך 05/1984 וזכאית להקלות הכמותיות וכן פורסמו ההקלות הנדרשות בהליך פתיחת הבקשה. להלן חישוב ההקלות המבוקשות: 6% : 1,353 * 6% = 81.18 / 8 = 10.14 מ"ר 2.5% : 1,353 * 2.5% = 33.825 / 8 = 4.23 מ"ר. סה"כ יתרה מכח התב"ע + 6% + 2.5% : 161.20 + 10.14 + 4.23 = 175.56 מ"ר.		

מבדיקת כלל ההיתרים שיצאו בחלקה וע"פ טבלה שצרף ע"ב (סרוק בא.א) בה הוא מציג את יתרת השטח לכל דירה ודירה בהתאם לניצול ע"פ ההיתרים מתקבל כי שטח כלל התוספות הקיימות והמאושרות בהיתר בחלקה אינו חורג מהמותר מכח התב"ע. דהיינו שטח מותר לתוספת: 1,289 סה"כ תוספות קיימות: 800.34 מ"ר. $1,289 >$ יצוין כי נתנו הערות ע"ג הרמוניקה a לעניין ההיתרים שהופקו, יש לתת התיחסות / לתקן הערות אלו. להלן חישוב עמידה בזכויות בניה לדירה נשואת הבקשה: סה"כ מותר לתוספת: 175.56 מ"ר סה"כ אושר בהיתר מס': 54.71 מ"ר סה"כ יתרה: $175.56 - 54.71 = 120.85$ מ"ר סה"כ מוצע: 124.02 מ"ר < 120.85 . ניתן לראות כי המוצע חורג בכ – 3 מ"ר, נדרש לצמצם למותר. מעבר לכך כחלק מתכנון הפנים מבוקש הקטנת פיר קיים ותכנון מדרגות יורדות לקומת המרתף. ע"פ התקנות מדרגות פנים יחושבו במניין השטחים העיקריים למעט הורדה בקומה האחרונה. בחישוב המדרגות המוצעות קיים אזור אשר אינו מחושב כלל, לא בקומת הקרקע ולא בקומת המרתף, יש לתקן ולחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה. יש להציג תשריט בית משותף מלא, יש לחשב את כלל המבנה ואת התוספות ע"פ היתרים. ככל ולא ימצא תאום בין המאושר בהיתר לקיים יש להתאים להיתר ולסמן את החורג להריסה. ש. שירות:		

מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים מבוקש מחסן- ראה הרחבה בסעיף מחסנים תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. כלל הדירות בחלקה למעט דירה מס' 5 כבר בנו ולכן תכנית הצל איננה רלוונטית. יצוין כי בדירה מס' 5 נפתח תיק עבור תוספת בניה + בינוי על הגג, התיק נסגר מנהלית. קיימת התיחסות ליתרת דירה זו בטלה שצרף ע"ב. ניוד זכויות מצד המבנה אל מתחת למבנה - תימוכין קיימים: מבוקשת הקלה לניוד זכויות עבור קומה שלישית תחתונה. דהיינו שימוש בשטח משותף. עבור שימוש בשטח משותף יש לקבל את הסכמת שכנים 2/3 מבעלי הזכויות בנכס המשותף. בבניין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות דהיינו 8 דיירים. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. (בבניין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה 2/3 מ 8 תתי חלקות = 5. ע"פ נתוני המערכת בנסח הטאבו המצורף בארכיב נמצא כי התיק נפתח על בסיס חתימת המבקש ועוד 5 הסכמות שכנים שנתנו ע"פ תקנה 71 בחוק האומר כי בניה דומה מהוה סכמה. הבדיקה המעמיקה בנושא נעשתה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות וככל הנראה נימצאה תקינה.		

מבדיקה נוספת ושטחית שנעשתה ע"י בוחן הבקשה נימצא גם כי לכאורה תתי החלקות אשר בניתם מהווה הסכמה אכן זהים לתוספת המבוקשת. (מספרי תיקים אשר בניתם מהווה הסכמה: 68/360, 87/311.10+69.626, 87/311.6, + 87,311.7) הבקשה עומדת בתימוכין הקנינים הנדרשים עבור בניה בשטח משותף. ממ"ד: ע"פ מדיניות מהנדס עיר יש לתת העדפה להקמת ממ"ד על פני ח. מחוזק. מוצע ממ"ד בקומה החדשה בתת הקרקע מפלס 2.60-. הממ"ד מתוכנן בתחום קווי הבניין ושטחו כ- 12.5 מ"ר, עומד בתקנות פיקוד העורף. תימוכין קנינים- כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. בחלקה 8 תתי חלקות. עבור 1/3 הסכמות שכנים ראה פירוט בסעיף ניווד זכויות – תימוכין קנינים. עבור ההסכמות שיהוו 2/3 מבעלי העמודה, במקרה זה אינו רלוונטי היות ומוצע ממ"ד בתת הקרקע תחת דירת המבקש ואין התכנות עמודת ממ"דים עתידית. עוד יצויין כי הדייר העליון מגיש בקשה במקביל בתיק מס' 87/311.2 הכוללת תוספת ח. מחוזק. מחסן: מוצע מחסן בתת הקרקע. ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים: בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20		

היות והתב"ע החלה בחלקה תאריך תוקפה הינו 31/05/1984 דהיינו טרם שנת 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של כ-8% עד 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה. פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הבקשה אודות מחסן עד 20 מ"ר. שטח המחסן: 16.14 מ"ר. לא מובנת סיבת פרסום ההקלה כאשר מוצע מחסן פחות מ-20 מ"ר. יש להסיר את ההקלה במידה ואינה רלוונטית ולצרף חישוב 8% משטח הבניה המירבי של הדירה עבור עמידה בשטח המחסן המוצע, או לחילופין להתאים את גודל המחסן להקלה. גובה המחסן: לא מוצג מפלס, ולא מוצג חתך. יש להציג ולוודא עמידה ב-2.20 מ'. הגישה ומיקום למחסן: היות והתב"ע לא נתנה התיחסות למיקום המחסן הוא ימוקם בתת הקרקע כפי המתאפשר בתכנית המתאר אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. תכנון המחסן ביחס לקומה הנוספת המוצעת בתת הקרקע נותן התיחסות לגובה המחסן הנדרש (עד 2.20 מ') ומציג כניסה למחסן מאמצע מהלך המדרגות ובכך יוצר הפרדה מפלסית מהקומה העיקרית המוצעת לאזור האחסנה - שירות המוצע. תימוכין קנינים - כפי המפורט לעיל. מדרגות פיתוח: כחלק מהבקשה מוצעות מדרגות פיתוח בתת הקרקע מפלס 2.60- בכיוון חזית מזרחית. המדרגות מהוות כניסה נוספת לדירה ממפלס זה. כאמור ע"פ סעיף 8 (ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" מדרגות אלו בפיתוח מהוות תקדים לפיצול הדירה וממילא לתוספת יח"ד לא ניתן לאשרם. יש להסירם מהבקשה. חצר אנגלית:		

לכיוון חזית דרומית מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד והמחסן המוצעים בתת הקרקע. ע"פ תקנות בניה במרווחים מותרת חצר אנגלית כאשר מידותיה אינן עולות על רוחב 1.5 מ' ועומק/גובה של 1.5 מ'. רוחב החצר המוצע הינו 110 ס"מ – עומד בתקנות עומק מוצע – ע"פ המפלסים המצויינים בתכנית נראה כי רצפת החצר האנגלית מוצעת בגובה זהה לרצפת הממ"ד, דהיינו גובה החצר עולה על 1.5 מ' המותרים. יש לצמצם למותר ולהוסיף חתך נקודתי העובר דרך הממ"ד והחצר. חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ח) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ט) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" י) "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית" ע"ג החזיתות המוצגות בהרמוניקה מצויין כי חיפוי האבן המוצע הינו בהתאם לאבן הקיימת. דהיינו חזית דרומית – אבן פראית, חזית מזרחית + מערבית – אבן מסותתת כדוגמאת הקיים בשונה מהוראות התכנית אבן פראית. מאידך בהקלה שפורסמה ברשימת ההקלות כלולה ההקלה בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר התוספות הבניה שנעשו. ההקלה אינה מובנת היות והבניין המקורי מחופה אבן פראית. מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית להקלה בחיפוי המוצע בחזיתות מזרחית ומערבית		

בלבד בהתאם לתוספות שנעשו בחזיתות אלו. יצוין כי חזית דרומית תשאר בחיפוי אבן פראית כפי הקיים. פתחים: מותנים באישור ר"צ. תנאים לדין: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 29/01/2024 ע"י מנחם הלמן שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 01/04/2024 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת המרתף הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב 6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89 הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב 2.5% לתוספת קומה הקלה מהוראות התכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות הבנייה שנעשו הקלה בגין מחסן בשטח של 20 מ"ר במקום 8% המותרים	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה כללה תיקונים שנדרש לבצע ע"ג ההרמוניקה, ההרמוניקה תוקנה כמעט בשלימותה,

טרם הדין, נשלחה פניה ע"מ שהועדה תכיר בפרסום שבוצע כמספיק לעניין חיפוי האבן המוצע בשונה מהוראות התוכנית בחזיתות מסוימות כאשר ההקלה שפורסמה כוללת:

"הקלה מהוראות התוכנית בגין חיפוי אבן במקום טיח בדומה ליתר תוספות שנעשו"

בהתאם להחלטת הוועדה אושר השינוי באופן חלקי כאשר החזית הדרומית תהיה אבן פראית, וחזית מזרחית + מערבית תבוצענה באבן מסותתת כדוגמת הקיים.

בעקבות החרגת החזית הדרומית, ע"ב פנה שוב ע"מ לשקול חיפוי תלתשי כולל לתוספות הבניה, כיוון שלטענתו הבניה טרם בוצעה בחזית זו, ובעתיד גם חזית זו תחופה והאבן הפראית לא תשמר, כך שאין סיבה לא לאפשר חיפוי תלתשי בחזית הדרומית.

הבקשה הופנתה למנהל האגף ולהלן התייחסותו:

"מדובר בחזית צידית המוסתרת ברובה בצמחיה עבותה מה גם שרוב התוספות המאוחרות נבנו מאבן תלתשיש ע"כ במקרה מעין זה לא הייתי מתעקש לחיפוי אבן פראית .

מה גם שלעת השלמת החזית בהיתר בניה נוסף שיוגש בעתיד ע"י השכן העליון אז יושלם החזית בצורה מלאה ומיטבית באותו חיפוי אבן נפוץ שקיים כיום" .

לאור האמור, ניתן להמליץ על חיפוי תלתיש כולל עבור תוספות הבניה בכל החזיתות.
יתר העניינים שפורטו בהחלטה הקודמת עומדים בעינם, ונשארים ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1997/0231.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סלמן מוסא
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א נהאדה סמ" 5 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
986547	תחילת תוקף	06/01/2023			

תאור הבקשה

מדובר בתוכנית המציעה תוספת שתי קומות מעל בניין קיים לפי היתר 97/231.1 סה"כ 8 יח"ד. מפלס 9.20+ קומה ג' מוצע יח"ד אחת ממ"ד חדר מדרגות משותף ומרפסות. מפלס +12.85 קומה ד' יח"ד אחת ממ"ד מדרגות משותף ומרפסות.

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
09/10/2024	
הבקשה נידונה בועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.	

בוצעה בדיקה ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן ולפיה, סרוק בא.אופטי מיום 01.01.24 ללא מס' זהות כאשר אושר כתיק המשך לפי היתר מס' 97/231.1. הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שכל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית . שטחי בניה התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר . שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר . ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה שניה חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה .		

ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 . בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם . גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על - כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2) בתקנון "כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא		

יעלה על 1.20 מ " ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 - -הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 -מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 -חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענותם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע. קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של		

הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן: " מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שהוא בבעלותו של המתנגד. מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה." תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף: 06/01/2023 ייעוד הקרקע:	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

מס תוכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף 06/01/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכונות 3365 ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות/ סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי בכך שלא מבקשים את כלל הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5499.00 מיום: 14/03/2023 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית: 5 מס' קומות מוצע: 5 עומדים במותר.		

גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר מספר יח"ד מותר 10 יח"ד, (מוצע 2 יח"ד + 6 קיים) = 8 יח"ד - עומדים במותר שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים". - לא עומדים בדרישה, מאחר ולא מהווה סטייה ניכרת ניתן בהקלה, בוצעה הקלה בנושא. . שטחי בניה התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית ז'. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר. ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו		

מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. השוואת שטחי הבניה המוצעים לאחוזים המותרים יהיה לך שעורך הבקשה יציג חישובי שטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תבע. תכסית מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 921 מ"ר, שטח התכסית הינו 414.45 מ"ר עומדים במותר. ממ"דים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1. בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם. ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות		

העונה לסעיף 4.1.2 א' 1,2) בתקנון "גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה". ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה . "גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה" צובר גז יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 - מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 03/04/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענתם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע.		

קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע דהיינו נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא יובא לעיון הלשכה המשפטית טרם דיון נוסף.		
ע"פ בקשת חבר הוועדה עו"ד אלדד, וזאת לצורך בדיקת בעלויות ע"י עו"ד נוי גבע.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שכלל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית . _____ שטחי בניה	26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר . שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר . ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה שניה חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה . _____ ממדים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף . על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 . בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם . _____		

גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2) (בתקנון "כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ" ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא יבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה. צובר גז יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה		

בתאריך 18/06/2024 - הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענתם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע. קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן: " מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שהוא בבעלותו של המתנגד. מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה." תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים – בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף: 06/01/2023 ייעוד הקרקע: מס תוכנית שחלה בחלקה: 986547 תחילת תוקף 06/01/2023 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכנוניות 3365 ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות/ סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. _____ נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מוצע בשונה מנספח הבינוי בכך שלא מבקשים את כלל הבינוי, הנספח מנחה ולכן לא מחייב הקלה.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5499.00 מיום: 14/03/2023 ע"י המח' למידע לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית: 5 מס' קומות מוצע: 5 עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח) הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר מספר יח"ד מותר 10 יח"ד, (מוצע 2 יח"ד + 6 קיים) = 8 יח "ד - עומדים במותר שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים". - לא עומדים בדרישה, מאחר ולא מהווה סטייה ניכרת ניתן בהקלה, בוצעה הקלה בנושא.		

שטחי בניה התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי. ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו. שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר. שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר. ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד. השוואת שטחי הבניה המוצעים לאחוזים המותרים יהיה לך שעורך הבקשה יציג חישובי שטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תבע.		
תכסית מותר עפ"י תב"ע מעל הכניסה הקובעת - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 921 מ"ר, שטח התכסית הינו 414.45 מ"ר עומדים במותר.		
ממ"דים מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה היות		

וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1 . בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם . ניהול מי נגר לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים. לפיכך יש להציג חישוב המוכיח זאת ע"ג ההרמוניקה כנדרש. גידור תאי שטח לבנייה יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 א' 1,2 (בתקנון "גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה". ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא יבחן הצוות המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה . "גובה קירות תומך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה " צובר גז יש להציג פתרון לגז בין אם צובר או פתרון אחר בתוכנית. תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024		

הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/0/6/2024 - מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24 חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 03/04/2024 _____ התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענתם: ליקויים בהליך הפרסומי. התנגדות להקלה בשלביות הביצוע. קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת. סידור החניה לוקה בחסר . חסרה תכנית פיתוח מפורטת. לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש. על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד . יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שייך למבקשים והחלק הדרומי שייך למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע דהיינו נראה שזה חלק השייך למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא יובא לעיון הלשכה המשפטית טרם דיון נוסף.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	05/03/2024	שלביות בצוע

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	דוח פיקוח על הבניה על ההריסה שיש לבצע.	12
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13
	אישור רישום תצ"ר.	14

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה נידונה בועדת משנה בישיבתה מיום 04.09.2024 כאשר הוחלט להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות.

בוצעה בדיקה ע"י אני פירו בהתאם לנוהל המעודכן ולפיה, סרוק בא.אופטי מיום 01.01.24 ללא מס' זהות כאשר אושר כתיק המשך לפי היתר מס' 97/231.1.

הבקשה מובאת לדחייה עקב אי השלמת תנאים טרם דיון כמו כן לביצוע תיקונים ע"פ המצוין להלן, בנוסף מבקשים הכשרת בניה בצד הדרומי של הבניין שככל הנראה, וזאת ע"פ פירוט ההתנגדות, שייכים למתנגד כך שלא ניתן להכשיר אותם ללא שיהיה המתנגד חלק מהבקשה וזאת כיוון שלא ניתן לקדם בקשה להיתר בלי להכשיר עבירות קיימות בבניין, ככל ויוצגו נתונים שונים הנושא ייבדק בשנית .

שטחי בניה

התוכנית אינה ערוכה בהתאם לדרישות, לפיכך על עורך הבקשה נדרש לתקן בתיאום מול בוחן הרישוי.

ע"פ סעיף טבלה 5 בתקנון התוכנית אחוזי הבניה המרביים המותרים הם 1662 מ"ר אחוזי הבניה האלו כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו.

שטח עיקרי מוצע: 810.92 מ"ר - שטח עיקרי מותר הינו 1540 מ"ר עומדים במותר.

שטחי שירות מוצעים: 192.57 מ"ר - שטח שירות מותר הינו 122 מ"ר אינם עומדים במותר. ניתן יהיה להשתמש בשטח עיקרי נותר לצורכי שירות בתנאי שיוכח שנותרו מספיק שטחים עבור ביצוע יתרת הבינוי שע"פ נספח הבינוי בעתיד.

בנוסף, יש להתאים שטחים קיימים להיתר המקורי, להציג שינויים ממנו כנהוג וכן בקומה שניה חצי מהקומה לא נמצא עבורו היתר בניה.

ממדים

מוצע 2 ממ"דים בהתאם למספר יח"ד המוצעת אישורם יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. על פניו לפי ההרמוניקה המוגשת לבדיקה מסומן יותר 2 ממ"דים מוצעים יתכן שסומן בטעות ע"י עורך הבקשה

היות וניתן לראות שע"פ היתר הינו מאושרים כבר בהיתר 97/231.1.

בגלל שהבקשה בדחייה על עורך הבקשה לתקן בהתאם.

גבהים

גובה הבניין המותר 16 מטר (הכוונה לתקרה אחרונה כאשר מעבר לכך ניתן לקבל מעקה תקני וחדר מדרגות לגג ע"פ הנספח)

הגובה המוצע הוא 16.00 מטר - עומדים במותר

ניהול מי נגר

לפי סעיף 6.6 יותרו לפחות 20% שטחים חדרי מים.
לפיכך יש להציג חישוב המוכיח על-כך ע"ג הרמוניקה כנדרש.

גידור תאי שטח לבנייה

יש להציג ע"ג ההרמוניקה תוכנית פריסת גדרות העונה לסעיף 4.1.2 ג' 2)
בתקנון

"כי גובה הגדרות מסביב לתא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.20 מ"
ובאם ישנו אילוץ תכנוני שמחייב גדרות גבוהות יותר הנושא ייבחן הצוות
המקצועי ויידרש בהקלה במידה וישנה הצדקה.

צובר גז

יש להציג פתרון לגז בן אם צובר או פתרון אחר בתוכנית.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024 -

הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/2024

מחלקת דרכים – התקבלה דחייה בתאריך 18/06/2024

חוות דעת אגף תברואה – התקבלה דחייה בתאריך 10/06/24

התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי טענתם:

ליקויים בהליך הפרסומי.

התנגדות להקלה בשלביות הביצוע.

קיימת חריגה מגובה הבנין המהווה סטיה ניכרת.

סידור החניה לוקה בחסר .

חסרה תכנית פיתוח מפורטת.

לא נכללה תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.

על המבקש לבצע פירוק הסכם שיתוף ע"מ לבנות לבד .

יש לציין שע"פ ההסכם המצורף להתנגדות החלק הצפוני של הבנין שיין למבקשים והחלק הדרומי שיין למתנגד, ע"פ הבקשה כיום מבקשים בין היתר הכשרת הצד הדרומי בקומת הקרקע וכן תוספות (בעיקר של מרפסות) בחלק הדרומי בקומות אחרות שלכאורה ע"פ ההסכם נראה שזה חלק השיין למתנגד- היות ומדובר בסוגיה משפטית הנושא הובא לעיון הלשכה המשפטית כאשר התגובה שהתקבלה מעו"ד אביטל מפורטת להלן:

" מדובר (בין היתר) בבקשה להכשרת בניה בצד הדרומי של הבנין שהוא בבעלותו של המתנגד.
מאחר ולא ניתן לקדם בקשה להיתר מבלי להכשיר עבירות קיימות, והעבירות הן על חלקו של המתנגד בקרקע, לכן יש לדרוש את הסכמתו של בעל הקרקע (המתנגד) ולצרפו כמגיש הבקשה."

תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0006.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן שידור / אנטנה סלולרית
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א, השתלבות על עמוד תאורה מס" 350/128 תוך החלפתו והגבהתו וכן הצבת ארונות ציוד ורכיבי תקשורת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלאפון תקשורת בע"מ פלאפון תקשורת בע"מ
עורך הבקשה	מהנדס דרימר מוניקה
מתכנן השלד	כהן רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חנוך אלבק 0 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30300	18	לא
30300	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2954ג	תחילת תוקף	21/01/1996			
2954ה	תחילת תוקף	26/03/2005			
2954ה	תחילת תוקף	26/03/2005			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0006.00 – הקמת מתקן שידור קטן ע"ג עמוד תאורה

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה מס' 128/350 והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 24 מ' וכלאי ברק, הכולל אנטנות ורכיבי תקשורת עבור חב' פלאפון.

בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חב' פלאפון.

בעלויות:

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30300/18,23 ברחוב חנוך אלבד בשכונת תלפיות, חלקות בטאבו בבעלות עיריית ירושלים, התקבלה חתימת נכסים ע"ג ההרמוניקה.

פרסום:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי.

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	חו"ד והמלצת האגף: לדחות לצורך השלמת תנאים מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חב' פלאפון, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' העשויים מפח מחורר 30% המונחים ע"ג משטח בטון בשטח ביעוד של "שטח פתוח ציבורי" – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי. אישורים נדרשים נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון: אישור המחלקה לאיכות הסביבה – לדחות את הבקשה . אישור מח' מאור באגף שפע – לאשר את הבקשה בתנאים – יש לאשר תכניות תאורה. אישור אגף שפע – לדחות את הבקשה. להלן הערות לבקשה: צמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי. לציין בהרמוניקה סוג אלמנט כיסוי הארונות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי 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: 2954ה תחילת תוקף: 26/03/2005 ייעוד הקרקע: חו"ד והמלצת האגף: לדחות לצורך השלמת תנאים בחלקות 18 ו- 23 חלה תכנית 2954 – המייעדת את חלקה 18 כ "שטח פתוח ציבורי" וחלקה 23 כ "דרך חדשה או הרחבה". מתקן התקשורת ועמוד התאורה מבוקש בתחום חלקה 18 אשר בייעוד "שטח פתוח ציבורי" למעט יסודות עמוד התאורה וחלק ממתקני האנטנות ע"ג עמוד התאורה אשר חודרים לחלקה 23 אשר בייעוד "דרך חדשה או הרחבה" הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה מס' 128/350 והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 24 מ' וכלאי ברק, הכולל אנטנות ורכיבי תקשורת עבור חב' פלאפון – אין מניעה לאשר בהתאם לתמ"א 36 אשר מאפשרת הצבת האנטנה בכל ייעודי הקרקע. בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חב' פלאפון, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' העשויים מפח מחורר 30% המונחים ע"ג משטח בטון בשטח ביעוד של "שטח פתוח ציבורי" – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי. אישורים נדרשים	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון: אישור המחלקה לאיכות הסביבה – לדחות את הבקשה . אישור הממונה לבטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל. אישור רשות שדות התעופה – התקבל. אישור משרד הביטחון – התקבל. אישור מח' מאור באגף שפע – לאשר את הבקשה בתנאים – יש לאשר תכניות תאורה. אישור אגף שפע – לדחות את הבקשה. אישור אדריכל העיר – לאשר את הבקשה. הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 36 א' – תכנית למתקני שידור קטנים, 1.8.ג. הקמת מתקן שידור קטן בהתאם להוראות תכנית זו ומגבלותיה, תותר בכל ייעודי הקרקע, למעט בחופי רחצה ושמורות חוף ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. להלן הערות לבקשה: צמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי. לציין בהרמוניקה סוג אלמנט כיסוי הארונות.		

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
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	6

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ח"ד והמלצת האגף:

לדחות לצורך השלמת תנאים

מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חב' פלאפון, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' העשויים מפח מחורר 30% המונחים ע"ג משטח בטון בשטח ביעוד של "שטח פתוח ציבורי" – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי.

אישורים נדרשים

נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון:

אישור המחלקה לאיכות הסביבה – לדחות את הבקשה .

אישור מח' מאור באגף שפע – לאשר את הבקשה בתנאים – יש לאשר תכניות תאורה.

אישור אגף שפע – לדחות את הבקשה.

להלן הערות לבקשה:

צמצום גובה הארונות עד ל- 1.70 מ' גובה פנימי.

לציין בהרמוניקה סוג אלמנט כיסוי הארונות.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2021/0335.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	היתר מכוח תמ"א 38/1 שדרוג הנדסי מלא ותוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר עוזרי דוד
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יונה 27, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30081	135	כן
30081	136	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
237750	תחילת תוקף	04/02/2017			
2784	תחילת תוקף	09/07/1981			
30081ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.

במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואילו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות.

בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה. (חו"ד נסרקה לא. אופטי)

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.	
במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות.	
בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (חו"ד נסרקה לא. אופטי)	
בקשה הובאה בפני הוועדה בתאריך 18.09.2024 והוחלט להוציא מסדר היום לבדיקה מול פיקוד העורף לעניין ממ"ד, מבדיקה חוזרת עם מנהל האגף ור"צ, לא ניתן להציע ממ"ד בקומה זו ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין חדר מחזוק.	
07/10/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30081 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה. במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות. בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה. (ח"ד נסרקה לא. אופטי)		
לבדיקה מול פיקוד העורף האם ניתן לעשות ממ"ד	18/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף

מסדר היום		
בדיוקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה. במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות. בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (ח"ד נסרקה לא. אופטי)	11/09/2024	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30081 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה	10/09/2024	חוות דעת תכנונית

ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה. במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות. בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה. (חו"ד נסרקה לא. אופטי)		
השלמת פרסום: - שינוי בתצורת גג המבנה עד לגובה של +821.05 מ' בהתאם לדרישת כיבוי אש.	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בתאריך 28.05.2023 נדונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, במעמד הוועדה הוצגה תכנית הכוללת תוספת של 2 יח"ד כעת התקבלה בקשה מע"ב להציע בחזרה תוספת של 3 יח"ד כפי שפורסם ובנוסף חו"ד הסדרי תנועה התקבלה עבור תוספת של 3 יח"ד, הוצגה תכנית הכוללת פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה הנוספת. בהתאם להחלטת וועדה נדרש לצמצם מבואות ח. מדרגות לתוך קו בנין ולבטל מדרגות ירידה למרתף גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נשוא הבקשה בלבד. ייתר החלטת וועדה מתאריך 28.05.23 עומדת בעינה. המלצת		
המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתאריך 28.05.2023 נדונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים, במעמד הוועדה הוצגה תכנית הכוללת תוספת של 2 יח"ד כעת התקבלה בקשה מע"ב להציע בחזרה תוספת של 3 יח"ד כפי שפורסם ובנוסף חו"ד הסדרי תנועה התקבלה עבור תוספת של 3 יח"ד, הוצגה תכנית הכוללת פתרון מיגוני של חדר ממ"ד עבור הדירה הנוספת. בהתאם להחלטת וועדה נדרש לצמצם מבואות ח. מדרגות לתוך קו בנין ולבטל מדרגות ירידה למרתף גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. ייתר החלטת וועדה מתאריך 28.05.23 עומדת בעינה.	23/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 237750 תחילת תוקף:	23/07/2023	חוות דעת תכנונית

04/02/2017		
ייעוד הקרקע:		
מגורים ג		
מספר נספח רלוונטי		
תכניות כפופות:		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר:		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
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		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין החניה-	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. הוועדה פוטרת ממקום חניה ומחייבת בתשלום כופר. חוות דעת אגף רישוי ח"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה קווי בניין מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין – יש לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. שטחי בניה הסבת מרפסות שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי. מיגון ח"ד תכנון עיר עבור יח"ד 2 ללא פתרון מיגון: כל הדירות מקבלות פתרון מיגון למעט דירה 2 בקומה א' שאינה מורחבת כלל ולא מקבלת פתרון מיגון. קיים מקלט (בהיתר) בקומת הקרקע מתחת לחדר המדרגות (כניסה מחזית קדמית) באישור הג"א ניתן להשתמש בו כפתרון מיגון		

ליחידה זו, אחרת יש לחזור לתיאום מול מח' תכנון. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. מערכות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a ותיקון תכנית בהתאם לאישור מהנדס תמ"א לחיזוק פנימי		
	17/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 237750 תחילת תוקף: 04/02/2017 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין 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		
יזן ע"י הבחן		
חדרים מחוזקים		
יזן ע"י הבחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחן על פי מדיניות מה"ע		
יזן ע"י הבחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יזן ע"י הבחן		
מרפסות זיז		
יזן ע"י הבחן		
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		
	17/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד. לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: לא מוצעת, בהתחשב הגדר היסטורית + מבנה היסטורי + עצים לשימור- לא ניתן להציע פתרון חניה. פטור ממקומות חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות, תנאי לתעודת גמר היינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת היתר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – הוגשה התחייבות לשימור עצים. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 19.80.13 ע"י אריאל בבג'נוב. הוגשה חו"ד מהנדס תמ"א מעודכנת בתאריך 04.05.23 עבור חיזוק פנימי כנדרש בהתאם להנחית שימור ודרישת תכנית 237750. הקלות		

5 יחידות דיור קיימות ועוד 3 יחידות דיור מוצעות . בניין בן 3 קומות קיימות ועוד 2 קומות מוצעות . בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית מרפסות זיז בחזית אחורית בגבול קו בניין תמ"א 38, מרוחקות 2 מ' מגבול מגרש אחורי . בניית 6 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר . חריגה מקו בניין צידי לטובת מעלית ופודסטים. מרוחקת 130 ס"מ מגבול מגרש . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038: קווי הבניין הוגשו לפי חלופה ג' בהתאם לסעיף 2.4.1.2.1.2 - בהתאם לתכנית מאושרת 237750. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותבע – למעט חריגה של חיזוקים חיצוניים, מעלית חיצונית ומבואות כניסה לדירות. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעלית חיצונית חורגת מקו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022. מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין – יש לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות (למעט דירה מס' 2 ללא הרחבות) – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר, הרחבות תואמות נספח בינוי 237750. מוצעת הכשרת שטח עיקרי בנוי לדירה מס' 4 – אין מניעה לאשר, תואם נספח 237750. הסבת מרפסות שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב השטחים כשטח עיקרי.		

חו"ד תכנון עיר עבור יח"ד 2 ללא פתרון מיגון: כל הדירות מקבלות פתרון מיגון למעט דירה 2 בקומה א' שאינה מורחבת כלל ולא מקבלת פתרון מיגון. קיים מקלט (בהיתר) בקומת הקרקע מתחת לחדר המדרגות (כניסה מחזית קדמית) באישור הג"א ניתן להשתמש בו כפתרון מיגון ליחידה זו, אחרת יש לחזור לתיאום מול מח' תכנון. קומות חדשות קומה ג' – ד' מוצעו ו ת קומות חדשות ו - יח"ד אחת בכל מפלס . סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה ותואם נספח . (הקומה החדשה קטנה לטובת מרפסות גג) ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. זכויות המוצעות בקומות חדשות מכוח תמ"א 38 עומדים במותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין תואם לנספח בינוי 237750 - אין מניעה לאשר. חזיתות חו"ד תכנון עיר: מוצע שינוי בחזית קדמית בקומות החדשות ביחס לנספח הבינוי- שינוי מקובל ורצוי. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות חו"ד תכנון עיר: מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי		

תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. עצים התייחסות תכנון עיר: כל העצים בחלקה מוצעים לשימור. תברואה תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות מהחלקה הסמוכה. הוסרה התנגדות – נסרק לא. אופטי. נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a המלצת אגף רישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה: אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת 3 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1, תקן חניה מ"ח אחד.		

לא מוצע פתרון חניה. מבנה לשימור (50% מתקן חניה) – קיימת קרן חניה באזור חניון שנלר. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: לא מוצעת, בהתחשב הגדר היסטורית + מבנה היסטורי + עצים לשימור- לא ניתן להציע פתרון חניה. פטור ממקומות חניה מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים. בהתאם לדרישת מח' השימור הוגש אישור מהנדס תמ"א עבור חיזוקים פנימיים. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 19.80.13 ע"י אריאל בבג'נוב. קווי בניין הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 ותבע – למעט חריגה של חיזוקים חיצוניים, מעלית חיצונית ומבואות כניסה לדירות. הוגשה חו"ד מהנדס תמ"א מעודכנת בתאריך 04.05.23 עבור חיזוק פנימי כנדרש בהתאם להנחית שימור ודרישת תכנית 237750. תנאי העברת הבקשה לאישורי גורמים היינו הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לתכנית a ותיקון חיזוקים בהתאם לתכנית מהנדס מעודכנת הכוללת חיזוקים פנימיים. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעלית חיצונית חורגת מקו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022. מוצע הרחבת מבואות בקומות קיימות בחריגה מקו בנין – יש		

לצמצם לתוך קו בנין גם בקומות חדשות בהתאם לנספח בינוי 237750. מחסנים הבקשה מציעה 2 מחסנים מתחת לשטחי הרחבות בחזית אחורית – אין מניעה לאשר. גישה למחסנים חיצונית באמצעות מדרגות מחוץ לקו בניין ובשטח החלקה הסמוכה. לא ניתן לאשר את הגישה המוצעת, יש להציע תכנון חלופי לגישה לשטחי המחסנים בתוך קו בנין בחלקה נשוא הבקשה בלבד. נגישות חו"ד תכנון עיר: מדרגות הגישה לחלקה אינן מקוריות (לפי תיק התיעוד, עמ' 39). נבחנה אפשרות לביטול המדרגות ויצירת רמפה עד לכניסה לחדר המדרגות/מעלית לטובת נגישות מקסימלית לבניין והדבר לא אפשרי מבחינת שיפועים. תברואה תוספת 2 יח"ד, השתתפות בעגלה 350 ל' כתנאי לקבלת היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 נדרשים תיקונים עפ"י תכנית a ותיקון תכנית בהתאם לאישור מהנדס תמ"א לחיזוק פנימי		
תוספת יחידות דיור - 5 יחידות דיור קיימות ועוד 3 יחידות דיור מוצעות תוספת גובה - בניין בן 3 קומות קיימות ועוד 2 קומות מוצעות	03/05/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

אחר - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה אחר - בניית מרפסות זיז בחזית אחורית בגבול קו בניין תמ"א 38, מרוחקות 2 מ' מגבול מגרש אחורי אחר - בניית 6 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% כמותר חריגה מקו בניין צידי לטובת מעלית ופודסטים. מרוחקת 130 ס"מ מגבול מגרש		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ו	15
	תברואה - השתתפות בעגלה 350 ליטר כתנאי לקבלת היתר	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	תשלום קרן חניה	18
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור. יש להוסיף שחזור שער מקורי בגדר ופרטים שהתבקשו בהחלטת ועדת שימור.	19
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור.	20
	יש לקבל אישור לתיק התיעוד ממחלקת השימור.	21
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד מעודכנת של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור.	22
	צנרת תהיה פנימית ומוצנעת. יש להגיש תכנית אינסטלציה	23

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

בתאריך 28.05.2023 הבקשה נדונה בוועדת משנה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים אשר במעמד הוועדה הוצגה תכנית המציעה 2 יח"ד חדשות ובתאריך 30.07.2023 הבקשה הועברה בשנית לדיון בהמשך לפניית מבקשי הבקשה ולהחזיר את התכנית לכפי שפורסם ולהציע 3 יח"ד חדשות וכן הבקשה אושרה ע"י הוועדה בהתאם לכך שהוצג פתרון מיגוני של

חדר ממ"ד עבור הדירה שלא בעמודה.

במהלך הגשת תנאים להיתר נדרש ע"י כיבוי אש להציג כ- רבע משטח הגג יהיה פנוי ואליו גישה מחדר המדרגות המרכזי מה שדרש הגבהת המבנה ופרסום נוסף, הבקשה פורסמה בשנית עקב הגבהת המבנה ולא נתקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר הגבהת חדר המדרגות.

בנוסף נתקבלה פניה נוספת וממבקשי הבקשה וח"ד הנדסית מאת יועצת מיגון ובה צוין כי לא ניתן לאשר בהג"א חדר ממ"ד כפי שהוצג ע"כ מובא להכרעת וועדה לעניין חדר מחזוק בדירה המוצעת שלא בעמודה במקום חדר ממ"ד (חו"ד נסרקה לא. אופטי)

בקשה הובאה בפני הוועדה בתאריך 18.09.2024 והוחלט להוציא מסדר היום לבדיקה מול פיקוד העורף לעניין ממ"ד, מבדיקה חוזרת עם מנהל האגף ור"צ, לא ניתן להציע ממ"ד בקומה זו ע"כ הבקשה מובאת בשנית להכרעת הוועדה לעניין חדר מחזוק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2017/0450.03</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות- בקשת המשך לתיק תמ"א מס"י 17/450
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר גודמן שלמה אפרים
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

משמר הגבול 3 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11626	בוטלה	03/04/2013	103	מגורים ג1	526
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976	80	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	526
872929	תחילת תוקף	30/04/2022			
872929	תחילת תוקף	30/04/2022	1	מגורים ג	526

תאור הבקשה

ת.ב. 2017/0450.3 – משמר הגבול 3 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 8.3.2020 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2017/0450.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 2.5 קומות בעל 7 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות ו 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתאריך 21.2.2024 הופק היתר בנייה בתיק 2017/0450.01 עבור שינויים בהתאם לתב"ע מאושרת 872929 שבמסגרתה נוספה קומה חלקית לבניין והרחבות ליח"ד קיימות.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית השינויים האחרונה.

במסגרת בקשה זו מוצע :

מוצעת הרחבה ליח"ד בקומה חלקית עליונה במפלס +15.77 וכן מוצע עבור אותה היח"ד מרפסת גג.

מוצעת הרחבה ליח"ד 2 בקומת הקרקע. ההרחבה הינה ע"י יצירת דופלקס עם קומת המרתף וזאת באמצעות ביטול שטחי אחסנה אשר אושרו בהיתר השינויים 2017/0450.1.

הרחבה ליח"ד 2 בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי.

תוספת שטח מרוצף עבור יח"ד 2 בקומת הקרקע.

שינוי חישוב שטח ממ"ד שחושב כעיקרי ליח"ד 1 בקומת המרתף לשטח שירות.

שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 בקומת הקרקע.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', וה'.

שינוי מיקום בלוני גז.

שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14.

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס +15.77 - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים למימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם

1355 מ"ר. מוצע כמותר. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל. הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאוסר בנספח בינוי. הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר. שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית. שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד. שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש. שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

872929 תחילת תוקף: 30/04/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס +15.77 - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים למימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם 1355 מ"ר. מוצע כמותר. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל. הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאוסר בנספח בינוי. הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר. שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית. שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר.		

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד. שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש. שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a		
לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות	24/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

סביבה). לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 872929 תחילת תוקף: 30/04/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת מחלקת הרישוי: הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס +15.77 - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים למימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם 1355 מ"ר. מוצע כמותר. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל.	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאוסר בנספח בינוי. הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר. שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית. שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד. שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש. שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a		
הקלה מנספח בינוי מנחה בתב"ע מספר 872929 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאוסר בנספח הבינוי.	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ניוד יתרת שטח עיקרי עודף מעל הקרקע לשימוש מתחת הקרקע.		
הקלה מהוראות התכנית		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	חתימת כלל הדיירים של הבניין על גבי הסופיות להסכמה על ביטול המחסנים בקומת המרתף	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הרחבה ליח"ד בקומה עליונה במפלס +15.77 - אין מניעה לאשר. סך שטחים עיקריים הניתנים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית 872929 מעל ומתחת לקרקע עומדים על 1356 מ"ר. סך השטחים העיקריים בתכנית, קיימים ומוצעים הינם 1355 מ"ר. מוצע כמות. כמו כן, אין מניעה לאשר מרפסת גג ליח"ד הנ"ל.

הרחבה ליח"ד בקומת הקרקע ויצירת דופלקס ע"ח שטחי אחסנה בקומת המרתף – אין מניעה לאשר בכפוף לחתימה והסכמת כלל דיירי הבניין על ביטול המחסנים על גבי תכניות סופיות. יהווה תנאי למתן היתר בנייה. סך שטחים עיקריים המותרים מתחת לקרקע הינם 120 מ"ר אך פורסמה הקלה לניוד שטחים מעל הקרקע למתחת לקרקע, על כן, בהתאם לאמור בסעיף הקודם, סך השטחים המותרים לשימוש ע"פ טבלה 5 בתכנית הינם 1356 מ"ר. המוצע עומד במותר. כמו כן, המוצע אינו תואם לנספח בינוי אך בוצעה הקלה לבינוי בשונה מהמאשר בנספח בינוי.

הרחבת ליח"ד בקומת הקרקע ע"י הפיכת שטח שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. סך השטחים העיקריים עומדים במותר.

שינוי חישוב חדר ממ"ד אשר חושב כעיקרי וכעת מוצע כשטח שירות – אין מניעה לאשר. סך שטחי השירות המוצעים בבקשה מוצעים בהתאם למותר ע"פ טבלה 5 בתכנית.

שינוי מיקום מדרגות יציאה לחצר ליח"ד 2 – אין מניעה לאשר.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד בקומות ג', ד', ה' – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר יח"ד.

שינוי מיקום בלוני גז – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חברת גז על מיקום הצובר החדש.

שינוי בקירות ממ"ד ביח"ד 14 – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

סימונים גרפיים

תיקונים גרפיים ע"פ תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0429.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	שיקום כביש אל משהאד הכולל שיקום קירות והקמת קירות תמך
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חב" מוריה ישראל דצקובסקי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סיסו מורן
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל משהאד , צור באהר שיקום כביש אל
משהאד בשכונת צור באהר , שטח לא מוסדר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/429 –בקשה לשיקום כביש אל משהאד

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה היא לשיקום כביש אל משהאד הכולל שיקום קירות והקמת קירות תמך.

בעלויות:

השטחים הינם בבעלות עיריית ירושלים -התקבל אישור מחלקת נכסים ע"ג ההרמוניקה כבעלי הקרקע.

מבקשי הבקשה הינם חברת מוריה.

הקלות:

אין הקלות בבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
08/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת מחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.
08/10/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: חוות דעת והמלצה: בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכניות, הוראות התכנית 2302א, יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות. אישור מח' הסדרי תנועה - התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה בתאריך 31.3.2024 . אישור אדריכל העיר - נדרש. התקבל. אישור מח' שפ"ע – התקבל. אישור מח' מאור – התקבל.		

אישור מח' איכות סביבה – נדרש. התקבל. אישור מח' תברואה – התקבל.		
לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, אדריכל העיר). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בתנאים. בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת מחלקה	30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, אדריכל העיר). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאשר את הבקשה בתנאים. בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: חוות דעת והמלצה: בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל. תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302א', יחולו. במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך. המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום(שטח אדום). ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות. אישור מח' הסדרי תנועה התקבל אישור מח' הסדרי תנועה לבקשה בתאריך 31.3.2024 . אישור אדריכל העיר נדרש. טרם התקבל אישור אדריכל העיר לבקשה.		

אישור מח' שפ"ע – התקבל.		
אישור מח' מאור – התקבל.		
אישור מח' איכות סביבה – נדרש. טרם התקבל.		
אישור מח' תברואה – התקבל.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	יש לאשר תוכניות תאורה בשטח העבודה במחלקת המאור.	9
	להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.	10
	אישור איכות סביבה לדוח יועץ שהתקבל	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת מחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתחום הבקשה חלה התוכנית 2302א אשר מטרתה היא בין היתר ע"פ סעיף ד התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות/קיימות והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר לירושלים וחלות עליה ההוראות בתכנית המתאר וכן ההוראות בתכנית 2994,2062. במקרה של סתירה בין התכנית, הוראות התכנית 2302 א', יחולו.

במסגרת הבקשה מוצע שיקום כביש אל משהאד והקמת קירות וקירות תמך.

המבוקש הינו בתוך תחום דרך קיימת ע"פ התכנית החלה על המקום (שטח אדום).

ניתן לאשר את המבוקש בתחום דרך קיימת בכפוף להגשת תצהיר מודד כי כל העבודות המבוקשות הינן בתחום דרך קיימת / דרך חדשה מכוח התוכנית החלות בתחום החלקות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0028.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים בן 2 קומות מעל מרתף.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עו"ד סודאי עדי
עורך הבקשה	אדריכל כהן שנצר שרון
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עמנואל נח 10, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30012	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30012	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 24/28 רחוב עמנואל נח 10 – תמ"א 38

גוש: 30012

חלקה: 24

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף מוגבהה למגורים ועוד קומת מגורים מובלעת בגג הרעפים על כניסה אחת הכוללת 6 יח"ד. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ויח"ד

אחת דופלקס.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

עבור היח"ד בקומות הקיימות במפלסים -2.40, 0.00, +3.38, +6.68 מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל חדרי ממ"ד. מוצעת מעלית ושטחי מעבר חדשים. מוצעות כמו כן מרפסות גג.

מעל הקומות הקיימות מוצעת קומה וחצי אשר מוצעת כדופלקס הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז וגג.

מועד הקמת המבנה הינו לפני שנת 1948 ע"פ תיק שימור + תוספות משנת 1989 ע"פ היתר בנייה מאושר.

רקע סטטוטורי

במגרש חלה תכנית 2878 משנת 1994. התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
המלצת המחלקה	
לדחות את הבקשה.	
תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לאזור ליבה עם מבנה בדרגה שימור ב. אזורי ליבה – גרעיני השכונות ההיסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה	

להגביל מתן הקלות כמפורט בתכנית אב. שימור ב – מבנה לשימור ב באזור ליבה בתחומי תכנית 2878 הבינוי יהיה ע"פ סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון התכנית: מסומן במבנה אופייני, 3 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. הבניין מסומן כאופייני ע"פ תכנית 2878. ע"פ הערר של רחל אמנו 17, לא ניתן להציע חריגה מתכנית על מבנים אופייניים/לשימור. בהתאם לזאת, לא ניתנת הזכאות למבנה נשוא הבקשה לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038. על כן, הבקשה הינה עם המלצה לדחייה בשל חוסר סמכות לאור החלטת ועדת ערר ברחל אמנו 17. יצוין בנוסף כי הבקשה חורגת מתוספת זכויות בתמ"א, במיקום התוספות במבנה היסטורי. כמו כן, הבקשה חורגת ממדיניות תכנית האב המפנה למימוש זכויות קיימות בהתאם לתב"ע – במגרש זה מוצו מלוא הזכויות לכך.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30012 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור של מהנדס תמ"א לקידום הבקשה ופתיחת	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

תיק בתכנון מיום 19.1.2021. חו"ד שימור לא התקבלה. חו"ד הסדרי תנועה לא התקבלה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לאזור ליבה עם מבנה בדרגה שימור ב. אזורי ליבה – גרעיני השכונות ההיסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה להגביל מתן הקלות כמפורט בתכנית אב. שימור ב – מבנה לשימור ב באזור ליבה בתחומי תכנית 2878 הבינוי יהיה ע"פ סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון התכנית: מסומן במבנה אופייני, 3 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים. ע"פ הערר של רחל אמנו 17, לא ניתן להציע חריגה מתכנית על מבנים אופייניים/לשימור. בהתאם לזאת, לא ניתנת הזכאות למבנה נשוא הבקשה לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038. על כן, הבקשה הינה עם המלצה לדחייה בשל חוסר סמכות לאור החלטת ועדת ערר ברחל אמנו 17. יצוין בנוסף כי הבקשה חורגת מתוספת זכויות בתמ"א, במיקום התוספות במבנה היסטורי. כמו כן, הבקשה חורגת ממדיניות תכנית האב המפנה למימוש זכויות קיימות בהתאם לתב"ע – במגרש זה מוצו מלוא הזכויות לכך. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10039 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.		

הקלה בתוספת גובה בהתאם לתוספת הקומות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת יח"ד בקומות עליונות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. הבקשה לא עברה הליך פרסומי מאחר והועברה ממחלקת תכנון עם המלצה לדחייה. קווי בניין קווי בנין לפי תכנית 10038 לבקשה בתחום העיר ההיסטורית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין לפי תכנית 10038. חישוב שטחים לא ניתן לאשר זכויות מכוח תכנית 10038 לבקשה זו, על כן השטחים המוצעים בבקשה אינם מאושרים. קומות חדשות בהמשך לסעיף לעיל, לא ניתן לאשר קומות חדשות ושטחים חדשים. יש לשנות מיקום מעלון המוצע ולהציעו בחזית הצפונית מתחת ליסודות ממ"ד וחדר מערכות בצמוד אליו. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות לבקשה. הבקשה לא עברה הליך פרסומי מאחר והועברה ממחלקת תכנון עם המלצה לדחייה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. הקלה בבתוספת גובה בהתאם לתוספת הקומות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.	21/01/2024	הכנת נוסח פרסום

תוספת יח"ד בקומות עליונות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים 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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15

המלצת האגף לדחות את הבקשה

המלצת המחלקה

לדחות את הבקשה.

תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לאזור ליבה עם מבנה בדרגה שימור ב. אזורי ליבה – גרעיני השכונות ההיסטוריות ובהן לא תהיה אפשרות לתוספת זכויות ויהיה אפשר למצות זכויות קיימות בהיתר בלבד עם המלצה להגביל מתן הקלות כמפורט בתכנית אב.

שימור ב – מבנה לשימור ב באזור ליבה בתחומי תכנית 2878 הבינוי יהיה ע"פ סעיפים 9-10, 14-15 בתקנון התכנית: מסומן במבנה אופייני, 3 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.

הבניין מסומן כאופייני ע"פ תכנית 2878.

ע"פ הערר של רחל אמנו 17, לא ניתן להציע חריגה מתכנית על מבנים אופייניים/לשימור.

בהתאם לזאת, לא ניתנת הזכאות למבנה נשוא הבקשה לתוספת זכויות מכוח תכנית 10038.

על כן, הבקשה הינה עם המלצה לדחייה בשל חוסר סמכות לאור החלטת ועדת ערר ברחל אמנו 17.

יצוין בנוסף כי הבקשה חורגת מתוספת זכויות בתמ"א, במיקום התוספות במבנה היסטורי. כמו כן, הבקשה חורגת ממדיניות תכנית האב המפנה למימוש זכויות קיימות בהתאם לתב"ע – במגרש זה מוצו מלוא הזכויות לכך.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0114.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יורו סאם
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

קורא הדורות 15, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	4	דרך חדשה או קיימת	
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5344	אזור מגורים 1..	
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986	22	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/114 רחוב קורא הדורות 15 – תמ"א 38

גוש: 30117

חלקה: 44

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בעל 12 יח"ד קיימות ו10 מקומות חניה. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 8 יח"ד. סה"כ 20 יח"ד.

הבקשה מוצעת יחד עם עוד 2 בניינים אשר מבוקשות במסגרת מבן כהגדרתו בתכנית 10038, ברחוב מרדכי היהודי 18 ופלמ"ח 71.

לאור החלטת ודעת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבן שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים יתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נצמא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 2.50- קומת חניות – מוצעות 16 חניות כאשר 4 מהן מקוריות. מוצעים 6 מחסנים חדשים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעת מעלית חדש בתוך גרעין חדר מדרגות קיים.

מפלס 0.00 קומת קרקע ופיתוח – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות. בפיתוח השטח מוצעים שטחי ריצוף, צמחיה וכן מיקום של מערכות חשמל, מים וגז.

מפלס +3.00 קומה ראשונה – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות.

מפלס +6.00 קומה שנייה – קיימת 4 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. לכל יח"ד מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי וכן הרחבת מרפסות קיימות.

מפלס +9.00 קומה שלישית – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +12.30 קומה רביעית – קומה חדשה ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +15.60 תכנית גג – גג אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג משותפת לכלל הדיירים ובחלקו שטח טכני עבור מערכות.

הקמת המבנה בשנת 1971 ע"פ היתר בניה.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1721 משנת 1976 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מקורית מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר וכן התקבל עדכון לחוות דעת בעקבות החלטת ועדת ערר מאת שלום כהן, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
08/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת המחלקה
	לדחות במתכונת המוצעת.
	יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.
	בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(איכות סביבה, שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים, שימור).
	לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 א תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, מאור ברעם, לפתיחת תיק מיום 2.9.2023 בהתאם לחו"ד שהתקבלה בתאריך 26.12.2022. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 15.5.2023 בהתאם להחלטת ועדת שימור: המבנה מוגדר בתכנית אב ארנונה מס' 30055- מתחם תכנון 5- מרקם לשימור. אין התנגדות לבקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38/1 לחיזוק ותוספות בניה לבנין הקיים בכפוף לתנאים הבאים: 1. מיקום ממ"דים- עמודות הממ"ד ופתחי הממ"ד המבוקשים בחזית קדמית אינן מקובלים. יש להציע חלופה תכנונית בחזיתות הצד. עפ"י תכנית אב ארנונה סעיף 6.1 ד. 8 : " תיאסר בנית ממדים כלפי חזית הרחוב הקדמית"	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

2. מרפסות- הרחבת המרפסות בחזית קדמית אינה מקובלת. המלצת מחלקת השימור תומכת בסעיף 2 להמלצת מהנדס העיר. 3. עצים- עפ"י סקר עצים מתאריך 02.03.22 מוצעים 12 עצים בעלי ערכיות בינונית לעקירה עקב הבינוי והחניה המוצעת. יש לתכנן את החניה והבינוי כך שתהיה פגיעה מינימלית בעצים. העצים ישולבו בתכנון וישמרו ככל הניתן. ככלל אין לעקור עצים שאינם מפריעים לבינוי. כגון עצים 11,15 יש להציע נטיעות חדשות כנגד עקירת עצים ביחס של 1:1 ולסמן עצים מוצעים ע"ג תכנית הפיתוח. חשיבות רבה לשמירת העצים בתחום החצר הקדמית לרחוב. יש להתייחס לסעיף 6.5 בתכנית אב לעניין נטיעת עצים, סוגיהם ומיקומם. 4. חניה- יש לבחון חניות מוצעות בהתאם לסקר עצים. יש לתכנן את הגישה לחניות ולמקם את החניות תוך שמירה על העצים הקיימים. 5. חומרי גמר- חומרי בניה יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את החומרים. מעקות מזכוכית אינם מקובלים, יש לתכנן כדוגמת הפרזול הקיים. *ע"פ המוצג בהרמוניקה נראה כי הסעיפים המהותיים תוקנו. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: מוצעות 8 יח"ד. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 26 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה, חסרים 10 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרון. בכפוף לאישור מחלקת דרכים.		

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה מציעה חניה עבור חלק מהמתחם שלא בהתאם לתקן החניה. מדרש 26 מקומות חניה, מוצע 16 מקומות חניה. לאור החשיבות של חיזוק הבניין, מומלץ לוועדה לאשר. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה, אזור מגורים(תלפיות) 5: 6 קומות ב240%. קווי בנין 4 מטר קדמי ואחורי ו-3 מטר צידי. הבינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב ארנונה עניין מספר קומות ומציע 6 קומות כאשר מותר להציע בינוי עד 6 קומות ולכן התכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. תכנון – חו"ד תכנון עיר מוצעת תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות(בניין קטן בהגדרתו) מוגש עם עוד 2 בניינים ויחד נבחנו לעניין מבן בהגדרתו בתכנית 10038: קורא הדורות 15 – 12 יח"ד, הפלמ"ח 71 – 6 יח"ד, מרדכי היהודי 18 – 8 יח"ד. לאור החלטת וועדת ערר מספר 1115+1116/23 בנושא מבן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני כלשהו, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. לאור זאת, נדרש לצמצם את תוספת חצי הקומה הנוסף המוצעת מכוח מבן. המשמעות היא כי ניתן לאפשר תוספת של 1.5 קומות בלבד על גבי המבנה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קיימות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה.		

תוספות בנייה לפי תמ"א 38 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, תוספת של 8 יח"ד חדשות על 12 יח"ד קיימות, סה"כ 20 יח"ד. בניית מחסן עד 20 מ"ר. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית 2 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. קו בניין קדמי לא סומן כנדרש. יש לסמן 3 מטרים מגבול הפקעה. יש לציין, כי גם לאחר הסימון כראוי ונסיגה כלפי פנים החלקה במטר אחד, הבינוי בחזית זו עדיין יהיה בתחום קו בניין תמ"א. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג ממכסת השטחים המותרים וזאת לאור חו"ד מעודכנת מאת תכנון עיר לעניין מבן. על שטח הקומות החדשות להיות 1.5 משטח קומה טיפוסית, בשטח ובנפח. יש לבצע את הצמצום הנדרש ולהראות חישוב כי הקומות הנ"ל עומדות במותר. לאחר צמצום הקומה, יבוצע חישוב על מנת לוודא כי השטחים אכן עומדים במותר. כמו כן, יש להציג בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר לדיור בר השגה. מחסנים מוצעים 6 מחסנים חדשים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר.		

יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. ההקלה שפורסמה מתייתרת בנושא זה. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה. ע"פ חו"ד מחלקת שימור, לא ניתן לאשר הרחבת מרפסות זיזיות לכיוון חזית קדמית. נושא זה יוכרע בוועדה. מבחינת מחלקת רישוי אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א. עצים ע"פ סקר עצים קיימים עצים בוגרים רבים במגרש ובצמוד לו. עצים מספר 15,16 (בעלי ערך בינוני) בחזית הבניין לרחוב מוצעים לעקירה – יש לסמנם לשימור, הם רחוקים מבינוי ואין סיבה תכנונית לעקורם. עץ מספר 13 – בעל ערך גבוה מסוג ושינגטוניה חסונה נמצא בסמיכות למתקן חניה מתוכנן המצריך חפירה – בפיקוח צמוד של אגרונום בנוסף ליתר העצים המסומנים לשימור. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות – נדרש להציע נגישות מלאה. יש לצמצם את רוחב המדרגות עד ל80 ס"מ ולהגדיל את פתח תא המעלית. תברואה		

מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחר מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. נראה כי 2 עגלות עבור 20 יח"ד (קיימות ומוצעות) לא מספיק. ככל שיידרש להוסיף עגלות יש לתאם את מיקומן עם מחלקת תכנון עיר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות קיימות,סה"כ 6 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 8 יח"ד קיים 12 יח"ד, סה"כ 20 יח"ד		
בניית מחסן עד 20 מ"ר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	19

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה

לדחות במתכונת המוצעת.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.

בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(איכות סביבה, שפ"ע, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים, שימור).

לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0088.00</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בנית בנין חדש לפי תמ"א 38.2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אפלקר ערן
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

יצחק בלזר 3, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	107	לא
30086	108	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959	107	אזור מגורים 3	
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959	108	אזור מגורים 3	
402784	תחילת תוקף	10/08/2019			
402784	תחילת תוקף	10/08/2019	1	מגורים ב	397
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	107ב	אזור מגורים מיוחד	
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	108	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/88 רחוב בלזר 3 – תמ"א 38

גוש: 30086

חלקה: 329

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות לכיוון רחוב בלזר וקומה אחת לכיוון רחוב אפרים אורבך. שניהם בעלי גג רעפים. המבנים משמשים לישיבה לא יח"ד כלל. קיימת חצר פנימית עם עצים בוגרים תוך שמירה על קירות לשימור. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים וגג רעפים לשימוש מגורים. מוצעות 24 יח"ד בבניין החדש.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע לשימור קירות לכיוון רחוב בלזר ואפרים אורבך וכן שימור החצר הפנימית.

מפלס 3.63- קומת מחסנים – קומה תת קרקעית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. מוצעים 17 מחסנים חדשים, חדר מערכות טכניות, חדר מדרגות חדש ומעלית. מוצעים שטחי מעבר.

מפלסים 0.83-, 0.02-, 0.00 קומת קרקע – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד. מוצעת שמירה של החצר הפנימית ומיקום מערכות טכניות בה וכן שימור של הקירות בחזית קדמית לרחוב בלזר ולרחוב אפרים אורבך. מוצע חדר מדרגות המשכי לחדש מקומת המחסנים.

מפלס +3.45 קומה א' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +6.60 קומה ב' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +9.75 קומה ג' – מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עבור כל יח"ד.

מפלס +12.90 קומת חלל גג רעפים – מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג. מוצע אזור חלל טכני עבור מערכות מיזוג ודודי שמש.

קיים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקדם בשנת 1920.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 4383 משנת 1994 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. בנוסף קיימת תכנית 402784 משנת 2019 אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב' ומטרתה איחוד חלקות 107 ו-108 בגוש 30086, היקף זכויות ע"פ תכנית 4383. הוראות בכין בינוי וחזיתות לשימור. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	
חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023: אין התנגדות לתכנית.	
עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה.	
התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה.	
חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר , שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר . מוצע כמותר.	
מחסנים מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.	
מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל	

דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי. עצים ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובצילומים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום. יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת. תברואה יש להראות פתרון פינוי אשפה ואישור/פטור ממחלקת התברואה. מקובל להציע חדר אשפה בתוך הבינוי. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר טרפו		

ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי בייעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"ה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש למצוא פתרונות בתחום המגרש". תנאי למתן היתר הינו בניית חדר טרפו' תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 1.1.2024. חו"ד שימור החלטת ועדת שימור מספר 99 מתאריך 18.6.2023 הינה	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בתנאים: בקומה א' יש להציע מרפסות אופייניות בתיאום מחלקת השימור ולא מרפסת ארוכה ורציפה שאינה אופיינית לבינוי בשכונה. בנוסף יש להוריד את המעקה דמי בכל המרפסות. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקנ"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה. בהרמוניקה המוגשת בקומות א'-ג' מוצע ממ"ד בחזית לרחוב בלזר. על החלון להיות מוארך בהתאם לסגנון האופייני לשכונה. יתואם מול מחלקת השימור. יש להוסיף להרמוניקה תכנית גגות וחתך ב-ב(דרך המדרגות). יש לסמן את החזית לשימור בסגול בשני החתכים. בחצר הפנימית כיום נראה כי קיימים עצים בוגרים ללא שהוגש סקר עצים בעניינם. לא ברור האם מיועדים לעקירה/העתקה/שמירה. יש להבהיר נושא זה. יש להציע נטיעה חלופית של עץ בוגר בבית ישראל או במע"ר צפון בתיאום עם מחלקת שפ"ע. חדר תברואה ומערכות טכניות ישולבו ככל הניתן בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. תנאים למתן היתר בנייה: יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל ע"פ הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י האדריכל. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת שימור. אישור לתיק תיעוד במחלקת השימור ולהתייחס בתיק התיעוד לעצים קיימים. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.		

על גבי ההרמוניקה שהוגשה למחלקת הרישוי, נראה כי הנחיות ודרישות מחלקת השימור הוטמעו בה והתקבלה אישור ממחלקת השימור על ההרמוניקה המתוקנת. חו"ד הועדה המחוזית ע"פ סעיף 4.1.2.2 יש לקבל התייחסות הועדה המחוזית לבניין המוצע להריסה בתחום העיר ההיסטורית. לאחר 45 ימים מיום ההודעה למתכננת המחוז, לא התקבלה התייחסות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023: אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מע"ר צפון – בינוי בן 4 קומות עם גג רעפים לא מוגבה. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון במספר קומות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים + גג רעפים לשימוש מגורים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק בניין מפני רעידות אדמה.		

הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים. הקלה בדבר מרפסות זיז מעל דרך. הקלה מקו בניין לכיוון החזית הצפונית לבנייה בקו רפס בהתאם למבנים ברחוב. בניית 23 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר. הקלה בגבר בניית 24 יח"ד חדשות. קווי בניין קווי הבניין ע"פ תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. קווי הבניין המצעים בתכנית הינם: קו בניין 0 לרחוב בלזר ע"פ קונטור מבנה היסטורי. קו בניין 0 לרחוב אורבך חצי החזית ע"פ קונטור מבנה היסטורי וחצי השלמה לפי 50% היושבים בקו 0 במקטע רחוב זה – פורסמה הקלה לעניין זה. קווי בניין צידיים 0 – אופייני לבנייה הטורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין למעט מרפסות להן פורסמה הקלה וייבחנו בהתאם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר , שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר . מוצע כמותר. מחסנים מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל		

דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי. עצים ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובצילומים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום. יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת. תברואה יש להראות פתרון פינוי אשפה ואישור/פטור ממחלקת התברואה. מקובל להציע חדר אשפה בתוך הבינוי. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר טרפו		

ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו' מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי ביעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"יה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו' בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש למצוא פתרונות בתחום המגרש". תנאי למתן היתר הינו בניית חדר טרפו' תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור, מאור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור, מאור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	10/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4383 תחילת תוקף: 28/10/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, ואישור לפתיחת תיק מיום 1.1.2024. חו"ד שימור החלטת ועדת שימור מספר 99 מתאריך 18.6.2023 הינה	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בתנאים: בקומה א' יש להציע מרפסות אופייניות בתיאום מחלקת השימור ולא מרפסת ארוכה ורציפה שאינה אופיינית לבינוי בשכונה. בנוסף יש להוריד את המעקה דמי בכל המרפסות. יש לערוך פרט הפרדה בין הבינוי הקיים לחדש בקנ"מ 1:20 ולהטמיעו בהרמוניקה. בהרמוניקה המוגשת בקומות א'-ג' מוצע ממ"ד בחזית לרחוב בלזר. על החלון להיות מוארך בהתאם לסגנון האופייני לשכונה. יתואם מול מחלקת השימור. יש להוסיף להרמוניקה תכנית גגות וחתך ב-ב(דרך המדרגות). יש לסמן את החזית לשימור בסגול בשני החתכים. בחצר הפנימית כיום נראה כי קיימים עצים בוגרים ללא שהוגש סקר עצים בעניינם. לא ברור האם מיועדים לעקירה/העתקה/שמירה. יש להבהיר נושא זה. יש להציע נטיעה חלופית של עץ בוגר בבית ישראל או במע"ר צפון בתיאום עם מחלקת שפ"ע. חדר תברואה ומערכות טכניות ישולבו ככל הניתן בתחום הבינוי כראוי במבנים חדשים ובהתאם למדיניות מהנדס העיר. תנאים למתן היתר בנייה: יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל ע"פ הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י האדריכל. יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור. יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת שימור. אישור לתיק תיעוד במחלקת השימור ולהתייחס בתיק התיעוד לעצים קיימים. יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להרמוניקה. לא תותר התקנת מערכות טכניות או צנרות חיצוניות על חזיתות המיועדות לשימור.		

על גבי ההרמוניקה שהוגשה למחלקת הרישוי, נראה כי הנחיות ודרישות מחלקת השימור הוטמעו בה והתקבל אישור ממחלקת השימור על ההרמוניקה המתוקנת. חו"ד הועדה המחוזית ע"פ סעיף 4.1.2.2 יש לקבל התייחסות הועדה המחוזית לבניין המוצע להריסה בתחום העיר ההיסטורית. לאחר 45 ימים מיום ההודעה למתכננת המחוז, לא התקבלה התייחסות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023: אין התנגדות לתכנית. עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מע"ר צפון – בינוי בן 4 קומות עם גג רעפים לא מוגבה. התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון במספר קומות. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים + גג רעפים לשימוש מגורים בהתאם לתמ"א 38		

ותכנית 10038 – חיזוק בניין מפני רעידות אדמה. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים. הקלה בדבר מרפסות זיז מעל דרך. הקלה מקו בניין לכיוון החזית הצפונית לבנייה בקו רפס בהתאם למבנים ברחוב. בניית 23 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר. הקלה בגבר בניית 24 יח"ד חדשות. קווי בניין קווי הבניין ע"פ תכנית 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. קווי הבניין המצעים בתכנית הינם: קו בניין 0 לרחוב בלזר ע"פ קונטור מבנה היסטורי. קו בניין 0 לרחוב אורבך חצי החזית ע"פ קונטור מבנה היסטורי וחצי השלמה לפי 50% היושבים בקו 0 במקטע רחוב זה – פורסמה הקלה לעניין זה. קווי בניין צידיים 0 – אופייני לבנייה הטורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין למעט מרפסות להן פורסמה הקלה וייבחנו בהתאם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר , שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר . מוצע כמותר. מחסנים מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי. עצים ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובצילומים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע. יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום. יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת. תברואה יש לשלם השתתפות בדחסנית 30,000 חצי ממחיר רכישת הדחסנית בשלב קבלת תעודת גמר. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

חדר טרפו ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו' מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי בייעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"ה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו' בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש למצוא פתרונות בתחום המגרש". תנאי למתן היתר הינו בניית חדר טרפו' תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים והקמת בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסנים + קומת גג רעפים לשימוש מגורים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. הקלה בגין בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים הקלה בדבר מרפסות זיז מעל דרך הקלה מקו בנין לכוון החזית הצפונית לבניה בקו אפס בהתאם למבנים ברחוב. בניית 23 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר. הקלה בדבר בניית 24 יח"ד חדשות.	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
16	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
17	לתכנן חדר טרפו' בהתאם לחו"ד חברת חשמל וקבלת אישור תוש"יה ומחלקת נכסים למיקום
18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
19	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
20	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
21	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
22	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
23	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

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

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חוות דעת מאת המחלקה להסדרי תנועה מאת שעיו גאולה בתאריך 14.3.2023:

אין התנגדות לתכנית.

עבור 23 יח"ד דרוש 11 מקומות חניה ע"פ תקן שימור. ע"פ תב"ע 4383 אין צורך במתן פתרון חניה לחלקה.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

לא מוצעת חניה. קיימת בעיית גישה לחלקה – רחובות צרים מאוד. ע"פ תקן יש לתת 23 מקומות חניה, אך יש פטור מחניות ע"פ תב"ע 4383. מומלץ לפטור מחניה.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 1256.15 מ"ר, שטח עיקרי המוצע בבקשה הינו 1233.66 מ"ר. מוצע כמות.

מחסנים

מוצעים 17 מחסנים בקומת המרתף.

לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות ולהראות כי שטח מחסן אינו עולה על 20 מ"ר בהתאם להקלה שפורסמה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בחזיתות לכיוון רחוב בלזר ואורבך מעל דרך מחוץ לקווי בניין. במגרש חלה תכנית 4383 הכפופה לתכנית המתאר ולפיה ניתן להציע מרפסות מעל דרך בעומק של 50 ס"מ ובפרסום הקלה עד לעומק של 1.2 מ'. פורסמה הקלה לנושא זה והמרפסות המוצעות אינן עוברות את עומק ה-1.2 מ' המותרים. בנוסף תוקנו הערות מחלקת השימור לעניין המרפסות הארוכות והן צומצמו בהתאם עוד לפני המעבר למחלקת הרישוי.

עצים

ע"פ תצלום אוויר קיימים עצים בחלקה. יש לפרט במלל ובצילומים את כל העצים בחלקה ולצרף בהרמוניקה. יש לקבל חו"ד מחלקת שפ"ע.

יש להבהיר התייחסות עתידית לעצים. נדרש לתכנן חצר עם קרקע טבעית לשימור העצים הבוגרים בתיאום עם אגרונום.

יש לסמן בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח כל העצים בסימון מבא"ת.

תברואה

יש להראות פתרון פינוי אשפה ואישור/פטור ממחלקת התברואה. מקובל להציע חדר אשפה

בתוך הבינוי.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

חדר טרפו

ע"פ חו"ד חברת החשמל נדרש חדר טרפו והוא יוקם וימוקם בכתובת צומת רחוב חבקוק-מאה שערים ע"ח היזם. חדר הטרפו מוצעת בצומת הרחובות בשטח ציבורי בייעוד דרך ויש צורך בקבלת חו"ד תוש"ה ומחלקת נכסים. התקבלה התייחסות מחלקת נכסים לעניין העמדת חדר הטרפו בתחום יעוד דרך בבעלות עיריית ירושלים: "אין אישור נכסים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם רשומים עד לאחר רישום המקרקעין. יש ליזום מפת הסדר או רישום ראשון של המקרקעין. מבחינה תכנונית, אנו לא תומכים כלל בתפיסת הקרקע הציבורית. עמדתנו כי יש למצוא פתרונות בתחום המגרש".

תנאי למתן היתר הינו בניית חדר טרפו תת קרקעי עם מופע מינימלי כלפי הרחוב.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2020/0400.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר
מהות בקשה	חיזוק הבנין, תוספת בניה, תוספת יח"ד ותוספת קומות לפי תכנית 10038-תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לסקר אברהם
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

רבנו גרשום 37 , תל-ארזה

גוש	חלקה	בשלמות
30101	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1142	תחילת תוקף	20/08/1964	67	אזור מגורים 3	1295
1142	תחילת תוקף	20/08/1964	67	אזור מגורים 3	1295
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	336	אזור מגורים 3 מיוחד	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	336	אזור מגורים 3 מיוחד	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	742	דרך חדשה או הרחבה	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	742	דרך חדשה או הרחבה	
1915	תחילת תוקף	24/09/1974			
2800	תחילת תוקף	23/07/1981	1	אזור מגורים 3	960
2800	תחילת תוקף	23/07/1981	1	אזור מגורים 3	960
2800	תחילת תוקף	23/07/1981	2	דרך קיימת או מאושרת	337
2800	תחילת תוקף	23/07/1981	2	דרך קיימת או מאושרת	337
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	201	דרך קיימת או מאושרת	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	201	דרך קיימת או מאושרת	

	מאוסרת				
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	94א	אזור מגורים 3	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	94א	אזור מגורים 3	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	94ג	אזור מגורים 3	
3276	תחילת תוקף	25/03/1990	94ג	אזור מגורים 3	
6847	תחילת תוקף	08/12/2000	3	דרך קיימת או מאוסרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 20/400 רחוב רבנו גרשום 37 – תמ"א 38

גוש: 30101

חלקה: 94

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות, קומת מסחר ו-3 קומות מגורים מעל קומת תת"ק עם מקלט, בעל 3 כניסות ו-18 יח"ד, 6 יח"ד בקומה + 2 חנויות קיימות בקומת המסחר. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות עם נסיגות בקומה העליונה ואגף חדש בצידו המזרחי של המבנה. בנוסף מוצעת סגירה ומילוי קומת עמודים מפולשת עבור חנויות חדשות, יח"ד ומחסנים חדשים. במסגרת הבקשה מוצעות 3 חנויות חדשות, 12 יח"ד חדשות בקומות החדשות, 6 יח"ד חדשות באגף החדש ויח"ד אחת בסגירת קומת עמודים המפולשת. סה"כ מוצעות 19 יח"ד חדשות בנוסף ל-18 יח"ד קיימות. סה"כ 37 יח"ד ב-6 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 4.00- קומת מרתף – מקלט קיים אשר הגישה אליו הינה דרך חדר מדרגות קיים ומעלית חדשה.

מפלס 0.00 קומת קרקע – קומת מסחר קיימת חלקית ובה 2 חנויות קיימות. קיימות 3 כניסות ל-3 חדרי מדרגות קיימים לקומות מגורים העליונות אשר במרכזם מוצעות מעליות חדשות. מוצעות הרחבות לחנויות הקיימות ומוצעות חנויות חדשות בחלק הפולש של הקומה. כמו כן, מוצעים מחסנים חדשים בחלקה הדרומי של הקומה ומתחת לעמודות ממ"דים היוורדים. בחלק המערבי של הקומה מוצעת יח"ד הכוללת חדר ממ"ד. בחלקה המזרחי של הקומה מוצע אגף חדש ובו יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד בקומה זו. לאגף זה מוצע חדר מדרגות חדש ומעלית חדשה. מוצע מתן חניה עילי בחלקו בדרום-מזרחי של החלקה.

מפלס 3.25 קומה א' – קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ 10038 כולל חדרי ממ"ד. עבור כל יח"ד מוצעת מרפסת זיז מקורה. כמו כן, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו המזרחי של הבניין מוצעת יח"ד הכולל מדר ממ"ד באגף החדש אליו הגישה היא באמצעות חדר מדרגות חדש ומעלית חדש.

מפלס +6.50 קומה ב' – קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ 10038 כולל חדרי ממ"ד. עבור כל יח"ד מוצעת מרפסת זיז מקורה. כמו כן, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו המזרחי של הבניין מוצעת יח"ד הכולל מדר ממ"ד באגף החדש אליו הגישה היא באמצעות חדר מדרגות חדש ומעלית חדש.

מפלס +9.75 קומה ג' – קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ 10038 כולל חדרי ממ"ד. עבור כל יח"ד מוצעת מרפסת זיז מקורה. כמו כן, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. בחלקו המזרחי של הבניין מוצעת יח"ד הכולל מדר ממ"ד באגף החדש אליו הגישה היא באמצעות חדר מדרגות חדש ומעלית חדש.

מפלס +13.00 קומה ד' – מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד חדשות הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות גג. הקומה נ"ל מוצעת בנסיגה מהקונטור הקיים. בחלקו המזרחי של הבניין מוצע המשך של האגף החדש המוצע ובו יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד.

מפלס +16.06 קומה ה' – קומה חדשה ובה מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקו המזרחי של הבניין מוצע המשך של האגף החדש המוצע ובו יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד.

מפלס +19.02 קומת גג – מוצע גג טכני שטוח עבור מערכות.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1978 ע"פ היתר בנייה 1973/0566.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 3276 משנת 1990 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 3.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ינאי אפלבוים בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
08/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר שיושלמו התאנים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6847 תחילת תוקף: 08/12/2000 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת ח"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 20.6.2019. ח"ד שימור התקבלה חוות דעת שימור מתאריך 6.11.2021 ולפיה עין מניעה לאדר את התכנית. ע"פ חוות הדעת, לבקשה לחיזוק מבנה קיים שאינו היסטורי, אין עניין שימורי. ח"ד הסדרי תנועה התקבלה ח"ד של המחלקה להסדר תנועה:	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

קיימות 18 יח"ד + מסחר. ישנן 11 חניות מאושרות בהיתר אך לא קיימות בפועל, מוצעות 19 יח"ד חדשות + מסחר להן נדרש 7 מקומות חניות חדשים. סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת 18 מקומות חניה. בתכנית מוצע 16 מקומות חניה. חסרים 2. המלצת הסדרי תנועה הינה לאשר הבקשה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרון. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: מוצע תוספת אגף למבנה הכולל בתוכו מעלית רכב ל-16 מקומות חניה. מקובל על תוש"יה וע"י מחלקת תכנון. התאמה למדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות תכנונית לאזור הינה 5 קומות לפי תכנית מע"ר צפון. הבקשה המוצעת חורגת ממדיניות בקומה אחת. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות חיזוק הבניין, הרחבות דיור, תוספת 2 קומות מעל 4 קיימות, תוספת 19 יח"ד ו-3 חנויות מעבר ל-18 יח"ד קיימות ול-2 חנויות קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. בניית ממ"דים מעבר לקו בניין. תוספת מחסנים מעל לקרקע ועד 20 מ"ר ליח"ד. בניית מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% ו-1 מטר מהמרווח הצידי. בניית מתקן חניה מעבר לקו בניין מאושר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבקשה לתמ"א 38/1 בתחום העיר ההיסטורית הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו-2 מטרים לחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין למעט חריגות ממ"דים להן פורסמה הקלה. באגף החדש המוצע בחזית מזרחית ישנה חריגה של ממ"דים אותה לא ניתן לאשר גם לא במסגרת הקלה. יש לצמצם חריגה של עמודת ממ"דים זו.		

כמו כן, ישנה חריגה של מרפסות מקו בניין תמ"א וקן בניין תב"ע. פורסמה הקלה, אך חלק מהמרפסות אינן עומדות בהקלה. יש לצמצם בהתאם. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור המרפסות המקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל המרפסות המקורות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. בתחום העיר ההיסטורית למבנה מגורים לא גדול אשר מוצע לו שדרוג הנדסי מלא, ניתן להציע תוספת של 2 קומות. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות בנסיגה וכן הקמת אגף חדש. ע"פ סעיף 4.1.2.1(3)ב' בתכנית 10038 "סך השטח הכולל של האגף הנוסף וסך שטח התוספות המוצעות לבנייה על גג המבנה מכוח תכנית זו, לא יעלו יחדיו על סך השטח שניתן להתיר ע"פ תכנית זו על גג מבנה המגורים קיים...". על הקומות החדשות בנסיגה ועל האגף החדש לעמוד בסך השטחים אותם ניתן לממש במסגרת 2 קומות חדשות מלאות. נראה שהקומות החדשות עומדות במותר. ייבדק טרם העברה לגורמים. מחסנים מוצעים 18 מחסנים חדשים בקומה המפולשת. יש לסמן את המחסנים בקוד ובצבע המתאים. יש להראות גובה עד 2.2 מ' ולציין שטח במ"ר על גבי כל מחסן. השטחים העיקריים בבקשה אינם מוצגים בהתאם מאחר וישנם שטחי מעבר המוצעים כעיקרי, על כן, לא ניתן לחשב שטחי אחסנה מותרים בהתאם. לאחר הצגת השטחים העיקריים כנדרש, ניתן יהיה לחשב את שטחי האחסנה בהתאם. מבוקשים מחסנים בקומת הקרקע במקום בו תכנית מתאר 62 מתייחסת לאחסנה. פורסמה הקלה לנושא זה. אין מניעה לאשר. חלק מהמחסנים הנ"ל הינם מתחת לשטחי הרחבות. כאמור אין מניעה לאשר גם מחסנים אלו. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. מרפסות בחזית דרומית: חורגות מקו בניין תב"ע אך בוצעה הקלה והמרפסות המוצעות בחזית זו, עומדות בהקלה. אין מניעה לאשר אך יש לבצע פרט ניתוק למרפסות בין 3 קירות או לחלופין להציג מעקה בגובה 1.8 מ'. ישנן מרפסות מחוץ לקו בניין תב"ע בחזית מערבית. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בחזית צפונית מוצגות במוצעות אך ע"פ היתר בנייה, נראה כי הן קיימות. יש להבהיר את הנושא. מרפסות זיז וגג המוצעות בקומות החדשות הינן בתחום קו בניין תמ"א. מרפסות על עמודים המוצעות בחזית צפונית ניתן לאשר בכפוף לחישוב שטחי המרפסות המקורות מתחת כשטח עיקרי. יש להציג בטבלה את השטחים של המרפסות המקורות ולהראות כי שטחן של מרפסות מקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. עצים קיימים 2 עצים בתחום החלקה. אחד מוצע לעקירה בתחום ההרחבות ואחד לשימור. בנוסף קיימים עצים לשימור בתחום ההפקעה לדרך. תברואה יש להציג פתרון תברואה בתאום עם אדף תברואה. על פתרון התברואה להיות כמה שפחות נצפה לרחוב. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה.		

ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה באוויר ואור. נזק ראייה. קרבה לבניין המתנגד מהצד האחורי.		
חיזוק הבנין , הרחבות דיור, תוספת 2 קומות מעל 4 קיימות , תוספת 19 יח"ד ו3 חנויות מעבר ל18 יח"ד קיימות ול2 חנויות קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. - בניית ממדי"ם מעבר לקו בנין. - תוספת מחסנים מעל לקרקע ועד 20מ"ר ליח"ד. - בניית מרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי והאחורי ועד 10% ו1 מ מהמרווח הצידי. - בניית מתקן חניה מעבר לקו בנין מאושר. -	15/06/2021	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8

9	תשלום אגרת בניה
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
14	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
15	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים).
לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2016/0931.01</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נ.ל תמ"א 38 ירושלים בע"מ נ.ל תמ"א 38 ירושלים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרי
מתכנן השלד	ניסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מבוא לבנה 3, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	147	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
8944	תחילת תוקף	13/01/2007			

תאור הבקשה

ת.ב. 2016/0931.01 רח' מבוא לבנה 3 - תמ"א 38 – שינויים

גוש: 30099

חלקה: 147

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2016/0931.00 – טרם הופק היתר בניה, תנאי לקבלת היתר זה היינו היתר בניה בתיק 16/931.00 והתאמת מצב קיים לתכנית זו.

השינויים המוצעים הינם:

קומת קרקע/מחסנים:

תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות.

שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים.

קומה א':

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק.

הרחבת ריצופי חצרות.

הרחבת מרפסת מאושרת.

שינויים פנימיים.

קומה ב':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות.

קומה ג':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות.

קומה ד':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות.

קומה ה':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג.

קומה ו':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר.

קומה ז':

מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה לחריגה מקו בניין לתוספת מרפסות.

הקלה לבנית מרפסות עד לעומק מירבי של 2 מ'.

הקלה לניוד זכויות בניה מקומה ה', ו' לקומה ז'.

חו"ד גורמים

חו"ד הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה.

חו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה.

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס תמ"א: לאשר בכפוף להערות בחו"ד ההנדסית המקורית.

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

ח"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים: תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית 8944א אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית 8944א ובהתאם לח"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת. שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר. קומה א': תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר. שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ב' – ד': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר.	את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ה': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר. קומה ו': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה ז': מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038. וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00 יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	01/10/2024	חוות דעת תכנונית

8944א תחילת תוקף: 13/01/2007 ייעוד הקרקע: ח"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים: תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית 8944א אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית 8944א ובהתאם לח"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת. שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר. קומה א': תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר. הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר.		

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. קומה ב' – ד': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. קומה ה': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר. קומה ו': הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה ז': מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038. וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00 יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		

	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה לחריגה מקו בניין לתוספת מרפסות הקלה לבנית מרפסת עד לעומק מירבי של 2 מ"מ הקלה לניוד זכויות בניה מקומה ה"א", ו"א" לקומה ז"א	27/03/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

מס' סדר	שם המפרק	תנאים לקבלת היתר	בוצע
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין		
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה		
3	אישור פיקוד העורף הג"א		
4	אישור שירותי הכבאות		
5	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	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	תנאי לקבלת היתר זה היינו היתר בניה בתיק 16/931.00 והתאמת מצב קיים לתכנית זו.		

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת קרקע/מחסנים:

תוספת קומה תת"ק לדירה מס' 1 וחצרות אנגליות – מוצע תוספת של 102.52 מ"ר בתת"ק תוספת קומה לדירה קיימת בהתאם לתכנית 8944א אשר ניתן להציע עבור 2 יח"ד קיימות סך שטחים עיקריים בשטח של 159 מ"ר בשנת 2008 הופק היתר בניה עבור תת"ח 2 לתוספת קומה תת"ק בהתאם לתכנית הנ"ל בשטח מוצע של 68.60 מ"ר עיקרי, וכן בשנת 2012 הופק היתר בניה נוסף עבור תת"ח 2 ובה תוספת של 4.56 מ"ר עיקרי, סה"כ שטח עיקרי שהוצע לתת"ח 2 בהיתרי בניה 73.16 מ"ר מתוך 159 מ"ר המותרים עבור תת"ח 1 ו- 2 בתת הקרקע. כעת מוצע עבור תת"ח 1 תוספת שטח עיקרי בשטח של 102.52 מ"ר ואין מניעה לאשר תוספת מוצעת בכפוף לצמצום שטח עיקרי המוצע עד לשטח של 85.84 מ"ר כמותר מכוח תכנית 8944א ובהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 04.09.2024 שבה צוין כי אין מניעה לאשר תוספת מוצעת בתת"ק לאחר אישור זכויות שנתקבלו מכוח תכנית 10038 היות ותמ"א 38/1 מאפשרת זכויות בחזית ובגג המבנה אך אינה מאפשרת זכויות בתת"ק וע"כ לא מבטלת את הזכויות שניתנות מכוח תכנית מפורטת קודמת.

שינויים פנימיים בחלוקת שטחי מחסנים – לא מוצע שינויים בשטחים, אין מניעה לאשר.

קומה א':

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 1 עבור תוספת קומה תת"ק – אין מניעה לאשר.

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר.

הרחבת מרפסת מאושרת – אין מניעה לאשר.

שינויים פנימיים – אין מניעה לאשר.

קומה ב' – ד':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקומי מרפסות מאושרות ובניית מרפסות זיז חדשות – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר.

קומה ה':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר והפיכתם למרפסות גג – אין מניעה לאשר.

קומה ו':

הורדת שטחים מאושרים בשטח של כ 13 מ"ר – אין מניעה לאשר.

קומה ז':

מוצע הרחבות של דירות מאושרות במפלס הגג כניוד זכויות מקומות חדשות מאושרות, מוצע תוספת של 50.46 מ"ר – אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת סכמת חישובי שטחים עבור הרחבות בקומות קיימות ובקומות חדשות המוכיחה כי לא מוצעת חריגה מסך השטחים המותרים מכוח 10038.

וכן אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע.

נדרש תיקונים בהתאם לתכנית a

תנאי להוצאת היתר זה היינו הוצאת היתר בניה בתיק 16/931.00

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0409.00</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיזיות ל-3 דירות בקומה ראשונה שנייה ושלישית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ארבלי זיוה
עורך הבקשה	אברג'ל דוד
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

נפתלי 23, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	91	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2847	תחילת תוקף	23/06/1983			
2847א	תחילת תוקף	20/10/2000			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
5/02/04	תחילת תוקף	05/05/1972			
תתל/108	פורסם לפי 77-78	03/06/2020			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0409 רח' נפתלי 23 - בניית מרפסות לאחר תמ"א 38

גוש: 30015

חלקה: 91

מהות הבקשה:

בקשה לבניית מרפסות בשינויים לתיק 2013/0179.00

היתר בניה יצא ב- 06/08/17.

התקבל תעודת גמר בתאריך 08.11.2023 עבור ביצוע תמ"א 38.

מוצע בבקשה:

קומה א' – $+2.70$ - מרפסת זיז פינתית חדשה.

קומה ב' – $+5.40$ - מרפסת זיז פינתית חדשה.

קומה ג' – $+8.10$ - מרפסת זיז פינתית חדשה.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות.

פרסמו ההקלות הבאות:

הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

חריגה מקווי בניין בחזית צידית 10%.

חוות דעת:

חו"ד מהנדס: לא התקבל – יש להגיש כתנאי להיתר.

חו"ד תכנון עיר: ל.ר.

מידע קודם

	מתאריך	
	07/10/2024	הכנת המלצה

חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בתנאים מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין קדמי שלא חורג מ- 40% ובעומק של 2 מ', ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בקו בניין בחזית קדמית עד 2 מ' ובהתאם לתכנית צל שפורסמה בתיק 13/179.2 – ע"כ אין מניעה לאשר. יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א		תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: תתל/108 תחילת תוקף: 03/06/2020 ייעוד הקרקע: חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בתנאים מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין קדמי שלא חורג מ- 40% ובעומק של 2 מ', ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בקו בניין בחזית קדמית עד 2 מ' ובהתאם לתכנית צל שפורסמה בתיק 13/179.2 – ע"כ אין מניעה לאשר. יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א	07/10/2024	חוות דעת תכנונית

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	הבלטה של מרפסת זיזית בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ" המותרים חריגה מקווי בניין בחזית צידית 10%.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בתנאים

מרפסות זיז המוצעות בחריגה מקו בניין קדמי שלא חורג מ- 40% ובעומק של 2 מ',

ניתן לאשר בהתאם לתקנות סטיה ניכרת בקו בניין בחזית קדמית עד 2 מ' ובהתאם לתכנית צל שפורסמה בתיק 13/179.2 – ע"כ אין מניעה לאשר.

יש להגיש כתנאי להיתר אישור מהנדס תמ"א

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2019/0111.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה קיים תוך שימור חזיתות ובניית מבנה חדש עפ"י תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאקטר שמואל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

דון יוסף הנשיא 8, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30069ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30069ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5045	אזור מגורים 3	280

תאור הבקשה

ת.ב. 19/111.1 רחוב דון יוסף הנשיא 8 – תמ"א 38

גוש: 30069

חלקה: 45

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. קיימות 4 יח"ד בבניין. מדובר במגרש בתחום העיר ההיסטורי ובניין היסטורי. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין

מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 קומות חדשות מעל 2 קומות תחתונות. במסגרת הבקשה מוצעות 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס 5.65 - קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 6 מחסנים חדשים. מוצע חדר טכני עבור מונה חשמל ומים. מוצעים שטחי מעבר, חדר מדרגות חדש ומעלית.

מפלס 3.06 - תכנית קומה תחתונה – מוצעים 4 מחסנים חדשים בקומה זו. בנוסף מוצעים שטחים עיקריים וחדרי ממ"ד עבור יח"ד דופלקס ממפלס בקומת קרקע הכוללות חצרות אנגליות לאוורור. מוצעים שטחי מעבר וחדר מדרגות כהמשך למוצע בקומת מחסנים.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעות 2 יח"ד דופלקס בקומה. מפלסם התחתון הינו במפלס 3.06- ושם ממוקמים גם חדרי הממ"ד ליח"ד הנ"ל. כניסה לבניין הינה מחזית דרומית דרך שביל המובל מרחוב יוסף הנשיא. בנוסף, מוצע שטח מרוצף ליח"ד מערבית.

מפלסים 3.43, +6.86, +9.92, +12.98 קומות א', ב', ג', ד' – מוצעות 2 יח"ד בכל קומה, חדר ממ"ד בכל יח"ד, מרפסות זיז בחזיתות צפונית ומערבית.

מפלס 16.04 + מפלס עליית גג – אזור למערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קים תיק תיעוד לפיו הבניין הוקם בשנות ה-30.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 3. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אופיר מנחם בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
07/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).	
לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.	

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 30069ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חו"ד שימור ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בוועדת שימור	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

שהתקיימה: להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה. ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור יראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק/שנלר. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 1:3, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירבי. בכפוף לחו"ד תוש"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות.		

התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבנין קטן(2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בנין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו4 יח"ד, ובניית בנין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בנין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בנין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בנין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבנין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבנין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בנין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בנין קדמי בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב		

מצומת לצומת. בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות). חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר , מוצע 484.13 מ"ר . יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היח"ד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית על מנת לאפשר מרפסות סוכה. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה		

מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית. יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר).		

עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו: בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה. בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים. במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שימור). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.	30/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: ג30069 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 חוו"ד הנדסית התקבלה חוו"ד של מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי לאישור פתיחת תיק מיום 25.11.2018. חוו"ד שימור ע"פ אישור שהתקבל ממחלקת השימור בתיק 2019/0111.00 בשנת 2018 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לשינויים אשר פורטו בועדת שימור שהתקיימה: להנמיך את המבנה בקומה בהתאם למדיניות מע"ר צפון	30/06/2024	חוות דעת תכנונית

המתירה בינוי עד 4 קומות. לשלים תיק תיעוד לצורך אינפורמציה נוספת לעניין הריסת פנים המבנה. ביטול קומת המרתף המיועדת למגורים מאחר ופתרון האוורור היחיד המוצע הינו חצרות אנגליות אשר יתחברו לקיר לשימור קיים והחיבור יראה כטלאי. יש לשמר את הרעפים של הגג ולהשתמש בהם. לעניין המרפסות, ניתן להציע מרפסות, גם אם הינן סוכה, אך ורק אם הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות הנשארות מטעמי שימור. חו"ד הועדה המחוזית נמצא כי נתוני הבקשה מהווים חריגה משמעותית למדיניות שנקבעה לאזור וכי אין לאשר את הקומה החמישית החורגת מהמדיניות. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מחלקת תוש"ה בתאריך 20.2.2024. מדובר בהריסה ובניה מחדש עם 10 יח"ד חדשות. לא ניתן פתרון חניה בתכנית. באזור ישנו חניון עם קרן חניה ב"חניון השוק"/שנלק. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לפי תכנית 5166ב' תקן נמוך 1:3, בהריסה ובניה – 1:1. יש להציע 10 מקומות חניה. לא מוצעת חניה בתכנית. נראה כי לאור שימור הקומות הראשונות לא ניתן להציע חניה מאחר והמעבר הנותר הפנוי בחלקה הינו 2.5 מ' מירב'. בכפוף לחו"ד תוש"ה. מדיניות תכנונית – תכנון עיר לפי מדיניות מע"ר צפון, ניתן לבנות עד 4 קומות + גג רעפים ללא הגבהה. התכנית המוצעת חורגת בקומה ממדיניות מע"ר צפון ומציעה בניין בן 5 קומות. התכנית מציעה בינוי בן 5 קומות + גג רעפים, חריגה של קומה ממדיניות מע"ר צפון מאושרת. מאחר ומדובר בבניין		

קטן(2 קומות ו4 יח"ד בלבד), ע"פ מדיניות מהנדס העיר למבנים קטנים, אין לחרוג ממדיניות התכנון החלה על המגרש, במקרה זה 4 קומות. יש להציע בניין בן 4 קומות בהתאמה למדיניות מע"ר צפון ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. המלצה זו של מחלקת עיר להנמכת קומה הינה בהתאמה להמלצתה של מחלקת שימור אשר גם עליה לא מקובלת חריגה מהמדיניות במע"ר צפון במספר הקומות המבוקש. יש לציין כי היזם סירב לערוך כל שינוי בבקשה. ככל שיוחלט ע"י הועדה המקומית כי יש לתקן את התכנית בהתאם להמלצה, יש לחזור למחלקת התכנון לצורך תאום תכנוני. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו4 יח"ד, ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו10 יח"ד. בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר. הקלה מקו בניין קדמי בכ-1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת. הקלה מקו בניין אחורי. הקלה בגובה. הקלה בקומות. קווי בניין ע"פ תכנית 10038 במבנים להריסה ובנייה בתחום העיר ההיסטורית קווי הבניין יהיו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. בתכנית הנ"ל קווי הבניין מסומנים כנדרש בתכנית. ישנה חריגה בקומות הקיימות וזאת עקב הקירות לשימור. ניתן לאשר חריגה זו. בקומות החדשות ישנה חריגה בקו בניין קדמי. ניתן לאשר וזאת לאור כך שפורסמה הקלה לחריגה בקו בניין קדמי בקונטור המבנה ההיסטורי ע"פ מרבית הבניינים ברחוב מצומת לצומת.		

בחזיתות צידיות אין חריגה של בינוי והינם בהתאמה לקונטור המבנה ההיסטורי, למעט חריגה של מרפסות אותן ניתן יהיה לאשר רק אם יהיו עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות מטעמי שימור (ע"ע סעיף מרפסות). חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 692.15 מ"ר , מוצע 484.13 מ"ר . יש לסמן שטחי מרפסות על גבי התכניות ולהראות כי שטח כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע ל המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר. שטח טכני מוצע עומד על 2% המותרים בשטח של 5.6 מ"ר. מעברים מוצעים כשטחי מעבר ציבוריים, יש לשנות ולחשב כשטחי מעבר. מחסנים מוצעים 10 מחסנים בקומות המרתף כמספר היח"ד המוצעות. שטחי המחסנים המוצעים הינם מעבר ל8% המותרים ע"פ מתאר 62 החלה במגרש. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. שטחי כל מחסן אינו עולה על 20 מ"ר כנדרש. מרפסות מוצעות מרפסות בכל החזיתות מחוץ לקווי בניין. ע"פ המלצת מחלקת שימור ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקווי בניין רק כאשר הינן המשכיות ועוקבות למרפסות הנשארות מטעמי שימור. ע"פ תמונות המוטמעות על גבי ההרמוניקה וכן ע"פ חו"ד מחלקת שימור, במבנה הקיים קיימות מרפסות לכל החזיתות וע"כ, מרפסות אלו הינן מקוריות. המרפסות המוצעות בבקשה מוצעות בהתאמה למרפסות הקיימות והינן המשכיות ועוקבות למעט בקומות החדשות ב', ג', ד' בחזית דרומית על מנת לאפשר מרפסות סוכה. המרפסת בחזית דרומית בקומה א' הינה בהתאם למרפסת מקורית. תברואה מוצע מקום לאשפה על גבול המגרש בפינה הצפון מערבית.		

יש להציג אישור בהתאם לבקשה הנ"ל. האישור במערכת אינו תואם לבקשה(מחלקת תברואה מציינת 16 יח"ד בעוד שמוצעות 10 יח"ד). גדרות יש להציג פריסת גדרות על גבי התכנית. תשתיות יש להטמיע את כל המערכות המיזוג בחלל גג הרעפים ולהציגן במסמכים, לרבות תוכניות, חתכים וחזיתות. לא תותר צנרת על חזית המבנה, כל שכן יח' חוץ של מיזוג אוויר. יש להציג מיקום גמל מים. יש למקמו לכיוון פנים החלקה ע"ג הגדר. יש להראות מיקום בלוני/צובר גז בתכנית פיתוח. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלה התנגדות אחת לבקשה. בקשה זו נפתחה מכיוון שפג תוקף החלטה לתיק 19/111 ולא ניתן היה להמשיך טיפול בתיק הנ"ל, על כן, נפתח התיק החדש 19/111.1 אשר פורסם מחדש. יש לציין כי ההתנגדות שהקבלה הינה אותה התנגדות שהתקבלה בתיק 19/111. הבקשה בתיק 19/111 הנ"ל אושרה והועדה דחתה את ההתנגדות(לאחר שדחתה את ההכרעה על מנת לאפשר לצדדים להגיע להסדר). עיקר ההתנגדות כפי שהתקבלה בבקשה זו:		

בעל יח"ד בבניין בדמי מפתח אשר הינו מבוגר ומעבר דירה בשבילו יהיה בלתי אפשרי בזמן הבנייה.		
בנוסף, באה כוחה של המתנגד טוענת כי בתיק הקודם על המבקשים היה להגיע עימם להסדר ודבר זה לא קרה.		
הריסת חלקי מבנה קיים בן 2 קומות ו 4 יח"ד ובניית בניין חדש בן 5 קומות ו 10 יח"ד מעל קומת מגורים וקומת מחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 לחזוק מבנים מפני רעידות אדמה בניית 10 מחסנים בשטח של 20 מ"ר במקום 8% כמותר הקלה מקו בנין קדמי בכ 1 מ' בהתאם לבניינים הבנויים ברחוב מצומת לצומת ובהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה מקו בנין אחורי בהמשך לחזית היסטורית קיימת לשימור הקלה בגובה הקלה בקומות	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - בקרה מרחבית	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח - חניון השוק/שנלק	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18

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	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום
21	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית
22	יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
23	יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להכרעה בעניין האם לזמן מתנגדים.

במידה ותחליט הועדה כי אין לזמן את המתנגד, מובאת הבקשה להכרעה בפני הועדה לעניין החנייה וכן לעניין חריגת הבקשה מהמדיניות והמלצות מחלקת תכנון, שימור וכן הועדה המחוזית להנמכת המבנה ע"י הורדת הקומה החמישית.

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

יודגש כי 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 - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1989/0575.07</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שני יצחק זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דביר אסתר
מתכנן השלד	יעקב תמייב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

כנפי נשרים 10 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	62	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1444	תחילת תוקף	18/09/1969			
1444א	תחילת תוקף	09/06/1994			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

היתרי בניה אחרונים רלוונטים הופקו בתאריך 18/07/2023 תיק בניין מספר: 51989/0575.0

ובתאריך 26/06/2024 תיק בניין מספר: 1989/0575.06

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יח"ד + 4 חנויות. בחלקה קיימים 3 בניינים סה"כ 48 ת"ח

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז וסגירת מרפסות קיימות ב 4 דירות בבניין 1 .

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מקו בנין קדמי חריגה של עד 2 מ' למרפסת זיז

הקלה מקו בנין אחורי חריגה של עד 2 מ' למרפסת זיז

הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בקיר עם פתחים עד 10% ובקיר ללא פתחים עד 30%

הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת פתחים בחזית.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89

התקבל התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
בגבעת שאול רח' בנפי נשרים 10	
בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד ו 4 חנויות קיימות 2 כניסות.	
מוצעת תוספת מרפסות זיז וסגירת מרפסות קיימות ב 4 דירות	
תב"ע	
כפופה למתאר, בתוקף מ 1994 , אזור מגורים 2	
נספח בינוי מפורט שותק.	
הקלות	

הקלה מקו בנין קדמי חריגה של עד 2 מ"מ ל"מ"מ למרפסת זיז הקלה מקו בנין אחורי חריגה של עד 2 מ"מ ל"מ"מ למרפסת זיז הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בקיר עם פתחים עד 10% ובקיר ללא פתחים עד 30% הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת פתחים בחזית. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 התנגדויות התקבלה התנגדות בעל 4 ת"ח בבנין והצמדות. טענות המתנגד : פגיעה עיצובית חמורה בחזית הראשית הפונה לרח' כנפי נשרים בניית מרפסות בחזית הקדמית תפריע לתפקוד החנויות בקומת קרקע ירידת ערך נכסים אין התנגדות לבניית מרפסות בחזית צפונית אחורית עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייטר. המלצת האגף לדחות את הבקשה כי . סך שטח המרפסות לדירה עולה על 12/14 מ"ר מרבי אבסולוטי / ממוצע בבנין בניגוד לתכלית המתאר חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי לא ברור כי לא מבוסס על		

היתרים שיצאו בבניין בעבר. מוצעות סגירות רבות של המרפסות הקיימות ללא הצגת מקור זכויות לכך. הבקשה לא מתייחסת להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי. פגיעה עיצובית חמורה עקב הפרת סימטריה וסגירות מאולתרות תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1444 א תחילת תוקף: 09/06/1994 ייעוד הקרקע: מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 1444 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי שותק	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

קוי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/03/24 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בקיר עם פתחים עד 10% ובקיר ללא פתחים עד 30% שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחים עיקריים מוצעים בבקשה: 17,27 מ"ר. שטחים עיקריים מותרים מכוח התכנית: 2052 מ"ר. לכאורה קיימת חריגה ממכסת שטחי השירות המותרים. פורסמה הקלה כמותית בדבר תוספת 6% . חישוב יתרת שטח עיקרי שהוצג ע"י עו"ב ללא מובן ולא כולל מקור הנתונים לסך השטח המאושר בבניין הנדון. כ"כ הבקשה לא מתייחסת לתוספת שטח עיקרי עקב הפיכת מרפסות השירות הקיימות לשטח עיקרי בדירות המבקשים בסך 40,72 מ"ר : קומה 'א': $5+6+7+8 = 25,44$ מ"ר קומה 'ב': $8 = 7,64$ מ"ר קומה 'ג': $5 = 7,64$ מ"ר שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: אין . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: אין התייחסות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השירות המותרים ממדים: בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני על פי הנספח. הבקשה לא כוללת ממ"ד. מרפסות:		

לא תואמות נספח הבינוי. עומק המרפסות עולה על 1,5 מ. פורסמה הקלות לעומק המרפסות ומנספח הבינוי לפריצת פתחים. בניגוד לתכלית המתאר סך שטח המרפסות לדירה עולה על 12/14 מ"ר מרבי אבסולוטי / ממוצע בבניין. קומה 'א' משפ' בורנשטיין מוצעות מרפסות חדשות בשטח $12,33 + 18,36 = 30,69$ מ"ר קומה 'א' משפ' חגג מוצעת מרפסת בשטח 18,38 מ"ר קומה 'ב' משפ' שני מוצעות מרפסת חדשה בשטח 15,66 מ"ר בנוסף לקיימת 12,7 מ"ר, סה"כ 28,36 קומה 'ג' משפ' וולס מוצעות מרפסת חדשה בשטח 12,96 מ"ר בנוסף לקיימת 8,4 מ"ר, סה"כ 36,21 מבוקשת סגירת מרפסות: מהווה תוספת שטח עיקרי ללא הצגת מקור זכויות. חלק מהסגירות המוצעות מהוות פגיעה עיצובית חמורה במראה החזית התנגדויות התקבלה התנגדות בעל 4 ת"ח בבניין והצמדות. טענות המתנגד : פגיעה עיצובית חמורה בחזית הראשית הפונה לרח' כנפי נשרים בניית מרפסות בחזית הקדמית תפריע לתפקוד החנויות בקומת קרקע ירידת ערך נכסים		

אין התנגדות לבניית מרפסות בחזית צפונית אחורית עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר. לסיכום : לא ניתן לאשר את הבקשה כי . סך שטח המרפסות לדירה עולה על 12/14 מ"ר מרבי אבסולוטי / ממוצע בבניין בניגוד לתכלית המתאר חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי לא ברור כי לא מבוסס על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מוצעות סגירות רבות של המרפסות הקיימות ללא הצגת מקור זכויות לכך. הבקשה לא מתייחסת להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי. פגיעה עיצובית חמורה עקב הפרת סימטריה וסגירות מאולתרות		
הקלה מקו בנין קדמי חריגה של עד 2 מ' ל"מ"מ למרפסת זיז הקלה מקו בנין אחורי חריגה של עד 2 מ' ל"מ"מ למרפסת זיז הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בקיר עם פתחים עד 10% ובקיר ללא פתחים עד 30% הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת פתחים בחזית. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	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

	9 אישור פיקוד העורף הג"א

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

בגבעת שאול רח' בנפי נשרים 10

בבנין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד ו 4 חנויות קיימות 2 כניסות.

מוצעת תוספת מרפסות זיז וסגירת מרפסות קיימות ב 4 דירות

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1994 , אזור מגורים 2

נספח בינוי מפורט שותק.

הקלות

הקלה מקו בנין קדמי חריגה של עד 2 מ' לרפסת זיז

הקלה מקו בנין אחורי חריגה של עד 2 מ' לרפסת זיז

הקלה לחריגה מקו בנין אחורי בקיר עם פתחים עד 10% ובקיר ללא פתחים עד 30%

הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי לעניין פריצת פתחים בחזית.

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע
שאושרה עד 31/08/89

התנגדויות

התקבלה התנגדות בעל 4 ת"ח בבניין והצמדות. טענות המתנגד :

פגיעה עיצובית חמורה בחזית הראשית הפונה לרח' כנפי נשרים

בניית מרפסות בחזית הקדמית תפריע לתפקוד החנויות בקומת קרקע

ירידת ערך נכסים

אין התנגדות לבניית מרפסות בחזית צפונית אחורית

עקב דחיית הבקשה דיון בהתנגדויות מתייתר.

המלצת האגף לדחות את הבקשה כי

.

סך שטח המרפסות לדירה עולה על 12/14 מ"ר מרבי אבסולוטי / ממוצע בבניין בניגוד
לתכלית המתאר

חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי לא ברור כי לא מבוסס על היתרים שיצאו בבניין בעבר.
מוצעות סגירות רבות של המרפסות הקיימות ללא הצגת מקור זכויות לכך.

הבקשה לא מתייחסת להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי.

פגיעה עיצובית חמורה עקב הפרת סימטריה וסגירות מאולתרות

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0070.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, בניית מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן, מעלית ושטחים מכוח שיפור נגישות. מרפסת. פיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן פורת אלעזר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רמת הגולן 26, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	148	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	2	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	189	אזור מגורים 5 מיוחד	
5/19/05	תחילת תוקף	20/02/1986			
5/19/05	תחילת תוקף	20/02/1986	27	אזור מגורים 2 קומות	

תאור הבקשה

במגרש קיים בית דו משפחתי כאשר מוצעות תוספות לדירה אחת כמפורט להלן:

בקומת המרתף בה קיימת חניה מקורה מוצעות מדרגות לעליה למעלה, וכן מחסן, וחדר הסקה.

כמו"כ מוצעות מדרגות חיצוניות, ומעלית חיצונית.

בקומת הקרקע מוצעות תוספת שטח עיקרי, מרפסות שרות, תוספת למרפסת קיימת, ממ"ד וכניסה חיצונית.

בקומה ראשונה מוצעת מרפסת שרות, שטח עיקרי ומרפסת.

כמו"כ מוצע חלל כפול מעל הסלון בקומה מתחת.

מוצעת קומה נוספת של שטח עיקרי ומרפסת גג.

מידע קודם

מתאריך		
29/10/2024	חוות דעת אדריכלית טרם העברה לגורמים נדרש להכניס אישור של איכ"ס למערכת. מוצעת תוספת בניה עבור דירה קיימת, השטח המוצע עומד במותר. מרפסות השרות המוצעות חורגות מעט מהמותר- יש להתאים מרפסת שרות מהמטבח מקסימום 4.5 מ"ר. יש להציג לדייר הצמוד את השינוי עם המעלית. תיקון תכנית a	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
29/10/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1442 א תחילת תוקף: 06/07/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 1420, 5/19/05 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה נכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי קווי בניין מרבית הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין למעט ממ"ד המוצע בחלקו מעבר לקווי הבניין בחזית מזרחית- עומד במותר. וכן תוספת למרפסת קיימת בחזית צפונית- קדמית בחריגה של 36%, עומד במותר. כמו"כ מוצעת מעלית חיצונית מחוץ לקווי הבניין, וכן מעבר אליה מכח שטחי נגישות- אין מניעה לאשר. מספר קומות קיימות 2 קומות במבנה, מעל חניה, מוצעת תוספת של שטחי שרות לקומת החניה ובנוסף- בינוי של שטח עיקרי על הגג.		

סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף. לפי תכנית המתאר באזור מגורים 2 מותרים 4 קומות, אין מניעה לאשר את הקומה המוצעת. גבהים גובה המבנה עפ"י התשריט יהא 9 מ', ע"ב פרסמה הקלה לגובה של 10 מ', אין מניעה לאשר, מאחר ועומד במספר הקומות, וכן לא מהווה סטיה נכרת. מספר יחידות דיור מדובר במגרשים של דו משפחתיים, מוצעות תוספות לדירה אחת, לא מוצעות יח"ד נוספות. שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח המותר הינו 50% משטח המגרש, בחלוקה ל-2 דיירים, דהיינו: $50\% * 724 / 2 = 181$ מ"ר. ע"ב מציעה שטח עפ"י הקלות: 6% הקלה משטח המגרש: $6\% * 724 = 21.72$ מ"ר 2.5% הקלה לתוספת קומה: $2.5\% * 724 = 9.05$ מ"ר 5% הקלה לצורך נגישות (מעלית): $5\% * 724 = 18.10$ מ"ר- שטח זה מוצע במסגרת שטח שרות.		

סה"כ שטח עיקרי מותר: 211.7 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע: 211.89 מ"ר. סה"כ שטח מוצע: 92.73 מ"ר המוצע עומד במותר. שטחי שרות: ע"ב מציעה שטח עבור ממ"ד בסך: 13.71 מ"ר נטו+ קירות השטח מעבר ל-9.00 מ"ר נטו המותר מחושב ע"ח שטח עיקרי. כמו"כ מוצע שטח מבואה המחבר בין הממ"ד לדירה בסך: 4.09 מ"ר, עפ"י התיקון לחוק ההתגוננות האזרחית לאור מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה בשטח של עד 5 מ"ר, אין מניעה אלשר עומד במותר, אולם נדרש לעשות את החישוב ברובוט כשטח ממ"ד ולא שטח שרות סתם. עבור חדר הסקה ומעלית בקומת המרתף: 9.80 מ"ר- אין מניעה לאשר את השטח המוצע לפי תכנית מתאר. המעלית מוצעת חיצונית, ומוצעת לה מבואת כניסה בסך 17.63 מ"ר בכל הקומות, מותר לקבל שטח זה ע"ב 5% נגישות, $36.2 = 724 * 5\%$ מ"ר/ לחלק ל- 2 הדיירים= 18.1 מ"ר, עומד במותר. עבור מחסן: 20.25 מ"ר- פורסמה הקלה בנידון, נדרש להפחית עד ל-20 מ"ר בלבד, ולא יותר. עבור מבואות וחדרי מדרגות: 21.41 מ"ר- אין מניעה לאשר. עבור מרפסות שרות: 15.45 מ"ר- את מרפסת השרות מהמטבח נדרש להפחית ל-4.5 מ"ר ברוטו בלבד. ממדים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור המבנה.		

ע"ב שינתה את צורתו של הממ"ד לאור כך שלא ניתן היה לאשר זאת, והוסיפה מבואה פנימית בשטח של 4.09 מ"ר לאור התיקון בחוק. אין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע. 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 בתב"ע נכתב כי ניתן לאשר חריגה של מרפסת בחזית עד 1.5 מ' בלבד, ע"ב פרסמה הקלה לתוספת למרפסת קיימת בחריגה של 1.85 מ'. אין מניעה לאשר, לא מדובר בסטיה נכרת.		

מעלית בפתיחת התיק הוצעה המעלית בתוך הדירה, ואילו כעת היא מוצעת מחוץ לדירה, וכן מוצע לה גשרונים מכח נגישות. המעלית וכן הגשרונים מוצעים מזכוכית ואלומיניום כנדרש. השטח עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בדו משפחתי, הדייר חתם יש להציג לדייר הצמוד את השינוי עם המעלית. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 23/07/2024 התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 25/06/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים. ע"ב עדכנה כי המחלקה אישרה, נדרש להכניס למערכת, ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להכנסת אישור איכ"ס טרם העברה לגורמים.		

התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית טרם העברה לגורמים נדרש להכניס אישור של איכ"ס למערכת. מוצעת תוספת בניה עבור דירה קיימת, השטח המוצע עומד במותר. מרפסות השרות המוצעות חורגות מעט מהמותר- יש להתאים מרפסת שרות מהמטבח מקסימום 4.5 מ"ר. יש להציג לדייר הצמוד את השינוי עם המעלית. תיקון תכנית a		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31 / 8/ 89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בניה הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 % לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי תוספת 5% עבור שיפור נגישות הקלה בדבר תוספת גובה מ 9 מ"מ המותרים ל 10.00 מ"מ הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית מזרחית (צידית) לשם בניית ממ"ד הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

טרם העברה לגורמים נדרש להכניס אישור של איכ"ס למערכת.

מוצעת תוספת בניה עבור דירה קיימת, השטח המוצע עומד במותר.

מרפסות השרות המוצעות חורגות מעט מהמותר- יש להתאים מרפסת שרות מהמטבח מקסימום 4.5 מ"ר.

יש להציג לדייר הצמוד את השינוי עם המעלית.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1968/0952.10</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מחסנים, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבכ אנאל
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הרב עוזיאל 52, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	324	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10174	תחילת תוקף	03/03/2006	45	אזור מגורים מיוחד	755
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 4 קומות וקומת גג המשמש למגורים ברח' עוזיאל 52, גוש: 30166 חלקה: 324.

מצב מוצע:

חזית צפונית מערבית: מוצע תוספת בינוי בקומות א' ו-ב' ומחסנים ליח"ד בקומות א' ו-ב' בקומת קרקע ומרפסת גג בקומה ג'.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בקומה ב', יח"ד מס' 5.

חזית דרומית: מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה מהוראות ומנספח התוכנית משטחים ומקווי בניין בדבר תוספת ממ"ד"

"הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין בניית מרפסת זיז".

"הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי בקונטור-כדי להתאים למבנה הקיים"

"הקלה מנספח בינוי בגין מחסן כולל לכלל העמודה במקום מחסנים פרטניים לכל דייר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 05.12.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 324, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.
	הבקשה המוצעת כעת תוקנה ותואמת נספח בינוי, למעט הממ"ד המוצע בחזית דרומית.
	יצוין כי בנספח הבינוי אין שיוך מחסנים לדירות, כעת מוצע שימוש ב-2 מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.

לעניין חילוק מחסנים שאינו בצדק, כעת הבקשה תוקנה, ומוצעים מחסנים בהתאם לנספח הבינוי. לעניין חסימת החלון, הממ"ד המוצע אכן חוסם חלון של מחסן קיים, אך לא ברור מדוע קשור למתנגד, המחסן שייך למבקש, משפ' חבצלת. לעניין מרפסת בחזית הדרומית, בחזית זו לא מוצעת תוספת מרפסת כלל, מוצע שימוש מרפסות שרות לעיקרי וכן הריסה של סגירת מרפסת קיימת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי, שטח המחסנים חולק ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי, השולמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ולא ניתן להציע מחסן משותף לכלל הדיירים ונדרש להשלים תנאים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: "חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". "אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10174	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 03/03/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ולא ניתן להציע מחסן משותף לכלל הדיירים ונדרש להשלים תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' יח"ד, שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 10174 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניה ושטחי בניה. מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד בנוסף למאושר בנספח, ומרפסת זיז בחזית מערבית. פורסמה הקלה בגין הבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 10174 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית: מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת זיז בקומה ב' בחזית מערבית החורגות מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מוצע עפ"י תב"ע: 484.00 מ"ר, מוצע: 86.88 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצעת תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ממ"ד: חזית דרומית: מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד המוצע המהווה חריגה בשיעור המותר, 2.75 מ' מתוך 4.70 מ', החלון המוצע אינו פונה לחלקה הגובלת, פורסמה הקלה בנדון, הצגה תוכנית צל לממ"ד לעמודה ליד. מחסן: המחסן המשותף שהוצעה בפתיחת התיק שונה וכעת מוצעים 2 מחסנים מתוך 4 מחסנים מאושרים מנספח, המוצע בהתאם לנספח הבינוי שטח המחסנים הינם 9.26 מ"ר ו-7.29 מ"ר ומעבר גישה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 5, בעומק של 1.46 מ' ובשטח של 11.97 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי של 1.46 מ', המהווה 40% כמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בנדון. המרפסת המוצעת הינה הזיזית היחידה בחזית, עפ"י הסבר		

עורך הבקשה לא ניתן להציע מרפסות נוספת היות ובקומה א' יש חצר ולקומה ג' מוצעת מרפסת גג במיקום זה, המרפסת המוצעת הינה בחזית אחורית, ולא נצפית כלל, כמו"כ ניתן להכיר במרפסת גג בקומה ג' כצמד למרפסת המוצעת. מרפסת גג: קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי במסגרת קווי הבנין על הבינוי המוצע בקומות א' ו-ב' - אין מניעה לאשר. חצר - קומה א', מפלס +3.00, חזית מערבית - מוצע ריצוף חצר ליח"ד מס' 3 הומצאו חתימות שכנים למוצע. שלביות ביצוע: "הבניה בעמודות תבוצע מלמטה למעלה ללא בנייה על עמודים, הבניה בגג תבוצע בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה ריצוף חצר ובינוי בשטח משותף, הומצאו 5/7 חתימות שכנים, כנדרש. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי, שטח המחסנים חולק ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי, השולמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"חילוק מחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". *"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והסכמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית" מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. הבקשה המוצעת כעת תוקנה ותואמת נספח בינוי, למעט הממ"ד המוצע בחזית דרומית. לעניין חילוק מחסנים שאינו בצדק, כעת הבקשה תוקנה, ומוצעים מחסנים בהתאם לנספח הבינוי. לעניין חסימת החלון, הממ"ד המוצע אכן חוסם חלון של מחסן קיים, אך לא ברור מדוע קשור למתנגד, המחסן שייך למבקש, משפ' חבצלת. לעניין מרפסת בחזית הדרומית, בחזית זו לא מוצעת תוספת מרפסת כלל, מוצע שימוש מרפסות שרות לעיקרי וכן הריסה של סגירת מרפסת קיימת.		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים ולהשלים תנאים טרם דיון.	08/05/2024	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. מחסן : - יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי. אישו רי גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". *"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים ולהשלים תנאים טרם דיון. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. מחסן : - יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי. אישו רי גורמים : שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים: *"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". *"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב		

את הסכמתי העקרונית"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 10174 תחילת תוקף: 03/03/2006 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מס' יח"ד, שלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 10174 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מס' קומות, קווי בניה ושטחי בניה. מוצע בבקשה תוספת הניה בהתאם לנספח הבינוי, מחסן משותף לכלל הדיירים במקום מחסנים פרטיים, ממ"ד בנוסף למאושר בנספח, ומרפסת זיז בחזית מערבית. פורסמה הקלה בגין הבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.08.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 10174 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים:	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

חזית דרומית: מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) מרפסות - מוצעת מרפסת זיז בקומה ב' בחזית מערבית החורגות מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: מוצע עפ"י תב"ע: 484.00 מ"ר, מוצע: 86.88 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצעת תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ממ"ד: חזית דרומית: מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. הממ"ד המוצע המהווה חריגה בשיעור המותר, 2.75 מ' מתוך 4.70 מ', החלון המוצע אינו פונה לחלקה הגובלת, פורסמה הקלה בנדון, הצגה תוכנית צל לממ"ד לעמודה ליד. מחסן: מוצע בבקשה מחסן משותף לכלל הדיירים במקום 4 מחסנים ל-4 דיירים כפי המופיע בנספח הבינוי, מדיניות המחלקה היא לא לאשר מחסן הגדול מ-20 מ"ר, כמו"כ התקבלה התנגדות למחסן המוצע - יש להציע חלוקת מחסנים כפי המופיע בנספח הבינוי. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +6.00, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 5, בעומק של 1.46 מ' ובשטח של 11.97 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי של 1.46 מ', המהווה 40% כמותר עפ"י תקנות, פורסמה הקלה בנדון. המרפסת המוצעת הינה הזיזית היחידה בחזית, עפ"י הסבר עורך הבקשה לא ניתן להציע מרפסות נוספות היות ובקומה א' יש חצר ולקומה ג' מוצעת מרפסת גג במיקום זה, המרפסת המוצעת הינה בחזית אחורית, ולא נצפית כלל,		

כמו"כ ניתן להכיר במרפסת גג בקומה ג' כצמד למרפסת המוצעת. מרפסת גג: קומה ג', מפלס +9.00, חזית מערבית - מוצעות מרפסות גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי במסגרת קווי הבנין על הבינוי המוצע בקומות א' ו-ב' - אין מניעה לאשר. חצר - קומה א', מפלס +3.00, חזית מערבית - מוצע ריצוף חצר ליח"ד מס' 3 הומצאו חתימות שכנים למוצע. שלביות ביצוע: "הבניה בעמודות תבוצע מלמטה למעלה ללא בנייה על עמודים, הבניה בגג תבוצע בנפרד" המוצע הינו בהינף אחד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה ריצוף חצר ובינוי בשטח משותף, הומצאו 5/7 חתימות שכנים, כנדרש. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, שפ"ע - חסר, יש להשלים, איכות סביבה - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי, יש להציע חלוקת מחסנים ולא חלל משותף לכלל הדיירים ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים:		

"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי". "אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מהוראות ומנספח התוכנית משטחים ומקווי בניין בדבר תוספת ממ"ד. הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין בניית מרפסת זיז. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים ושינוי בקונטור- כדי להתאים למבנה הקיים. הקלה מנספח בינוי בגין מחסן כולל לכלל העמודה במקום מחסנים פרטניים לכל דייר.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית על סך 18,757 ₪ בעבור שימור העצים.	10

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים:

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

הבקשה המוצעת כעת תוקנה ותואמת נספח בינוי, למעט הממ"ד המוצע בחזית דרומית.

יצוין כי בנספח הבינוי אין שיוך מחסנים לדירות, כעת מוצע שימוש ב-2 מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.

לעניין חילוק מחסנים שאינו בצדק, כעת הבקשה תוקנה, ומוצעים מחסנים בהתאם לנספח הבינוי.

לעניין חסימת החלון, הממ"ד המוצע אכן חוסם חלון של מחסן קיים, אך לא ברור מדוע קשור למתנגד, המחסן שייך למבקש, משפ' חבצלת.

לעניין מרפסת בחזית הדרומית, בחזית זו לא מוצעת תוספת מרפסת כלל, מוצע שימוש מרפסות שרות לעיקרי וכן הריסה של סגירת מרפסת קיימת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות ומחסנים, ניתן לאשר את הבינוי, שטח המחסנים חולק ומוצע כעת בהתאם לנספח הבינוי, השולמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ולא ניתן להציע מחסן משותף לכלל הדיירים ונדרש להשלים תנאים טרם דיון.

התנגדויות :

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

*"חילוק המחסנים אינו בצדק, הממ"ד חוסם את חלון מוצעת מרפסת בחזית הדרומית המגיע עד לחלון שלי".

*"אני חותם על התוכנית בתנאי שלא יפגע אף אחד מבעלי הדירות, עד להבנה והכסמה בין כל המבקשים הריני מעכב את הסכמתי העקרונית"

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2023/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת זיז והרחבה לבניין קיים, ותוספת מדרגות לחצר דירת קרקע.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת חנוך שושנה
עורך הבקשה	הנדסאי חסידים בנימין
מתכנן השלד	חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מרץ דוד 12, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982	2	אזור מגורים 2	11535

תאור הבקשה

חלקה גדולה הכוללת מבנים מדורגים, 97 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בניית מעלית צמודה למבנה המשרתת עמודה אחת בבניין

מפלס -2.78 דירה 2 תת חלקה 2: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומדרגות פיתוח ירידה ממרפסת קיימת

מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 4: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית

מפלס +2.82 דירה 6 תת חלקה 6: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד מרפסת זיז בחזית דרומית

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק מובא להכרעת הוועדה בשאלה האם להכיר בפרסום שבוצע
	"הקלה בקווי בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים" עבור חריגת חריגת הממ"ד בחזית צידית, ובכך לפטור את המבקש מפרסום הקלה נוספת.
	בשכונת רמת שרת, רחוב מרץ דוד 12 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן:
	מפלס -2.78 דירה 2 תת חלקה 2: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומדרגות פיתוח ירידה ממרפסת קיימת
	מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 4: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית
	מפלס +2.82 דירה 6 תת חלקה 6: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד מרפסת זיז בחזית דרומית
	שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית 6% כדלקמן:
	שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה.
	סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד.

המוצע תואם למותר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עד 30% בקיר ללא פתחים – ניתן לאשר. יש לבטל את החלון החורג מקו בניין, וע"כ ההקלה לחריגה מקיר עם פתחים, מבוטלת. מדרגות ירידה מחצר לשטח משותף: מוצעות מדרגות לחצר דירה, המבוקשות בשטח משותף בבניין מס' 12, נדרשת הסכמת 2/3 מהבניין. בכניסה מס' 12 7 דיירים, התקבלו 6 הסכמות כולל המבקשים. כנדרש. ממ"ד בהתאם למסמך רוב קנייני, בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3, התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים. בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3 מתוכם מהווים 33 הסכמות. התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים. מדובר בחלקה גדולה מאוד וע"כ נערך ייעוץ עם מנהל האגף בעניין החתימות, החלטת מנהל האגף כי מאחר ומדובר במתחם גדול הכולל מס' בניינים וכניסות, ניתן להסתפק בהסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בבניין של המבקשים. בבניין זה התקבלה הסכמתם של 6 מתוך 7 בעלי הזכויות. ממ"ד חורג בחזית צידית בכ-1.77 מ'. עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא		

תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מרווח קו הבניין מגבול חלקה הינו 4 מ', הממ"ד חורג ב- 1.77 מ' מהווה 44% כמותר. פורסמה הקלה: "הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים" אמנם לא פורסמה הקלה מפורשת לעניין הממ"ד אך פורסמה הקלה לחריגה בחזית צידית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו גם לעניין חריגת הממ"ד בחזית צידית. לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן	26/09/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות נוספות שחלות בחלקה: 3060, 3328 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר או שביטלה אותה: כפופה למתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן. חריגה בקו בניין צידי חזית מזרחית: תוספת שטח עיקרי חורגת מקו בניין ציגי ב-1.30 מ' בקיר ללא פתחים. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(6): (6) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה מצדי המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית קיר, עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש והמשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; (ב) בניית קיר, שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש; קו בניין בחזית צידית הינו 4 מ' התוספת בחריגה של 1.30 הסעיף קובע כי יש להותיר מרווח של 2.70 מ' עד לגבול המגרש, נותר מרווח 2.70 מ' כאמור. פורסמה הקלה: "הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים" ניתן לאשר את ההקלה.		

מוצע פתח בחריגה מקו בניין יש לבטל את הפתח ולתכנן אותי כפי שהוג בחזית הפונה לתוך קו בניין. וע"כ ההקלה לחריגה מקו בניין בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, מבוטלת. ממ"ד חורג בחזית צידית בכ-1.77 מ'. עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מרווח קו הבניין מגבול חלקה הינו 4 מ', הממ"ד חורג ב-1.77 מ' מהווה 44% כמותר. פורסמה הקלה: "הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים" אמנם לא פורסמה הקלה מפורשת לעניין הממ"ד אך פורסמה הקלה לחריגה בחזית צידית, הוועדה תכיר בהקלה זו גם לעניין חריגת הממ"ד בחזית צידית. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: לפי נספח 3 קומות, בחלקה מותר עד 4 קומות אין תוספת קומות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 21.39 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10,000 במגרש מס' 2 מכוח תכנית 2819 שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח 6% הקלה כמותית להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר:		

6% הקלה כמותית מבוקשת 6% הקלה כמותית, להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר. בינוי בשטח משותף מוצעות מדרגות לחצר דירה, המבוקשות בשטח משותף בבניין מס' 12, נדרשת הסכמת 2/3 מהבניין. בכניסה מס' 12 7 דיירים, התקבלו 6 הסכמות כולל המבקשים. כנדרש. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3 מתוכם מהווים 33 הסכמות. התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים. מדובר בחלקה גדולה מאוד וע"כ נערך ייעוץ עם מנהל האגף בעניין החתימות, החלטת מנהל האגף כי מאחר ומדובר במתחם גדול הכולל מס' בניינים וכניסות, ניתן להסתפק בהסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בבניין לפי סימון (מייל סרוק בארכיב האופטי). מיקום הממד: מבוקש בחזית צידית.		

ממ"ד חורג בחזית צידית בכ-1.77 מ'. עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על שני שלישי מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". מרווח קו הבניין מגבול חלקה הינו 4 מ', הממ"ד חורג ב-1.77 מ' מהווה 44% כמותר. פורסמה הקלה: "הקלה בקו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים" אמנם לא פורסמה הקלה מפורשת לעניין הממ"ד אך פורסמה הקלה לחריגה בחזית צידית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו גם לעניין חריגת הממ"ד בחזית צידית. מרפסת זיז: מוצעת עבור דירה 4 ודירה 6 בחזית קדמית בתוך קווי בניין ובעומק של 1.85 מ' פורסמה הקלה: "תוספת מרפסת זיז עד עומק 2 מטר" ניתן לאשר את ההקלה. יש להציג תכנית צל למרפסות עבור כל בעלי הכניסה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 28/05/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 18/08/2024		

תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם		
האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא		
האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים		
6% הקלה כמותית משטח המגרש		
הקלה משינוי מנספח בינוי מחייב .		
תוספת מרפסת זיז עד עומק 2 מטר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת ערבות בנקאית בסך 14,820 ₪ בעבור שימור והעתקת	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

התיק מובא להכרעת הוועדה בשאלה האם להכיר בפרסום שבוצע

"הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים"

עבור חריגת חריגת הממ"ד בחזית צידית, ובכך לפטור את המבקש מפרסום הקלה נוספת.

בשכונת רמת שרת, רחוב מרץ דוד 12 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות, כדלקמן:

מפלס -2.78 דירה 2 תת חלקה 2: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומדרגות פיתוח ירידה ממרפסת קיימת

מפלס 0.00 דירה 4 תת חלקה 4: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית דרומית

מפלס +2.82 דירה 6 תת חלקה 6: תוספת שטח עיקרי, ממ"ד מרפסת זיז בחזית דרומית

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלה כמותית 6% כדלקמן:

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה.

סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד.

המוצע תואם למותר.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עד 30% בקיר ללא פתחים – ניתן לאשר.

יש לבטל את החלון החורג מקו בניין, וע"כ ההקלה לחריגה מקיר עם פתחים, מבוטלת.

מדרגות ירידה מחצר לשטח משותף:

מוצעות מדרגות לחצר דירה, המבוקשות בשטח משותף בבניין מס' 12, נדרשת הסכמת 2/3 מהבניין.

בכניסה מס' 12 7 דיירים, התקבלו 6 הסכמות כולל המבקשים. כנדרש.

ממ"ד

בהתאם למסמך רוב קנייני, בבניית ממ"ד בשטח משותף יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש).

בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3, התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים.

בחלקה 97 בעלי זכויות כאשר 1/3 מתוכם מהווים 33 הסכמות.

התקבלה הסכמתם של 15 מבעלי הזכויות בחלקה כולל המבקשים.

מדובר בחלקה גדולה מאוד וע"כ נערך ייעוץ עם מנהל האגף בעניין החתימות, החלטת מנהל האגף כי מאחר ומדובר במתחם גדול הכולל מס' בניינים וכניסות, ניתן להסתפק בהסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בבניין של המבקשים. בבניין זה התקבלה הסכמתם של 6 מתוך 7 בעלי הזכויות.

ממ"ד חורג בחזית צידית בכ-1.77 מ'.

עפ"י הנחיות הלשכה המשפטית "הבליטה למרווח אחורי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום".

מרווח קו הבניין מגבול חלקה הינו 4 מ', הממ"ד חורג ב-1.77 מ' מהווה 44% כמותר.

פורסמה הקלה: "הקלה בקוו בנין צידי בשיעור של 30% בקיר ללא פתחים"

אמנם לא פורסמה הקלה מפורשת לעניין הממ"ד אך פורסמה הקלה לחריגה בחזית צידית, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו גם לעניין חריגת הממ"ד בחזית צידית.

לא התקבלו התנגדויות.

יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1992/0619.03</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עצור שלמה
עורך הבקשה	אדריכל באסם נאסר
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הקבלן 27, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	29	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
435214	תחילת תוקף	30/03/2019		

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה לאישור בתאריך 19.9.23 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", הבקשה כללה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד, כעת, טרם הוצאת ההיתר 2 מבקשים, משפ' עצור, יח"ד מס' 4 ומשפ' ששון, יח"ד מס' 8, מעוניינים לצאת מההיתר ולהסיר את התוספת המוצעת.

כעת התיק מובא לאישור בשנית ללא התוספות של יח"ד הנ"ל.

מידע קודם

	מתאריך	
דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה לאישור בתאריך 19.9.23 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", הבקשה כללה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד, כעת, טרם הוצאת ההיתר 2 מבקשים, משפ' עצור, יח"ד מס' 4 ומשפ' ששון, יח"ד מס' 8, מעוניינים לצאת מההיתר ולהסיר את התוספת המוצעת. כעת התיק מובא לאישור בשנית ללא התוספות של יח"ד הנ"ל.	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 435214 תחילת תוקף: 30/03/2019 ייעוד הקרקע: דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה לאישור בתאריך 19.9.23 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", הבקשה כללה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד, כעת, טרם הוצאת ההיתר 2 מבקשים, משפ' עצור, יח"ד מס' 4 ומשפ' ששון, יח"ד מס' 8, מעוניינים לצאת מההיתר ולהסיר את התוספת המוצעת. כעת התיק מובא לאישור בשנית ללא התוספות של יח"ד הנ"ל.	09/10/2024	חוות דעת תכנונית
	19/09/2023	דיון בוועדת משנה

רקע : הבקשה נדונה בועדת משנה ב 20/12/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת ואי התאמה לדרישות התכנית. כעת התקבלה תכנית מתוקנת . לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה לאחר ביצוע תיקונים כדלקמן: ביצוע חלונות קשת במפלסים 9 - , 6 - בחזית צפונית (רח' שאולזון) המרפסות המוצעות בחזית צדדית מזרחית במקום הרחבות לפי נספח הבינוי יוצגו כשטח עיקרי. לא תהיה בעתיד מניעה לבצע מלוא ההרחבות בחזית בהתאם לנספח הבינוי. במפלס 0,00 ניתן לאשר תוספות שטח עיקרי ומרפסות זיז כפי שמבוקש בתנאי ביצוע מחיצה לא שקופה בגובה 1,80 מ. בין שתי המרפסות הצמודות.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 435214 תחילת תוקף: 30/03/2019 ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות:	12/09/2023	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		

יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
רקע : הבקשה נדונה בועדת משנה ב 20/12/2022 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת סטייה ניכרת ואי התאמה לדרישות התכנית. בעת התקבלה תכנית מתוקנת . לא תהיה מניעה לאשר את הבקשה לאחר ביצוע תיקונים כדלקמן: ביצוע חלונות קשת במפלסים 9 - , 6 - בחזית צפונית (רח' שאולזון) המרפסות המוצעות בחזית צדדית מזרחית במקום הרחבות	12/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לפי נספח הבינוי יוצגו כשטח עיקרי. לא תהיה בעתיד מניעה לבצע מלוא ההרחבות בחזית בהתאם לנספח הבינוי. במפלס 0,00 ניתן לאשר תוספות שטח עיקרי ומרפסות זיז כפי שמבוקש בתנאי ביצוע מחיצה לא שקופה בגובה 1,80 מ. בין שתי המרפסות הצמודות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות לפי נספח בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: חלק מהבינוי המוצע הינו בינוי זיזי. שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. ישנה חריגה בשטחי מרפסות זיז ליח"ד. מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.20 מ' ללא פרסום הקלה. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע: - יש להציג חישוב שטח מעל הכניסה הקובעת ומתחת. - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות. ש. שרות - יש לחשב חדר יציאה לגג כשרות מוצע. ממ"ד - קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - יש להציע שטח עיקרי במקום הממ"ד המוצע. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, יח"ד מס' 5, חזית צפונית - פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. - יש להציג התייחסות מהנדס למרפסת בעומק העולה על 2.00 מ'. קומה ד', מפלס +12.00, יח"ד מס' 13 ו-14:	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חזית צפונית - פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש פרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. - יש לחשב את כל המרפסת המוצעת במניין השטחים המוצעים. חזית דרומית - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי. יח"ד מס' 13 ו-14 - יש לצמצם את שטח המרפסות המוצעות ל-12 מ"ר ליח"ד. קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי מוצע. -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. תנאי לאישור מרפסת זיז במקום מרפסת גג הינה כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור מימוש הזכויות מהקומה מטה. מרפסת גג : קומת קרקע אמצעית, מפלס -6.00, יח"ד מס' 1, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג מקורה - יש לחשב את המרפסת המוצעת כעיקרי מוצע. ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב המוכיח כי יש לפחות 25% שטחים חדירי מים במגרש. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת:	07/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות לפי נספח בינוי, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: חלק מהבינוי המוצע הינו בינוי זיזי. שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. ישנה חריגה בשטחי מרפסות זיז ליח"ד. מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.20 מ' ללא פרסום הקלה. שטח בניה : ש. עיקרי מוצע: - יש להציג חישוב שטח מעל הכניסה הקובעת ומתחת. - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות. ש. שרות - יש לחשב חדר יציאה לגג כשרות מוצע. ממ"ד - קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - יש להציע שטח עיקרי במקום הממ"ד המוצע. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, יח"ד מס' 5, חזית צפונית - פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. - יש להציג התייחסות מהנדס למרפסת בעומק העולה על 2.00 מ'. קומה ד', מפלס +12.00, יח"ד מס' 13 ו-14: חזית צפונית - פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש פרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. - יש לחשב את כל המרפסת המוצעת במניין השטחים המוצעים. חזית דרומית - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי. יח"ד מס' 13 ו-14 - יש לצמצם את שטח המרפסות המוצעות ל-12 מ"ר ליח"ד.		

קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי מוצע. -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. תנאי לאישור מרפסת זיז במקום מרפסת גג הינה כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור מימוש הזכויות מהקומה מטה. מרפסת גג : קומת קרקע אמצעית, מפלס -6.00, יח"ד מס' 1, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג מקורה - יש לחשב את המרפסת המוצעת כעיקרי מוצע. ניהול מי נגר : - יש להציג חישוב המוכיח כי יש לפחות 25% שטחים חדירי מים במגרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 435214 תחילת תוקף: 30/03/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג' מספר נספח רלוונטי 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר	05/12/2022	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בניה, מס' קומות, מס' שטחי הבניה, קווי הבנין והריסת הבינוי המסומן. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי: בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט גובה בניה, מס' קומות וסימון הריסה. המוצע בבקשה תואם במלואו לנספח בינוי, בחלק המתוספת מבוקש תוספת בינוי חלקית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.06.2019 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בנדון. שטח בניה: ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 1594.82 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע מתחת הכניסה הקובעת: 954.81 מ"ר. המוצע בבקשה הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של הבינוי המוצע בנספח ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים.		

ש. עיקרי מוצע: בסך כולל של 584.50, בבקשה לא פוצל חישוב השטחים למעל הכניסה הקובעת ומתחת - יש להציג חישוב שטח מעל הכניסה הקובעת ומתחת. בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בחזית מערבית בקומות קרקע עליונה, קומת כניסה קומה א' ו-ב' הינו בינוי זיזי, וכן הבינוי המוצע בקומת קרקע עליונה - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג אשר אינו מחושב כלל בשטחי הבניה - יש לחשב חדר יציאה לגג כשרות מוצע. ש.שרות : אחסנה: מותר עפ"י תב"ע שטח שרות כולל מתחת הכניסה הקובעת: בסך של 487.65 מ"ר. מוצע בבקשה: תוספת אחסנה בשטח של 74.08 מ"ר, בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ממ"ד - קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 13 ו-14, בדירת המבקש קיים ממ"ד בקומה ד' - יש להציע שטח עיקרי במקום הממ"ד המוצע. מוצע חדר יציאה לגג אשר אינו מחושב כלל בשטחי הבניה - יש לחשב חדר יציאה לגג כשרות מוצע. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: 9 קומות כאשר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת הכניסה הקובעת קיים: 8 קומות כאשר 5 מעל הכניסה הקובעת ו-3 מתחת הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת קומה אחת והעלאת ח.מדרגות לגג עפ"י נספח בינוי, סה"כ 9 קומות. גבהים: מותר עפ"י תב"ע: +21.55 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: תוספת לגובה של +21.55 מ' מעל הכניסה		

הקובעת. מרפסת זיז : קומת כניסה, מפלס +0.00, יח"ד מס' 5, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבנין במקום מרפסת גג המופיעה בנספח הבינוי, המרפסת המוצעת בעומק 2.20 מ', ובשטח של 11.00 מ"ר, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הועדה אם נדרש לפרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. - יש להציג התייחסות מהנדס למרפסת בעומק העולה על 2.00 מ'. קומה ד', מפלס +12.00, יח"ד מס' 13 ו-14: חזית צפונית - מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות במקום מרפסת גג המופיעה בנספח הבינוי, במסגרת קווי הבנין, בעומק של 2.00 מ', ובשטח כל אחת של 12.00 מ"ר, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - מובא להכרעת הועדה אם נדרש לפרסם הקלה למרפסת העומק העולה על 1.50 מ'. המרפסת המוצעת לא חושבה כנדרש - יש לחשב את כל המרפסת המוצעת במניין השטחים המוצעים. חזית מזרחית ומערבית - מוצעות מרפסות זיז במקום מרפסת גג המופיעה בנספח, בעומק של 1.50 מ' ובשטח של כ-9 מ"ר כל אחת. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 2.40 מ"ר, המרפסת המוצעת מחושבת כשרות - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי. ליח"ד מס' 13 ו-14 קיימת מרפסת זיז בשטח של כ-6.30 מ"ר, תוספת המרפסות הנ"ל יהווה חריגה מ-12 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח המרפסות המוצעות ל-12 מ"ר ליח"ד. קומה ה', מפלס +15.00, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.40 מ"ר, בהתאמה לנספח הבינוי - יש לחשב מרפסת זיז מקורה כעיקרי מוצע. -יש להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. תנאי לאישור מרפסת זיז במקום מרפסת גג הינה כתב התחייבות לפירוק המרפסת בעת הגשת בקשה להיתר בניה עבור מימוש הזכויות מהקומה מטה.		

מרפסת גג: קומת קרקע אמצעית, מפלס -6.00, יח"ד מס' 1, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג מקורה, מרפסת המוצעת אינה מחושבת כלל בשטחי הבניה - יש לחשב את המרפסת המוצעת כעיקרי מוצע. קומת קרקע, מפלס +0.00, יח"ד מס' 6, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 11.00 מ"ר בהתאמה לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.00, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהגדלה למרפסת גג קיימת, בהתאמה לנספח הבינוי, בשטח של 11 מ"ר. קומה ב', מפלס +6.00, חזית צפונית, יח"ד מס' 10 - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאמה לנספח הבינוי בשטח של 12.90 מ"ר. קומה ה', מפלס +15.00, חזית צפונית, יח"ד מס' 13 ו-14 - מוצעות 2 מרפסות גג לא מקורות בהתאמה לנספח הבינוי בשטח של 15.67 מ"ר כל אחת. ניהול מי נגר: עפ"י סעיף 4.1(יב): יותרו לפיות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש - יש להציג חישוב המוכיח כי יש לפחות 25% שטחים חדירי מים במגרש. אישורי גורמים: שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.09.2021, לאשר את הבקשה. איכות סביבה - התקבל אישור בתאריך 25.05.2022, לאשר את הבקשה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות לפי נספח בינוי, אך חלק מהבינוי המוצע הינו בינוי זיזי, כמו"כ שטחי הבניה לא		

חושבו כנדרש וישנה חריגה בשטחי מרפסות זיז ליח"ד - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשלביות הביצוע בדבר בניה שאינה בהינף אחד - שינוי מנספח בינוי -	20/07/2021	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה לאישור בתאריך 19.9.23 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", הבקשה כללה תוספת בינוי עפ"י תב"ע ל-10 יח"ד, כעת, טרם הוצאת ההיתר 2 מבקשים, משפ' עצור, יח"ד מס' 4 ומשפ' ששון, יח"ד מס' 8, מעוניינים לצאת מההיתר ולהסיר את התוספת המוצעת.

כעת התיק מובא לאישור בשנית ללא התוספות של יח"ד הנ"ל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2019/0106.02</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת מרפסת וגישה ליח"ד 2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חובב איתמר
עורך הבקשה	אדריכל כהן-מגן מיכל
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רמת מוצא 5, רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30311	42	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969			
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973			
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	14	אזור מגורים 7	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית דו משפחתי ברח' רמת מוצא 5, גוש: 30311, חלקה: 42.

מצב מוצע:

קומה ראשונה, מפלס 3.13+: מוצע תוספת גשרון כניסה נוספת ליח"ד מס' 2 ומרפסת זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 42, לא בוצע משלוח הודעות היות והקרקע בבעלות יחיד.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
לפרסם לפי סעיף 149:	
מוצע בבקשה תוספת מדרגות וגשרון ומרפסת זיז לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף לפרסום הקלה.	
קווי בניין :	
חזית צפונית: מוצע מדרגות וגשרון בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת עולות על הגובה המותר מגובה הקרקע באזור המוצע ואינן עומדות בתקנות בניה במרווחים לעניין זה.	
כמו"כ עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת גשר להולכי רגל או כבש נגיש, המוצע אינו נגיש היות וכולל מדרגות, כמו"כ קיימת כניסה נוספת מחזית זו ואין שום סיבה לייצר כניסה נוספת ליח"ד, נראה כי המוצע מהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגשרון המוצע מהבקשה.	
מרפסת זיז :	

קומה ראשונה, מפלס +3.13, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.63 מ' ובשטח של 12.43 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.38 מ', קו הבניין בחזית זו הינו קו בניין מכח תוכנית 945ג' ולכן תותר חריגה של 40% עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, החריגה המוצעת לכאורה עומדת בחריגה המותרת אך לא פורסמה הקלה לעניין זה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי עבור מרפסת. ניתן לראות כי בקומת המרתף, תחת חצר השכן ישנה חפירה אצל לא נמצא לה היתר - יש להוכיח היתר למוצע או להכשיר במסגרת הבקשה המוצעת. אישור גורמים : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0945ז תחילת תוקף: 01/05/1987 ייעוד הקרקע:	15/10/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 7 *945ג' תחילת תורף 16.6.1969, אזור מגורים 7 *תכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 945ג' ותוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית: מוצע מדרגות וגשרון בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת עולות על הגובה המותר מגובה הקרקע באזור המוצע ואין עומדות בתקנות בניה במרווחים לעניין זה. כמו"כ עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת גשר להולכי רגל או כבש נגיש, המוצע אינו נגיש היות וכולל מדרגות, כמו"כ קיימת כניסה נוספת מחזית זו ואין שום סיבה לייצר כניסה נוספת ליח"ד, נראה כי המוצע מהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגשרון המוצע מהבקשה. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות וגשרונים. מרפסת זיז:		

קומה ראשונה, מפלס +3.13, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.63 מ' ובשטח של 12.43 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.38 מ', קו הבניין בחזית זו הינו קו בניין מכח תוכנית 945ג' ולכן תותר חריגה של 40% עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, החריגה המוצעת לכאורה עומדת בחריגה המותרת אך לא פורסמה הקלה לעניין זה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי עבור מרפסת. צמד מרפסות - לשכן בקומת הקרקע, תחת דירת המבקש, ישנה חצר תחת המרפסת והמוצע יוצר חזית אחידה, התקבל אישור ר"צ למוצע. ניתן לראות כי בקומת המרתף, תחת חצר השכן ישנה חפירה אצל לא נמצא לה היתר - יש להוכיח היתר למוצע או להכשיר במסגרת הבקשה המוצעת. אישור גורמים: שימור - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת מדרגות וגשרון ומרפסת זיז לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף לפרסום הקלה - יש לתקן את ההערות המסומנות 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

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149:

מוצע בבקשה תוספת מדרגות וגשרון ומרפסת זיז לא מקורה, ניתן לאשר את המרפסת בלבד בכפוף לפרסום הקלה.

קווי בניין :

חזית צפונית: מוצע מדרגות וגשרון בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת מדרגות במרווח בגובה שלא יעלה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת עולות על הגובה המותר מגובה הקרקע באזור המוצע ואין עומדות בתקנות בניה במרווחים לעניין זה.

כמו"כ עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת גשר להולכי רגל או כבש נגיש, המוצע אינו נגיש היות וכולל מדרגות, כמו"כ קיימת כניסה נוספת מחזית זו ואין שום סיבה לייצר כניסה נוספת ליח"ד, נראה כי המוצע מהווה פיצול יח"ד ולא ניתן לאשר - יש להסיר את הגשרון המוצע מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה ראשונה, מפלס +3.13, חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.63 מ' ובשטח של 12.43 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.38 מ', קו הבניין בחזית זו הינו קו בניין מכח תוכנית 945ג' ולכן תותר חריגה של 40% עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה, החריגה המוצעת לכאורה עומדת בחריגה המותרת אך לא פורסמה הקלה לעניין זה - יש לפרסם הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי עבור מרפסת.

ניתן לראות כי בקומת המרתף, תחת חצר השכן ישנה חפירה אצל לא נמצא לה היתר - יש להוכיח היתר למוצע או להכשיר במסגרת הבקשה המוצעת.

אישור גורמים :

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2014/0560.05</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח, מחסן ושינוי בפתחים ביח"ד קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הזה רוחמה
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

27 , בית וגן הרב פרנק 27 ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30341	370	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
13050	תחילת תוקף	26/07/2013	1	מגורים ג	795

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת חניה, ברח' פרנק 27, בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 370.

מצב מוצע:

קומת מרתף: מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן.

מפלס -1.52: מוצע תוספת בינוי ליח"ד במפלס +1.53, קומת כניסה.

קומת כניסה, מפלס 1.53+, חזית דרומית: מוצעת תוספת בינוי עפ"י נספח הבינוי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית מס' 13050 בדבר תוספת שטח עיקרי במפלס 1.2- ובמסגרת השטחים המאושרים"

"הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת מחסן"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 370, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	יש להוכיח שטחים למוצע,
	להגיש חתימות שכנים כנדרש,
	ולהשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה : מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511: 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים: 1935.34 מ"ר. מוצע בבקשה: 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי. סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן : קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. תנאים טרם דיון : ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה. *ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13050 תחילת תוקף: 26/07/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר.	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, מס' יח"ד ומס' קומות, המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף זה. נספח בינוי: בתכנית 13050 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין קווי הבניין, גובה בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה בהתאם לנספח הבינוי ותוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בנוסף למאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הבינוי המוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13050 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מגורים מעל הכניסה הקובעת: ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511: 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים: 1935.34 מ"ר. מוצע בבקשה: 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי. סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע. ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים		

קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה. מחסן: קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש. שלביות ביצוע: "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה", מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, בתיק מקביל, 14/560.6 מוצעת מרפסת גג מעל המוצע בבקשה זו. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע. מס' קומות: מותר: 6 קומות, קיים: 5 קומות, מוצע: תוספת קומה, סה"כ 6 קומות. הריסה: עפ"י סעיף 4.1.2(ד): המבנים המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית, המסומן בצהוב להריסה אינו רלוונטי למבקשים. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, התנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות		

מאושרות, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, יש להוכיח שטחים למוצע, להגיש חתימות שכנים כנדרש ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים *מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה. *הבניה מתוכננת על מקומות חניה. *ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של הבניין. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה מנספח בינוי בתכנית מס" 13050 בדבר תוספת שטח עיקרי במפלס 1.02- ובמסגרת השטחים המאושרים. הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת מחסן	20/08/2024	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

9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הכניסה עפ"י נספח, תוספת בינוי ומחסן בקומת המרתף בשונה מנספח, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להוכיח שטחים למוצע,

להגיש חתימות שכנים כנדרש,

ולהשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

מגורים מעל הכניסה הקובעת:

ש.עקרי מותר - 1,558.70 מ"ר, שטח מאושר - בהיתרים קודמים אושר תוספת סה"כ של 720.64 מ"ר, סה"כ עיקרי מאושר בבניין מהיתר 98/511: 674.70 מ"ר, סה"כ עיקרי קיים: 1935.34 מ"ר.

מוצע בבקשה: 25.34 מ"ר עפ"י נספח הבינוי ו-38.98 מ"ר מכח יתרת שטח עיקרי.

סה"כ שטח שנותר לניצול - 163.36 מ"ר, ניתן לאשר את המוצע מכח נספח הבינוי, לעניין המוצע מכח יתרת שטחים - לא נוצלו כל השטחים המותרים מכח התב"ע - יש להציג חישוב המוכיח כי ישנה יתרת שטח עיקרי לאחר ניצול כלל השטחים מכח התב"ע.

ש.שרות - מותר עפ"י תב"ע: 225.30 מ"ר, מאושר בהיתרים קודמים: 263.99 מ"ר, לא נותרו זכויות בניה לניצול מוצע: 21.40 מ"ר, לא נותרו שטחים לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית מזרחית: מוצע תוספת מחסן בתת קרקעי, אין שטח שרות נותר לניצול - יש להסיר את המחסן המוצע או להוכיח שטחים למבוקש.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגשו חתימות של 4/9 בעלים - יש להשלים את החתימות החסרות למוצע.

תנאים טרם דיון :

ה.תנועה - מוצע בבקשה שטח עיקרי על שטח חניות מאושרות, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

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

*חלק גדול מהחצר והחניות נלקחו לצרכים פרטיים של דיירים

*מוצע בינוי על שטח משותף, מתנגדים לתת שטחים במתנה ללא קבלת תמורה.

*הבניה מתוכננת על מקומות חניה.

*ההרחבה חוסמת את המעבר למוני הגז והמים של 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 - 06/11/2024 - ה' חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2024/0089.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גוטסמן שרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	95

כתובת האתר

ארץ חפץ 101, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	132	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
14195	תחילת תוקף	07/07/2012			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	815	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
ג30102	תחילת תוקף	16/07/1959			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.9.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", התקבלה תוכנית מתוקנת כנדרש, כעת, בעל המעטפת בקומה א', תת חלקה 76, מעוניין להצטרף לבקשה לבניית הממ"ד, הבעלים הינם משפ' הרוש, מ.ז. 06737189 והמבקשים הינם משפ' גוטמן ת.ז. 024611386.

הדירה נמכרה ולכן יש שוני בין מבקשים לבעל הנכס.

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.9.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", התקבלה תוכנית מתוקנת כנדרש, כעת, בעל המעטפת בקומה א', תת חלקה 76, מעוניין להצטרף לבקשה לבניית הממ"ד, הבעלים הינם משפ' הרוש, מ.ז. 06737189 והמבקשים הינם משפ' גוטמן ת.ז. 024611386. הדירה נמכרה ולכן יש שוני בין מבקשים לבעל הנכס.
15/10/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/04/05 תחילת תוקף: 12/02/1976 ייעוד הקרקע: דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.9.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", התקבלה תוכנית מתוקנת כנדרש, כעת, בעל המעטפת בקומה א', תת חלקה 76, מעוניין להצטרף לבקשה לבניית הממ"ד, הבעלים הינם משפ' הרוש, מ.ז.

06737189 והמבקשים הינם משפ' גוטמן ת.ז. 024611386. הדירה נמכרה ולכן יש שוני בין מבקשים לבעל הנכס.		
מוצעים ממד"ים מעל ממ"ד מאושר : קומה א' - מעטפת ומעל ממד"ים . הוגשה התנגדות אחת, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה. המתנגד מתגורר בכניסה אחרת, המתנגד טוען למצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן. מדובר בהשלמת העמודה . הועדה רואה חשיבות גדולה בבניית ממד"ים ובאיזון אינטרסים הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה, מה גם שהמדובר בעמודה שהנה בכניסה שונה מהכניסה בה מתגורר המתנגד. יש לתקן הערות על פי תכנית a	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, הוחתמו בבעלי המעטפת, המוצע בכניסה ח', המתנגדת מתגורר בכניסה ג', מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד צל ממ"ד מאושר קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר.	08/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות אחת, להלן טענות המתנגד: מצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן, אנו אנשים עם בעלי מוגבלויות ולא נוכל לסבול את כל מה שתואר לעיל. המתנגד מתגורר בכניסה ג', המוצע בכניסה ח', לא נראה כי יזיק למתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14195 תחילת תוקף: 07/07/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג' *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' קומות מירבי, מס' יח"ד, שלביות ביצוע והתאמת הקומת המוצעת לבינוי הקיים.	05/09/2024	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מסעיף זה. נספח בינוי: בתכנית 14195 חל נספח בינוי מנחה, למעט מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי הבניין, מוצע בבקשה ממ"ד, בנוסף למאושר בנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית צפונית מזרחית: מוצע תוספת 2 ממ"דים מעל ממ"ד מאושר קיים בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד: חזית צפונית מזרחית: מוצע תוספת ממ"דים בחריגה מקו בניין צידי, מוצעת מעטפת לקומה א' וממ"ד לקומות ב' ו-ג', עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצע מהווה 2/3 מהמרווח והחלון אינו פונה לחלקה הגובלת. עפ"י הוראות תמא 40, פרק ב', תותר חריגה לצורך בניית ממ"ד ללא צורך בפרסום הקלה, לא בוצע פרסום לממ"ד המוצע - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: בהתאם לסעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהניף אחד בכל בכניסה", "ל"ר לבקשה, מוצע ממ"ד בלבד.		

תימוכין קניינים: נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, היות ומוצע תוספת ממ"דים מעל ממ"ד מאושר התקבל אישור מיוחד מאת מנהל האגף המאשר חתימות של 1/3 מבעלי הכניסה בלבד, קיים 9 יח"ד בכניסה זו, הוחתמו 3 דיירים, כמו"כ בעל הממ"ד בקומת הקרקע נחשב כמסכים, סה"כ 4/9 דיירים - עומד במותר.. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד צל ממ"ד מאושר קיים, הושלמו תנאים טרם דיון, הוצגו חתימות שכנים כנדרש, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדויות אחת, להלן טענות המתנגד: מצב של ריבוי דיירים, רעש ולכלוך, הרס הבניין מהבניה בפרט בבניין ישן, אנו אנשים עם בעלי מוגבלויות ולא נוכל לסבול את כל מה שתואר לעיל. המתנגד מתגורר בכניסה ג', המוצע בכניסה ח', לא נראה כי יזיק למתנגד. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר קיים, הוחתמו בבעלי המעטפת, המוצע בכניסה ח', המתנגדת מתגורר בכניסה ג', מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגד.		

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 להיתר בניה בתנאים

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18.9.24 והוחלט "לאשר בכפוף לשינויים", התקבלה תוכנית מתוקנת כנדרש, כעת, בעל המעטפת בקומה א', תת חלקה 76, מעוניין להצטרף לבקשה לבנית הממ"ד, הבעלים הינם משפ' הרוש, מ.ז. 06737189 והמבקשים הינם משפ' גוטמן ת.ז. 024611386.

הדירה נמכרה ולכן יש שוני בין מבקשים לבעל הנכס.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>1987/0749.04</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומחסן ליח"ד קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חזוט מזל טוב
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

א.ד. גורדון 1, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	145	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1440א	תחילת תוקף	08/06/1972			
1440א	תחילת תוקף	08/06/1972			
1780	תחילת תוקף	12/05/1974			
3178	תחילת תוקף	23/06/1983			
3178	תחילת תוקף	23/06/1983			

תאור הבקשה

במגרש פינתי מבנה טורי 2 כניסות 3 קומות, 12 תתי חלקות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת ממ"ד בחזית קדמית צפונית.

בניית מחסן בקומת מרתף.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: כן

הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד
הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 27/08/2024

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 1 מבוקשת תוספת בניה לדירה אחת כדלקמן: תוספת ממ"ד בחזית קדמית צפונית. בניית מחסן בקומת מרתף. התיק מובא להכרעת הוועדה בשאלה האם לזמן את המתנגד, טענת המתנגד היא כי בבניין החלו בהליך פינוי בינוי. המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, עמדת הרישוי היא כי יש לאשר אתה הממ"ד כפי

שהוא, שכן צורך השעה הוא בניית ממ"ד ואין הצדקה שהמבקש לא יבנה ממ"ד וימתין בתהליך ארוך של פינוי בינוי. התכנון נבחן ונמצע כי ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש לעבר חזית קדמית בעומק של 3 מ' מתוך מרווח של כ-7 מ'. התקבלו הסכמות 1/3 הנדרשות לממ"ד בשטח משותף. לעניין המחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר פורסמה הקלה: "הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר". מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, ניתן היה לאשר את ההקלה, הוגשה תכנית צל למחסנים ובוצע פרסום בחלקה. הכניסה למחסן מבוקשת מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף. התקבלה התנגדות אחת, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: בבניין החלו בהליך פינוי בינוי. המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד שכן צורך השעה הוא בניית ממ"ד ואין הצדקה שהמבקש לא יבנה ממ"ד וימתין בתהליך ארוך של פינוי בינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3178 תחילת תוקף: 23/06/1983 ייעוד הקרקע:	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים 1 תכניות כפופות: 1780, 1440א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 29/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן x200f#x200f #x200f# x200f#x200f #x200f# x200f#x200f #x200f# ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.05 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-7 מ', הממ"ד בולט ב-3 מ', כמותר. פורסמה הקלה: הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד. - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: ניתן לאשר את ההקלה. שטחי בניה – שטחי שרות		

מחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר פורסמה הקלה: "הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר". מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, ניתן היה לאשר את ההקלה, הוגשה תכנית צל למחסנים ובוצע פרסום בחלקה. הכניסה למחסן מבוקשת מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף. הסכמת בעלי הזכויות בחלקה בבינוי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בעמדה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 12 דיירים, כאשר בכניסה 6 דיירים ובעמדה 3, מתוכם יש 5 הסמכות, 2 מתוכם הינם בעמדה. ממדים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). עפ"י מסמך רוב קנייני: *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמדה." לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" בחלקה 12 תתי חלקות, 1/3 מתוכן מהווה חתימת 4 דיירים, כאשר מתוכם יחמו 2/3 בעמדה. בבדיקה במערכת נמצאו 4 חתימות, כאשר מתוכן 2 בעמדה – מהווה 2/3. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית.		

ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.05 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-7 מ', הממ"ד בולט ב-3 מ', כמותר. פורסמה הקלה: הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד. - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: ניתן לאשר את ההקלה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: בבניין החלו בהחיל פינוי בינוי עם חברת "הדרים". המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד שכן צורך השעה הוא בניית ממ"ד ואין הצדקה שהמבקש לא יבנה ממ"ד וימתין בתהליך ארוך של פינוי בינוי. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 28/05/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 30/04/2023		

תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 1 מבוקשת תוספת בניה לדירה אחת כדלקמן: מפלס +1.10: תוספת בניה בחזית קדמית צפונית, תוספת ממ"ד בחזית קדמית מזרחית מפלס -1.70 : תוספת שטח עיקרי בקומה חדשה לדירה קיימת מפלס -1.40 בניית מחסן. התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלות בחלקה ומול תקנות התכנון והבניה, ונמצא כי הוא מהווה חריגות רבות שאינן ניתנות לאישור עפ"י תב"ע ותקנות, כדלקמן: חריגה מקו בניין קדמי לרחוב גורדון: תוספת בנית שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומת מרתף חדשה, חורגת ב-2.85 מ' בחזית קדמית. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): לא נמצא מקור בהתאם לתקנות סטייה נכרת, לאשר את	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ההקלה שכן בחזית זו אין בינוי בחריגה ובכך המוצע לא עונה על המותק בתקנות סטייה נכרת, זאת ועוד מוצע ללא כל התייחסות להקלה כלשהיא. לא נמצא מקור זכויות לאשר את השטח מבוקש. ההקלה הכמותית שפורסמה אינה מפורטת ואינה מכסה את המוצע. שטח המוצע בקומת מרתף החדשה חורג ממספר הקומות המותרות, חורג מקווי בניין ולא נמצאו לו שטחי בניה למימוש. ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.50 מ' עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-8 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.50 מ' – חורג מהמרווח המותר. זאת ועוד, מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, נדרש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה, תוך הצגת ממ"דים עתידיים אחידים ושווים לכל בעלי הזכויות בחלקה. יש להביא תכנון זה לאישורה של ראש צוות ולאחריה לבצע הליך פרסומי ולהחתיים 1/3 מדיירי החלקה אשר מהווים 2/3 בעמודה, על תכנית מתוקנת כאמור. מחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר יש להציג תכנית צל למחסנים בגודל אחיד לכל בעלי הזכויות בחלקה ובכפוף להצגת 2/3 הסכמות מהכניסה, ובנוסף משלוח הודעות בחלקה או הסכמת 100% מבעלי הזכויות בחלקה. בנוסף, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. לא נתן לאשר שטח עיקרי לדירה בקומה המיועדת למחסן. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: בבניין החלו בהליך פינוי בינוי עם חברת "הדרים". המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, יש להוכיח כאמור. עם זאת מאחר והתיק יידחה במתכונת זו, טענות המתנגד לא יובאו לדיון בשלב זה. לאחר התיקונים, התיק יידון בהתנגדויות במידת הצורך. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 1 מבוקשת תוספת בניה לדירה אחת כדלקמן: מפלס +1.10: תוספת בניה בחזית קדמית צפונית, תוספת ממ"ד בחזית קדמית מזרחית מפלס -1.70 : תוספת שטח עיקרי בקומה חדשה לדירה קיימת מפלס -1.40- בניית מחסן. התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלות בחלקה ומול תקנות התכנון והבניה, ונמצא כי הוא מהווה חריגות רבות שאינן ניתנות לאישור עפ"י תב"ע ותקנות, כדלקמן: חריגה מקו בניין קדמי לרחוב גורדון: תוספת בנית שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומת מרתף חדשה, חורגת ב-2.85 מ' בחזית קדמית. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5):	29/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לא נמצא מקור בהתאם לתקנות סטייה נכרת, לאחר את ההקלה שכן בחזית זו אין בינוי בחריגה ובכך המוצע לא עונה על המותק בתקנות סטייה נכרת, זאת ועוד מוצע ללא כל התייחסות להקלה כלשהיא. לא נמצא מקור זכויות לאחר את השטח מבוקש. ההקלה הכמותית שפורסמה אינה מפורטת ואינה מכסה את המוצע. שטח המוצע בקומת מרתף החדשה חורג ממספר הקומות המותרות, חורג מקווי בניין ולא נמצאו לו שטחי בניה למימוש. ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.50 מ' עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-8 מ', הממ"ד בולט בכ-3.50 מ' – חורג מהמרווח המותר. זאת ועוד, מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, נדרש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה, תוך הצגת ממ"דים עתידיים אחידים ושווים לכל בעלי הזכויות בחלקה. יש להביא תכנון זה לאישורה של ראש צוות ולאחריה לבצע הליך פרסומי ולהחתים 1/3 מדיירי החלקה אשר מהווים 2/3 בעמודה, על תכנית מתוקנת כאמור. מחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר יש להציג תכנית צל למחסנים בגודל אחיד לכל בעלי הזכויות בחלקה ובכפוף להצגת 2/3 הסכמות מהכניסה, ובנוסף משלוח הודעות בחלקה או הסכמת 100% מבעלי הזכויות בחלקה. בנוסף, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. לא נתן לאחר שטח עיקרי לדירה בקומה המיועדת למחסן. בנוסף, יש לתקן את על ההערות המסומנות בתכנית a		

התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: בבניין החלו בהליך פינוי בינוי עם חברת "הדרים". המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, יש להוכיח כאמור. עם זאת מאחר והתיק יידחה במתכונת זו, טענות המתנגד לא יובאו לדיון בשלב זה. לאחר התיקונים, התיק יידון בהתנגדויות במידת הצורך.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3178 תחילת תוקף: 23/06/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 תכניות כפופות: 1780, 1440 א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום:	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

29/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן x200f#x200f# #נמצאו x200f#x200f# #חריגות x200f#x200f# #כמפורט להלן- קו בניין קדמי לרחוב גורדון: תוספת בנית שטח עיקרי בקומת קרקע ובקומת מרתף חדשה, חורגת ב-2.85 מ' בחזית קדמית. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; לא נמצא מקור חוקי לאשר את ההקלה שכן בחזית זו אין בינוי בחריגה ובכך המוצע לא עונה על המותק בתקנות סטייה נכרת, זאת ועוד מוצע ללא כל התייחסות להקלה כלשהיא. לא נמצאו שטחים לאשר את המבוקש, אף אם ניתן היה לאפשר הקלה. ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.50 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-8 מ', הממ"ד בולט בכ-3.50 מ' – חורג מהמרווח המותר. זאת ועוד, מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, נדרש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה, תוך הצגת ממ"דים עתידיים אחידים ושווים לכל בעלי הזכויות בחלקה. יש להביא תכנון זה לאישורה של ראש צוות ולאחריה לבצע		

הליך פרסומי. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד. - האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלות: פורסמה הקלה לחרגת ממ"ד בלבד, מאחר וידרש תכנון מחדש יידרש גם פרסום חדש. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות בהתאם לתקנו תכנית 3178 מס' קומות מוצע: מוצעת קומה אחץ האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: כן האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט: לא. לא ניתן לאשר את המוצע בקומה חדשה מאחר ולא נמצאו שטחים לאשר את הבינוי המוצע גם בחריגה. זאת ועוד, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לתכנן מחסן בקומה המיועדת למגורים. נדרש לבטל את הבינוי המוצע בקומת מרתף חדשה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 34.68 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1141 מ"ר ב-3 קומות קיימות. לא נמצא מקור זכויות לאשר את הבינוי החורג מקווי בניין ואינו חלק מהנספח, וגם לא את הבינוי בקומה שאיננה חלק מזכויות הבניה. פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניצול החלק היחסי מ%6. –" לא הוצג תחשיב להקלה		

ההקלה גם אם היתה מתאפשרת הינה כ-6 מ"ר ליח"ד, השטח המבוקש אינו פרופורציונאלי השטחים מבוקשים בחריגה מקו בנין קדמי ללא שנמצא מקור חוקי לאשר את ההקלה. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: ממ"ד - בשטח של 14.19 מ"ר – עפ"י הנחיות פיקוד העורף שטח מחסן הינו 9 מ"ר+ קירות, את היתרה יש להעביר לשטח עיקרי. הממ"ד חורג מהשטח המותר. מחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר פורסמה הקלה: "הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר". מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, ניתן היה לאשר את ההקלה, אך זאת בכפוף להצגת תכנית צל למחסנים בגודל אחיד לכל בעלי הזכויות בחלקה ובכפוף להצגת 2/3 הסכמות, משלוח הודעות/ פרסום או הסכמת 100% מבעלי הזכויות בחלקה. בנוסף, נדרש לתכנן כניסה למחסן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, ולהציג תכנית צל למחסנים שווים לכל הכניסה. הסכמת בעלי הזכויות בחלקה בבינוי מחסן בשטח משותף נדרשת הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה או בכניסה נשוא הבקשה. בחלקה 12 דיירים, כאשר בכניסה 6 דיירים ובעמודה 3, מתוכם יש 5 הסמכות, 2 מתוכם הינם בעמודה. ממדים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש).		

עפ"י מסמך רוב קנייני: *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה." לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" בחלקה 12 תתי חלקות, 1/3 מתוכן מהווה חתימת 4 דיירים, כאשר מתוכם יחמו 2/3 בעמודה. בבדיקה במערכת נמצאו 4 חתימות, כאשר מתוכן 2 בעמודה – מהווה 2/3. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-ציידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. ממ"ד חורג בקו בניין קדמי ב-3.50 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר הבליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מביניהם. המרווח הצר ביותר בחזית זו הוא כ-8 מ', הממ"ד בולט בכ- 3.50 מ' – חורג מהמרווח המותר. זאת ועוד, מאחר ומדובר במבנה טורי רב דיירים, נדרש לתכנן את הממ"ד בחזית הארוכה, תוך הצגת ממ"דים עתידיים אחידים ושווים לכל בעלי הזכויות בחלקה. יש להביא תכנון זה לאישורה של ראש צוות ולאחריה לבצע הליך פרסומי. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: בבניין החלו בהחיל פינוי בינוי עם חברת "הדרים".	

המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, עם זאת מאחר והתיק יידחה במתכונת זו, טענות המתנגד לא יובאו לדיון בשלב זה. לאחר התיקונים, התיק יידון בהתנגדויות במידת הצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 28/05/2023 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 30/04/2023 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא		
הקלה בדבר חריגה מקווי בניין עבור בניית ממ"ד. - הקלה בדבר ניצול החלק היחסי מ-6% . הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר. - הקלה מנספח הבינוי בתכנית מס' 3178 .	04/04/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 1

מבוקשת תוספת בניה לדירה אחת כדלקמן:

תוספת ממ"ד בחזית קדמית צפונית.

בניית מחסן בקומת מרתף.

התיק מובא להכרעת הוועדה בשאלה האם לזמן את המתנגד,

טענת המתנגד היא כי בבנין החלו בהליך פינוי בינוי.

המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, עמדת הרישוי היא כי יש לאשר אתה הממ"ד כפי שהוא, שכן צורך השעה הוא בניית ממ"ד ואין הצדקה שהמבקש לא יבנה ממ"ד וימתין בתהליך ארוך של פינוי בינוי.

התכנון נבחן ונמצע כי ניתן לאשר את הממ"ד המבוקש לעבר חזית קדמית בעומק של 3 מ' מתוך מרווח של כ-7 מ'.

התקבלו הסכמות 1/3 הנדרשות לממ"ד בשטח משותף.

לענין המחסן – מבוקש בשטח של 16.75 מ"ר

פורסמה הקלה: "הקלה בדבר תוספת מחסן עד 20 מ"ר".

מאחר ותכנית 3194 לא הגדירה שטחי שירות והיא כפופה למתאר, ניתן היה לאשר את ההקלה, הוגשה תכנית צל למחסנים ובוצע פרסום בחלקה.

הכניסה למחסן מבוקשת מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף.

התקבלה התנגדות אחת, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבנין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין:

בבנין החלו בהליך פינוי בינוי.

המתנגד לא הגיש מסמכים תומכים לכך שאכן יש הליך פינוי בינוי, התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד שכן צורך השעה הוא בניית ממ"ד ואין הצדקה שהמבקש לא

יבנה ממ"ד וימתין בתהליך ארוך של פינוי בינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - ה חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	1992/0460.05
מספר סידורי	68

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרבר מרוין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מיכלין 23, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	401	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
13010	תחילת תוקף	09/03/2013			
13010	תחילת תוקף	09/03/2013	1	מגורים ג	852
1967	תחילת תוקף	08/12/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 5 קומות מעל קומת מחסנים, ברח' מיכלין 23, בית וגן, גוש: 30341, חלקה: 401.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס, מפלס +9.00, חזית מזרחית: מוצעת תוספת בינוי במרפסת גג קיימת.

קומה ד', מפלס +12.00: מוצע תוספת בינוי בחזית מזרחית ודרומית מערבית, הגדלת מרפסת גג קיימת בחזית מזרחית ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010"

"שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 06.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 401, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, הוסיפו בינוי לדירה בקומה ג' בכדי לאשר את תוספת השטח שהוצע בקומה ד', אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בועדת משנה בתאריך 29.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש חישוב שטחים נוסף בבקשה, צרוף השכן ותיקונים ע"ג התוכנית, כעת, השכן צורף לבקשה,

חושבו כלל השטחים כפי הנדרש ואין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13010 תחילת תוקף: 09/03/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג *התכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בועדת משנה בתאריך 29.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש חישוב שטחים נוסף בבקשה, צורף השכן ותיקונים ע"ג התוכנית, כעת, השכן צורף לבקשה, חושבו כלל השטחים כפי הנדרש ואין מניעה לאשר. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 13010 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה בנוסף למאושר בנספח הבינוי, מוצע תוספת בינוי בקומה ג' על מרפסת גג קיימת ותוספת בינוי ומרפסת גג בקומה ד' במרפסת גג קיימת.	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13010 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 39.13 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: "תוספת הקומה האחרונה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", מוצעת תוספת בניה מכח שטחים עודפים, ל"ר לבקשה. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית: מרפסת הזיז המוצעת הומרה למרפסת גג ע"י הוספת השכן לבקשה, כעת מוצעת הגדלת מרפסת גג בשטח של 5.82 מ"ר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי על מרפסת גג קיימת, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון:		

איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, הוסיפו בינוי לדירה בקומה ג' בכדי לאשר את תוספת השטח שהוצע בקומה ד' - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, קיים יתרת זכויות בחלקה, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע. נספח בינוי : לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת. שטח בניה : ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 27.91 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, קיים יתרת זכויות בחלקה, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע. נספח בינוי : לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת. שטח בניה : ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 27.91 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר. המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13010 תחילת תוקף: 09/03/2013 ייעוד הקרקע: מגורים ג *התכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה.	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד, קווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. נספח בינוי: בתכנית 13010 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה בנוסף למאושר בנספח הבינוי. הבינוי והמרפסת המוצעים בבקשה הינו בינוי היושב על 2 קירות קיימים בצידי המבנה, מקרה במקצת מרפסת גג קיימת לקומה מתחת, היות וקיימים קירות בצידי המבנה, והמוצע פונה לחזית האחורית שאינה נצפית לא נראה כי המוצע מהווה פגיעה ואין מניעה לאשר. לעניין החלונות המוצעים, מוצע שינוי בחלונות שאושרו בהיתר לתוספת הקומה, 92/460.3, החלונות המוצעים אינם מתקבלים עם המצב הקיים בשטח - יש להתאים את החלונות המוצעים לקיים בקומות מתחת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.03.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 13010 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי ע"ק - מותר עפ"י תב"ע: 1,282.70 מ"ר, קיים: 956.63 מ"ר, שטח נוסף המאושר לבניה עפ"י נספח: 219.9 מ"ר, סה"כ שטח מאושר קיים ועתידי עפ"י נספח: 1,176.53 מ"ר, נותר לניצול 106.17 מ"ר. מוצע: 27.91 מ"ר. עפ"י הסכם חתום של דיירי הבניין עם המבקש, כלל הזכויות בבניין קיימות למבקש ההיתר.		

המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת מוקפת ב-3 קירות ומהווה שטח עיקרי - יש לצרף את השכן לבקשה ולהציע שטחים אלו כעיקרי מוצע. שלביות ביצוע: "תוספת הקומה האחרונה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", מוצעת תוספת בניה מכח שטחים עודפים, ל"ר לבקשה. מרפסת זיז: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה היוצאת ממרפסת גג, עפ"י נוהל מחלקתי לא ניתן לאשר את המוצע, אך היות וקיימם קירות ב-2 צידי המרפסת המוצעת והמרפסת המוצעת בחזית האחורית ואינה נצפית - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי על מרפסת גג קיימת, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי לאחר 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, אך המוצע מהווה קירוי למרפסת גג קיימת בקומה מתחת ומהווה שטח עיקרי ונדרש לחשב כמוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/07/2024	הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010 שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר
הכנת נוסח פרסום	09/06/2024	הקלה להרחבת קומה בשונה מנספח בינוי ע"י שימוש בשטחים עודפים מתב"ע 13010 שינויים בפתחים חיצוניים מהיתר

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, הוסיפו בינוי לדירה בקומה ג' בכדי לאשר את תוספת השטח שהוצע בקומה ד', אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בועדת משנה בתאריך 29.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות ונדרש חישוב שטחים נוסף בבקשה, צרוף השכן ותיקונים ע"ג התוכנית, כעת, השכן צורף לבקשה, חושבו כלל השטחים כפי הנדרש ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/11/2024 - חשון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/21
מספר בקשה	<u>2022/0215.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ישא ברכה 30, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11773	תחילת תוקף	03/01/2012	101	מגורים ג	536

תאור הבקשה

בשכונת הבוכרים, גוש 30084, חלקה 72, רחוב ישא ברכה 30, קיימים שני מבנים חד קומתיים עם חצר מרכזית.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג במבנה אחד, בקומת הקרקע במפלס 0.00.

לא הוצג היתר מקור.

מוצעים:

2 כיתות גן במבנה העיקרי, מפלס 0.00

כיתת גן נוספת במבנה נוסף שנמצא בחצר, במפלס +1.23

שירותים מוצעים במבנה יביל הממוקם בחצר הפנימית

ומשחקה מוצעת אף היא במבנה היביל שבחצר.

מוצעת כניסה פרטית לדירה .

עבור כל כיתת גן הוצגו – מטבחון, פינת ריכוז ויצירה , שירותים וחצר

הבקשה עברה הליך פרסום.

מידע קודם

מתאריך	
28/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
בקשה לשימוש חורג שובצה לדיון בוועדה בתאריך 08/11/2023 ויצאה מסדר היום מפאת חוסר בזמן. כעת מובאת לדיון מחדש להכרעת הוועדה בדבר זמן שימוש חורג.	
על המקום חלה תוכנית 11773 הקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג' 1.	
הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ביח"ד אחת שבקומת הקרקע במפלס 0.00	
ל-3 גני ילדים ברחוב ישא ברכה 30, בשכונת הבוכרים.	
לא הוצג היתר אחרון לבניין .	
סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים.	
עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא לא אותר היתר לבניין, אין תוספות בניה לעומת המקור למעט מבנה קל הממוקם בחצר הפנימית, עבור שירותים כשגם לגביו לא ברור באם נבנה בהיתר.	
חצר: סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים	
מפעיל : נתיבי אחיעזר	
כניסה: פרטית מהרחוב	
מספר ילדים: סה"כ 94 בנות	

שטח שבשימוש: 191.08 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים " אישור משרד החינוך- לבטיחות- התקבל אישור בטיחות ל-3 הגנים לשנה"ל תשפ"ד חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל - 19/08/2023 עם אפשרות להארכה עד לתאריך 19/08/2025 אישור תקינות המבנה: התקבל בתאריך 14/09/2021 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים הבקשה מובאת לדין בוועדה , בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11773 תחילת תוקף: 03/01/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר קומות 1 מספר יחידות דיור קיימות בבנין	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

1		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים בנכס:		
191.08		
התנגדויות		
לאחר פרסום אין מתנגדים		
חוות דעת אדריכלית		
בקשה לשימוש חורג שובצה לדיון בוועדה בתאריך 08/11/2023 ויצאה מסדר היום מפאת חוסר בזמן.		
כעת מובאת לדיון מחדש להכרעת הוועדה בדבר זמן שימוש חורג.		
על המקום חלה תוכנית 11773 הקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג' 1.		
הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ביח"ד אחת שבקומת הקרקע במפלס 0.00		
ל-3 גני ילדים ברחוב ישא ברכה 30, בשכונת הבוכרים.		
לא הוצג היתר אחרון לבניין .		
סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים.		
עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא לא אותר היתר לבניין, אין תוספות בניה לעומת המקור למעט מבנה קל הממוקם בחצר הפנימית, עבור שירותים כשגם לגביו לא ברור באם נבנה בהיתר.		
חצר: סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים		
מפעיל : נתיבי אחיעזר		

כניסה: פרטית מהרחוב מספר ילדים: סה"כ 94 בנות שטח שבשימוש: 191.08 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים " אישור משרד החינוך- לבטיחות-התקבל אישור בטיחות ל-3 הגנים לשנה"ל תשפ"ד חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל - 19/08/2023 עם אפשרות להארכה עד לתאריך 19/08/2025 אישור תקינות המבנה: התקבל בתאריך 14/09/2021 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים הבקשה מובאת לדין בוועדה , בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
מפאת חוסר הזמן .	08/11/2023	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
על המקום חלה תוכנית 11773 הקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג' 1. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ביח"ד אחת שבקומת הקרקע במפלס 0.00 ל-3 גני ילדים ברחוב ישא ברכה 30, בשכונת הבוכרים. לא הוצג היתר אחרון לבניין . סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים. עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא לא אותר היתר לבניין, אין תוספות בניה לעומת המקור למעט מבנה קל הממוקם בחצר הפנימית, עבור שירותים כשגם לגביו לא ברור באם נבנה בהיתר. חצר: סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים	05/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מפעיל : נתיבי אחיעזר כניסה: פרטית מהרחוב מספר ילדים: סה"כ 94 בנות שטח שבשימוש: 191.08 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים " אישור משרד החינוך- לבטיחות- התקבל אישור בטיחות ל-3 הגנים לשנה"ל תשפ"ד חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל - 19/08/2023 עם אפשרות להארכה עד לתאריך 19/08/2025 אישור תקינות המבנה: התקבל בתאריך 14/09/2021 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים הבקשה מובאת לדין בוועדה , בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11773 תחילת תוקף: 03/01/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר קומות	05/11/2023	חוות דעת תכנונית

1		
מספר יחידות דיור קיימות בבנין		
1		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים בנכס:		
191.08		
התנגדויות		
לאחר פרסום אין מתנגדים		
חוות דעת אדריכלית		
על המקום חלה תוכנית 11773 הקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג' 1.		
הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ביח"ד אחת שבקומת הקרקע במפלס 0.00		
ל-3-גני ילדים ברחוב ישא ברכה 30, בשכונת הבוכרים.		
לא הוצג היתר אחרון לבניין .		
סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים.		
עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא לא אותר היתר לבניין, אין תוספות בניה לעומת המקור למעט מבנה קל הממוקם בחצר הפנימית, עבור שירותים כשגם לגביו לא ברור באם נבנה בהיתר.		
חצר: סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים		
מפעיל : נתיבי אחיעזר		
כניסה: פרטית מהרחוב		

מספר ילדים: סה"כ 94 בנות שטח שבשימוש: 191.08 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים " אישור משרד החינוך- לבטיחות-התקבל אישור בטיחות ל-3 הגנים לשנה"ל תשפ"ד חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל - 19/08/2023 עם אפשרות להארכה עד לתאריך 19/08/2025 אישור תקינות המבנה: התקבל בתאריך 14/09/2021 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס) מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים הבקשה מובאת לדיון בוועדה , בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים	26/04/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	הצהרת מהנדס וחישובים סטאטיים	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים	11
	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים	12
	צילום תעודת עורך הבקשה והמהנדס המתכנן	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

בקשה לשימוש חורג שובצה לדיון בוועדה בתאריך 08/11/2023 ויצאה מסדר היום מפאת חוסר בזמן.

כעת מובאת לדיון מחדש להכרעת הוועדה בדבר זמן שימוש חורג.

על המקום חלה תוכנית 11773 הקובעת בסעיף 4.1 אזור מגורים ג' 1.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג ביח"ד אחת שבקומת הקרקע במפלס 0.00

ל-3-גני ילדים ברחוב ישא ברכה 30, בשכונת הבוכרים.

לא הוצג היתר אחרון לבניין .

סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא לא אותר היתר לבניין, אין תוספות בניה לעומת המקור למעט מבנה קל הממוקם בחצר הפנימית, עבור שירותים כשגם לגביו לא ברור באם נבנה בהיתר.

חצר: סומנה חצר פנימית לשימוש הגנים

מפעיל : נתיבי אחיעזר

כניסה: פרטית מהרחוב

מספר ילדים: סה"כ 94 בנות

שטח שבשימוש: 191.08 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: " שימוש חורג ממגורים ל-3 גני ילדים "

אישור משרד החינוך- לבטיחות- התקבל אישור בטיחות ל-3 הגנים לשנה"ל תשפ"ד

חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 20/08/2021 עד ל - 19/08/2023

עם אפשרות להארכה עד לתאריך 19/08/2025

אישור תקינות המבנה: התקבל בתאריך 14/09/2021 (הוצג מסמך בדיקת יציבות ממהנדס)

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים

הבקשה מובאת לדיון בוועדה ,

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

