

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2024/0144.01</u>
מספר סידורי	<u>8</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, חדרי 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 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 במגרשי ה קרקע 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 חיץ 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 שתישמר נגישות לכניסת הבניין.

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

סביבת הבניין ובהתאם להנחיות המרחביות של ירושלים.

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'.

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.

תיוסוף 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:

מוצע: עיקרי: 6473 מ"ר סה"כ עיקרי מותר למגורים: 6800 מ"ר. נותר: 376.68 מ"ר

עפ"י הערה 1 מתחת לטבלה: "שטחי הבניה (שטחים עיקריים ושטחי שרות מעל הקרקע) יחולקו באופן הבא: 7,840 מ"ר עבור מגורים. היתרה עד 960 מ"ר ישמשו עבור דיור להשכרה ל 20 שנה"

מגורים מעל הקרקע: 5770-מ"ר חריגה של כ- 5770 מ"ר- ניתן למימוש מכוח שטח עיקרי המותר מתחת ל 0.00 בהתאם לקומת הכניסה. סה"כ מתאפשר

מסחר מוצע: 198.9 מ"ר

וציבורי מוצע 170 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: (3יותר 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.

סה"כ שטחי שירות מוצעים: 11021 מ"ר

מעל ה 0.00 – 7001 מ"ר- מותר 2000 מ"ר חריגה של 5000 מ"ר.

תב"ע 5166'ב' 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.

שירות מתחת 4020 מ"ר- מותר 10000 יתרה של 5980 מ"ר

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	
מובא להכרעת הועדה לעניין תוספת שטחי שירות עבור מק"ח עפ"י התקן מכח תב"ע 5166ב. אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים a תכנית	13/11/2024	הכנת המלצה 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 לחפירה בבקשה 24/144.00. מובא להכרעת הועדה לעניין תוספת שטחי שירות עבור מק"ח עפ"י התקן מכח תב"ע 5166ב. 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	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

הפרויקט הוצג ליו"ר הועדה לבקשתו בתאריך 13.11.24		

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 - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור משרד הבריאות	15
	במסגרת רישום לטאבו יש לציין ולהדגיש את דירות הרווחה וכן דירות להשכרה ל 20 שנה	16

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה לעניין תוספת שטחי שירות עבור מק"ח עפ"י התקן מכח תב"ע 5166.ב.

אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בכפוף לשינויים ותיקונים תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0586.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים, כולל שימור חזיתות המבנה הקיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד אבנר סאלם ע"י יפוי כח
עורך הבקשה	אדריכל קטורוזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עזרא 22, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
927475	תחילת תוקף	13/05/2023	1	מגורים ד	536

תאור הבקשה

במגרש הממוקם בין רחובות עזרא וישא ברכה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 927475

מבקשים הריסת בניין קיים עם חזיתות לשימור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים וחדרים טכניים, סה"כ מוצעות 28 יח"ד.

מסמכי התב"ע:

במקום חלה תב"ע מס' 927475 אשר אושרה בתאריך 13.05.2023

התב"ע כוללת תקנון, תשריט ונספח בינוי מחייב לעניין שימור בלבד

פירסום:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

פרוט הבקשה המוצעת:

קומה 2-

במפלס זה מוצע חדר טרפו

קומה 1-

מוצעת קומה קבורה חלקית. בחלק הקבור, הדרומי, מוצעים מחסנים ובחלק הצפוני מוצעת הכניסה לבניין מרח' ישא ברכה אל לובי ראשי ו-2 יח"ד.

בנוסף, מוצעת חצר משותפת בשטח של 50 מ"ר.

קומת קרקע- מפלס 0.00:

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

וכן, מוצעות 6 יח"ד בקומה

קומות א-ה

בקומות א'-ג' מוצעות 6 יח"ד בקומה כאשר לכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסת.

בקומה ד' מוצעות 2 יח"ד וגג משותף לשימוש הדיירים

בקומה ה' מוצעות קומות המשך לדירות 27 ו-28.

קומת גג:

מוצע גג רעפים.

סה"כ מוצעות 82 יח"ד בבניין

סטייה ניכרת:

סעיף 4.1.2.ד. קובע הוראות סטייה נכרת לעניין:

קווי בניין

מס' קומות

שלביות הביצוע

הוראות שימור

1. קווי בניין-סטייה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 23/6199 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 927475, קו הבניין סומן באדום, קו בניין הת"ק סומן בכחול וקו הבניין העילי סומן בירוק

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר.

מוצעת מרפסת בחזית דרומית מעל תחום הדרך- אין מניעה לאשר בכפוף לסעיף 4.1.2.א: "יותר הקמת מרפסות זיז מעל תחום הדרך בעומק של 1.5 מ"

2. מס' קומות- סטייה נכרת:

מותר: 5 קומות מעל קומה 1 ת"ק

מוצע: 5 קומות מעל 2 קומות ת"ק- יש להתאים למותר

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים לטובת הדירה העליונה כמותר בהתאם לסעיף 4.1.2.א: "יותר מגורים של דירת הקומה העליונה בחלל גג הרעפים"

3. שלביות הביצוע- סטייה נכרת:

עפ"י סעיף 7.1: "מימוש התוכנית יערך בהינף אחד כולל עבודות השימור והשחזור עפ"י תכנית זו"- מבקשים לממש את כל המוצע בתב"ע

4.הוראות שימור- סטייה נכרת:

סעיף 4.1.2.ב קובע הוראות לעניין שימור, התקבל אישור מחלקת שימור בתנאים,

נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

לאחר תיקון התוכנית בהתאם לנדרש יש לחזור למחלקת שימור לקבלת אישור סופי

מס' יח"ד:

מותר: 28 יח"ד

מוצע: 28 יח"ד - כמות

גגות:

עפ"י סעיף 4.1.2.א.2: "גג המבנה יהיה גג רעפים ללא הגבהה למעט גג המבנה שיהיה שטוח שממוקם בתוך החצר בין שני חדרי המדרגות כך שתיווצר מרפסת גג לשני חלקי המבנה"

השטחים המשותפים בקרקע ועל הגג יתוכננו לטובת כלל הדיירים ויכללו מתקני משחקים וארגז חול לילדים בשטח מינימלי של 10 מ"ר, התכנון יאפשר הקמת סוכות בזמן החג"

השטח המשותף על הגג יתוכנן כך שלפחות 100 מ"ר מתוך השטח יותרו פנויים ממערכות טכניות ומגידור לשימוש כלל הדיירים"

ובסעיף 4.1.2.ג: "השטח המסומן בקו מקווקו אפור בתוכנית קומה 4 נספח הבינוי מיועד לשמש כגג משותף בהיקף של 120 מ"ר לפחות", תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הנ"ל כשטח משותף בטאבו"

מוצע גג משותף בשטח של כ- 100 מ"ר בקומה 4 במיקום המסומן בקו מקווקו בנספח הבינוי- יש לתקן לשטח של 120 מ"ר לפחות עפ"י המצוין בסעיף 4.1.2.ג.

תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום השטח הנ"ל כשטח משותף בטאבו

גובה בניין:

מותר: +22.10

מוצע: +22.10 - כמות

חניה:

עפ"י סעיף 4.1.2.ה: "במידה ולקראת איכלוס המבנה יתברר שחלק מהאלמנטים במגרש שהוגדרו לשימור, לא נשמרו, תנאי לאיכלוס יהיה תשלום קרן חניה לפי התקן שיהיה בתוקף באותה עת, ללא התחשבות בשימור"-

לא מוצעת חניה במגרש .

ה תקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לפיו: להחלטת הוועדה המקומית , מוצע 28 יח"ד , לא מוצע פתרון חניה בניין לשימור - ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור "

שטחי בניה:

מגורים:

שטחים עיקריים-

שטח עיקרי- ע"ק- מותר: 1524 מ"ר מוצע: 1437.29 מ"ר-נותר: 86.71 מ"ר

שטחי שרות-

ע"ק- מותר: 633 מ"ר מוצע: 608.22 מ"ר- נותר: 24.78 מ"ר

ת"ק- מותר: 200 מ"ר מוצע: 199.91 מ"ר- כמותר

מפלים 0.00:

מותר עפ"י נספח בינוי: $796.44=0.00$

מוצע: $-796.80=0.00$ כמותר

מרפסות:

בנוסף, מוצעות מרפסות זיז לכל יח"ד- בשטח כולל של 136.83 מ"ר

עפ"י טבלה 5 מותר- 160 מ"ר שטח למרפסות- מוצע כמותר

מחסנים:

מוצעים 14 מחסנים עבור 24 יח"ד בקומה 1- הת"ק-

ככלל, יש לתכנן מחסנים כמס' יח"ד ככל הניתן

מימוש התוכנית:

עפ"י סעיף 7.2: "זמן משוער למימוש התכנית- הוא 10 שנים".

זמן אישור התוכנית הינו: 13.05.2023, פקיעת תוקף בתאריך: 13.05.2033

אישורים שהתקבלו:

אשור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית בתאריך 20.02.2024, תנאי להיתר בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר למיקום אוורור חדר טרפו.

מחלקת הסדרי תנועה:

בתאריך 05.03.2024 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לבקשה לפיו: " להחלטת הוועדה המקומית, מוצע 28 יח"ד, לא מוצע פתרון חניה, בניין לשימור - ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור "

אישור מחלקת דרכים:

בתאריך 07.03.2024 התקבל אישור מחלקת דרכים

אישור איכות סביבה:

התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך: 03.09.2024

אשור מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 24.06.2024

אישור מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 04.02.2024

מחלקת שימור:

התקבל אישור שימור בתאריך: 16.09.2024 - נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר,

תנאי לקבלת היתר- אישור סופי של מחלקת שימור

בעלויות:

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י יפוי כח הבעלים- עו"ד אבנר סאלם

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת ועדה באם לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה הפוטר מחניות במגרש היות ומדובר בבניין לשימור – (ע"פ תקן 5166 סעיף 14.1.4) למעט עניין זה מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.	12/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית במגרש הממוקם בין רחובות עזרא וישא ברכה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 927475 מבקשים הריסת בניין קיים עם חזיתות לשימור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים וחדרים טכניים, סה"כ מוצעות 28 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות הבקשה בכללותה תואמת את הוראות התוכנית אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	05/11/2024	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
	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 - חתימה על הסכם פיתוח	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 חדר הטרפו כולל אישור איכות הסביבה	15
	חתימה של השכן לגבי בלוני הגז המשותפים	16
	מילוי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור	17
	אישור סופי של אדריכל העיר למיקום אוורור חדר טרפו	18
	אישור סופי של מחלקת שימור	19

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת ועדה באם לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה הפוטר מחניות במגרש

היות ומדובר בבניין לשימור – (ע"פ תקן 5166ב סעיף 14.1.4)

למעט עניין זה מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תכניות עפ"י ההערות שבתכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2023/0178.00
מספר סידורי	10

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

קלזנר 14, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30118	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1037217	תחילת תוקף	08/04/2023			
1037217	תחילת תוקף	08/04/2023	1	מגורים ג	636
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

דיון נוסף בעקבות שינויים בתוכנית הכוללים החלפת מעלית רכב במתקן חניה אוטומטי

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

נספחי תב"ע:

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

התב"ע כוללת: תקנון, תשריט ונספח בינוי מנחה

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות ולא בוצע כל הליך פרסומי

פרוט הבקשה:

קומות חניון 3-1-

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

קומת כניסה- מפלס 0.00:

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

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

קומות א-ה- מגורים:

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

קומת גג:

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

סה"כ מוצעות 22 יח"ד

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ג' קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים:

1. קווי בניין

2. שטחי בניה

3. גובה המבנה ומס' קומות

להלן פרוט לנושאים הנ"ל:

1. מיקום- קווי בניין- סטיה נכרת:

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

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

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

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

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

2. שטחי בניה- סטיה נכרת:

עיקרי:

ע"ק מותר: 1098 מ"ר ע"ק מוצע: 1083.42 מ"ר נותר: 14.58 מ"ר

שירות:

ע"ק מותר: 428 מ"ר ע"ק מוצע: 440.89 מ"ר נותר: 12.89 מ"ר

ת"ק מותר: 1940 מ"ר ת"ק מוצע: 393.63 מ"ר נותר: 1546.37 מ"ר

שטחי מרפסות:

שטח מרפסות גג לא מקורות- מותר: 100 מ"ר מוצע: 31.17 מ"ר- כמותר

שטח מרפסות זיז לא מקורות- מותר: 52 מ"ר מוצע: 22.68 מ"ר- כמותר

שטחי מרפסות זיז מקורות- מותר: 178 מ"ר מוצע: 186.03 מ"ר- חריגה של- 8.03 מ"ר- יחושבו במניין שטחים עודפים

3. גובה הבנייה - סטיה ניכרת

מותר: 21 מ'

מוצע: 21 מ' - כמותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5: "מעבר לגובה זה תותר יציאה לגג והתקנת מעקה בטיחות תקני ומערכות. תותר סטיה של 50 ס"מ"

מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר: 6 קומות מעל 3 קומות ת"ק

מוצע: 6 קומות מעל 3 קומות ת"ק- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 22 יח"ד

מוצע: 22 יח"ד- כמותר.

חניה

סעיף 2.1.4.ב. קובע הוראות לעניין חניה כדלהלן:

1. החניה תהיה ת"ק במלואה- מוצע כמותר.

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

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

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

תכנית החניה לא תואמת לתכנית חניה מאושרת- יש להתאים.

מפלס ה-0.00

מותר עפ"י נספח בינוי: +798.80

מוצע: +798.80- כמותר

מרפסות

סעיף 4.1.4 י"א קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

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

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

3. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין

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

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות בהתאם לנספח הבינוי.

מחסנים:

מוצעים 11 מחסנים ת"ק עבור 22 יח"ד, ככלל- יש לתכנן מחסן יח"ד ככל הניתן

זיקת הנאה:

עפ"י סעיף 4.1.2.4 י"ב: "זיקת ההנאה למעבר הולכי רגל תהא כמסומן בתשריט בקווקו אדום לצד הדרך המאושרת"- השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי מפותח בהתאם- כנדרש

גגות:

עפ"י סעיף 4.1.2.4 י"א: "בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה"- מוצגים קולטים על הגג- כנדרש.

מי נגר:

עפ"י סעיף 4.1.2.ט.: "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש..."

הוצג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה

שלביות הביצוע-

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

מימוש התכנית:

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

אישורים:

אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך: 19.07.2023

הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 24.08.2023

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 01.08.2023

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 23.05.2023

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 20.07.2023

מחלקת דרכים:

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

בעלויות

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

שימור

התקבל אישור שימור במייל בתאריך 27.8.2023 – ראה ארכיב אופטי

מידע קודם

מתאריך	
12/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לחשב שטחי מרפסות חורגות במניין שטחים עיקריים עודפים שאר התנאים שנקבעו בוועדה מיום 18.9.2024 נותרים בעינם
12/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בתאריך 03.09.2023 נידון התיק ברשות הרישוי והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, בתאריך 18.09.2024 נידון התיק בוועדת משנה לאחר שינויים בתוכנית, והוספת מעלית רכב שלגביה פורסמה הקלה. והוגשו 4 התנגדויות, החלטת הועדה הייתה שלא לזמן מתנגדים ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כעת, מובא התיק לדיון נוסף לאחר שינויים בתוכנית הכוללים:

-החלפת מעלית רכב במתקן חניה אוטומטי - צמצום שטחי החניה התת קרקעית למתקן חניה -שינוי תכנון בקומת הקרקע כדי לייצר כניסה קרובה יותר לחניה -הזזת הקיר הצפוני והרחבת הבניין -שינוי תכנון בקומת הגג -תוספת מרפסות זיז בקומות א' וב' -שינוי גובה הקומות (הנמכת כלל הקומות ל 3.30 ברוטו והגבהת קומת הגג ל 4.50 ברוטו) התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה למתקן החניה הבקשה בכללותה תואמת להוראות התוכנית, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתאים		
לאשר חלק מהבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה עולה לדיון בהקלה חדשה התבקשה: מעלית חניה במקום רמפה. ההקלה המבוקשת פורסמה הוגשו 4 התנגדויות לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הועדה לקבל חלקית את ההתנגדויות ולאשר חלק מהבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הוועדה קובעת כי מתקן המעלית יהיה בגובה הפיתוח בלבד ולא יעלה מעל פני הקרקע. המתקן יאפשר ירידה מכנית בלבד. המתקן שיבנה יהיה עם מנגנון מושתק והבניה תלווה ע"י יועץ אקוסטי בכך, למעשה, מקבלת הוועדה את רב התנגדויות. הוועדה סבורה כי יש בהחלטה זו משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים. יצוין כי הפרויקט מקבל מימון ממשרד הכלכלה להשכרת דירות אולם ההיתר ניתן לדירות רגילות (והאגרה המשולמת	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם והוצהר ע"י היזם כי לא ידרוש החזרי אגרות בעתיד). יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה המעודכנת טרם העברה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית בתאריך 03.09.2023 נידון התיק ברשות הרישוי והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתאים, כעת, מובא התיק לדיון בוועדת המשנה לאחר שינויים בתוכנית, והוספת מעלית רכב שלגביה פורסמה הקלה. השינויים המבוקשים: שינוי הכניסה לחניון המתוכנן ע"י מעלית רכב, שינויים בשטחי מרפסות ובהיקף הבניה שבקומה 6. מעלית הרכב מוצעת במרווח, מעבר לקו הבניין הצפוני אך מוצעת שטוחה ללא מבנה בולט, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 בו פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בדבר שינוי במיקום מעלית רכב ומיקומה במרווח הצפוני הצידי עד גבול מגרש" תום מועד להגשת התנגדויות: 02.07.2024 - הוגשו 4 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות לבניית מעלית הרכב הצמודה לבניין המגורים במגרש הצמוד, דבר שיגרום לפגיעה באיכות חיי הדיירים.	11/09/2024	חוות דעת תכנונית
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. לאחר ההכרעה, המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בתנאים, יש לקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה המעודכנת טרם העברה לגורמים.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	11/06/2024	השלמת פרסום

הקלה מנספח בינוי בדבר שינוי במיקום מעלית רכב ומיקומה במרווח הצפוני הצידי עד גבול מגרש		לפי סעיף 149 לחוק
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a.	03/09/2023	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות עפ"י הערות בתכנית a.	27/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית ברחוב קלזנר, בשכונת תלפיות, קיים מגרש ריק בו מבקשים בניית בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל 3 קומות חניון ת"ק, סה"כ 22 יח"ד, עפ"י תב"ע 1037217. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית. יש לתקן תכניות בהתאם להערות שבתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה	27/08/2023	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבעות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	8

	הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
13	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה	
14	אישור מחלקת דרכים סופי	
15	אישור יחידת השימור במערכת (ראה מייל בארכיב האופטי)	
16	אישור אדריכל העיר סופי על השינויים שנעשו בתוכניות	
17	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	
18	תשלום קרן חניה	

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

מומלץ לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לחשב שטחי מרפסות חורגות במניין שטחים עיקריים עודפים

שאר התנאים שנקבעו בוועדה מיום 18.9.2024 נותרים בעינם

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1993/0632.14</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	הכשרת שטח שרות לעיקרי בהתאמה לנספח בינוי של תבעות אחרונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מקסימוב בוריס
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	55

כתובת האתר

יפו 216 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	165	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
284463	תחילת תוקף	04/11/2017			
3429ג	תחילת תוקף	23/06/1994			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 07.01.2024 היתה וועדה ל ת.ב. 1993/632.12 , בהיתר זה מבוקש סה"כ 490.49 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 31.22 מ"ר לשטחי שירות

- בתאריך 29.09.2022 היתה וועדה ל ת.ב. 1993/632.11 , בהיתר זה מבוקש סה"כ 539.03 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 73.07 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 14.04.2013 בת.ב. 1993/632.10 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו סה"כ 231.40 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

-בתאריך 07.12.2010 ת.ב. 1993/632.09 ובה אושר "תוספת קומה חלקית בגג", בהיתר זה אושרו 285.20 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-28.00 למניין שטחי שרות.

-בתאריך 01.12.2009 ת.ב. 1993/632.08 ובה אושר "סגירה של לובי מדרגות בקומת חניה" ללא תוספת שטחים.

-בתאריך 13.10.1999 ת.ב. 1993/632.05 ובה אושר "שינויים במאזן יעוד השטחים", בהיתר זה אושרו 15,126.61 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-3,545.44 למניין שטחי שרות.

-בתאריך 14.10.1996 ת.ב. 1993/632.04 ובה אושר "תוספת גלריות למסחר", בהיתר זה אושרו 851.96 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-2,561.19 למניין שטחי שרות.

-בתאריך 20.07.1994 ת.ב. 1993/632.03 ובה אושר "יציקת יסודות ודיפון חפירה" ללא תוספת שטחים.

-בתאריך 12.10.1994 ת.ב. 1993/632.02 ובה אושר "בנין חדש", בהיתר זה אושרו 14,673.84 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-18,346.71 למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 10 קומות מעל 5 קומות חניה ומחסנים המשמש למסחר ותעסוקה, ברח' יפו 216, בשכונת רוממה, גוש: 30075 חלקה: 165.

מצב מוצע:

קומת קרקע , מפלס +0.00:

מוצע הכשרת שטח שירות לשטח עיקרי

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23/07/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 165, בוצע פרסום עפ"י סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה הינו הכשרת שטח שרות לעיקרי כאשר השטח אושר כשטח שירות בהיתר משנת 1994 אך תב"ע משנת 2017 הציגה שטח זה כעיקרי קיים שטח בניה: ש. עיקרי: קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע בבקשה: בסך של 80 מ"ר מוצעת הכשרת שטח עיקרי שהיה שטח שירות כאשר התב"ע אינה מציגה את השטח הנ"ל מכוח שטים מוצעים עיקריים אלא מציגה את המוצע בבקשה כשטח עיקרי מוצע עפ"י התייעצות עם הלשכה המשפטית וחוות דעת שלהם מתאריך 24/09/2024 "אין מניעה להכשיר את השטח שאושר כשירות ולהציע אותו כעיקרי מכוח השטחים הקיימים בתב"ע החדשה" היות ובהיתר מקורי משנת 1994 אושר השטח כשירות אולם בתב"ע מס' 284463 שאושרה בשנת 2017 הוצג בשטח כעיקרי קיים חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	29/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	27/10/2024	חוות דעת תכנונית

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: * 284463 תחילת תוקף 04/11/2017, מסחר ותעסוקה. * 3429 תחילת תוקף 23/06/1994 , אזור מסחרי *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: שלביות ביצוע, קווי בניין, גובה בניה מירבי, מס' קומות ושטח פתוח לשצ"פ. המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו. נספח בינוי: בתב"ע 284463 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט: גובה בניה מירבי, מס' קומות וקווי בניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 284463 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה: ש. עיקרי: קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע בבקשה: בסך של 80 מ"ר מוצעת הכשרת שטח עיקרי שהיה שטח שירות כאשר התב"ע אינה מציגה את השטח הנ"ל מכוח שטים מוצעים עיקריים אלא מציגה את המוצע בבקשה כשטח עיקרי מוצע עפ"י התייעצות עם הלשכה המשפטית וחוות דעת שלהם מתאריך 24/09/2024 "אין מניעה להכשיר את השטח שאושר כשירות ולהציע אותו כעיקרי מכוח השטחים הקיימים בתב"ע החדשה" היות ובהיתר מקורי משנת 1994 אושר השטח כשירות אולם בתב"ע מס' 284463 שאושרה בשנת 2017 הוצג בשטח כעיקרי קיים מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: סה"כ 11 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים: 11 קומות מעל הכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נמצא כי לא מבוקש תוספת קומות כאשר מוצע הכשרת שטח שירות לעיקרי שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 284463 סעיף 7.1: "הבניה באגף המזרחי תתבצע בהינף אחד ללא קשר עם אגף מערבי ובלבד שהגבהת פיר המעליות ומבואת הכניסה הקומתית של קומה 11 יבוצעו ביחד עם ביצוע הבניה של האגף שיבנה ראשון" הבניה המוצעת הינה בקומת הקרקע וע"כ כסעיף זה אינו רלוונטי.		

תימוכין קיניינים: מוצע בבקשה תוספת בניה על גג הבנין, התוספת המוצעת הינה על גג מוצמד בנסח טאבו למבקש ההיתר. אישור שימור: התקבל פטור ממחלקת שימור בתאריך 08/05/2024 ע"י אסנת יעקובוב איכות הסביבה: התקבל אישור איכות הסיבה בתאריך 19/08/2024 ע"י איתמר כהן חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הכשרת שטח עשרות לעיקרי כאשר השטח אושר כשטח שירות בהיתר משנת 1994 אך תב"ע משנת 2017 הציגה שטח זה כעיקרי קיים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הכשרת שטח שרות לעיקרי .	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	חוזזה 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והמוצע בבקשה הינו הכשרת שטח שרות לעיקרי כאשר השטח אושר כשטח שירות בהיתר משנת 1994 אך תב"ע משנת 2017 הציגה שטח זה כעיקרי קיים

שטח בניה:

ש. עיקרי:

קומת קרקע, מפלס +0.00:

מוצע בבקשה: בסך של 80 מ"ר

מוצעת הכשרת שטח עיקרי שהיה שטח שירות כאשר התב"ע אינה מציגה את השטח הנ"ל מכוח שטים מוצעים עיקריים אלא מציגה את המוצע בבקשה כשטח עיקרי מוצע

עפ"י התייעצות עם הלשכה המשפטית וחוות דעת שלהם מתאריך 24/09/2024 "אין מניעה להכשיר את השטח שאושר כשירות ולהציע אותו כעיקרי מכוח השטחים הקיימים בתב"ע החדשה"

היות ובהיתר מקורי משנת 1994 אושר השטח כשירות אולם בתב"ע מס' 284463 שאושרה בשנת 2017 הוצג בשטח כעיקרי קיים

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1993/0242.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים, שטחי שרות ומחסן. שינוי גודל מעלית. הגבהת פיר מעלית. קירוי גשם. פיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרמלשטיין אלישע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נחלת צדוק 11, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30041	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2138	תחילת תוקף	24/02/1977			
2138ב	תחילת תוקף	05/04/1992			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטים ואחרונים להלן:

בתאריך 02/02/1994 הינו להיתר בניה בת.ב. 1993/242.02 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 154.68 מ"ר למנין שטחים עיקריים ו- 61.20 מ"ר לשטחי שירות

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות וקומה בחלל גג הרעפים מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת הכניסה

הקובעת המשמש למגורים ברחוב: נחלת צדוק 11 שכונת שערי חסד גוש: 00413 חלקה 15.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -3.00 :

מוצעת הגדלת קומת מרתף המהווה שימוש למגורים

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הגדלת קומת הקרקע לכניסה לבית בקונטור הבניין הקיים

קומה א' מפלס +3.74 :

מוצע הרחבת קומה קיימת על מרפסת גג

קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85 :

מוצע שימוש בחלל גג הרעפים כהרחבה ליח"ד

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"

2. "הקלה מהוראות תכנית 2138 בדבר הגבהת פיר המעלית כדי לעמוד בתקן של 3.5 מ' למעלית חשמלית"

3. "הקלה מהוראות תב"ע מס' 2138 לסעיף 7 א', בדבר בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מ"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת הוועדה והרמוניקה עם הערות כאשר ישנם כמה ליקויים טכניים בהרמוניקה המתוקנת ממדי"ם: על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר בניה מחסנים: על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים ולהסיר את המחסן המוצע – עורך הבקשה מציע ממ"ד בשטח של 20 מ"ר כאשר פורסמה הקלה - יש לציין את ההקלה ע"ג ההרמוניקה שפורסמה בפתיחת התיק אישור שימור: – על עורך הבקשה לפנות אל מחלקת שימור ע"מ שיסמנו כ"בוצע" במערכת חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה b	29/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	14/10/2024	חוות דעת תכנונית

2138ב תחילת תוקף: 05/04/1992 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 04/09/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין אחוזי הבניה ותוספת קומות וכן מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון - בתאריך 18/09/2024 התקבלה תוכנית מתוקנת להלן: שטחי בניה: על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת - עורך הבקשה הסיר את הקומה המוצעת כאשר מציע מחסן וחדרים טכניים בלבד מספר קומות: על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת המהווה סטיה נכרת למספר קומות ואחוזי בניה – עורך הבקשה הסיר את קומת המרתף המוצעת וכך הבקשה אינה מהווה סטיה נכרת ממדי"ם: על עורך הבקשה להציע פיתרון מיגוני - בבקשה ישנו ממ"ד קיים – על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר בניה		

מעלית: על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגובה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטיה נכרת – המעלית המוצעת בתוכנית המתוקנת הינה בגובה של 10.40 מטר התואם את הגובה המירבי של הגג מחסנים: על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים ולהסיר את המחסן המוצע – עורך הבקשה מציע ממ"ד בשטח של 20 מ"ר כאשר פורסמה הקלה ומשתמש בחדר הסקה וחדר עבור המכונטות למעלית מכוח שטח חדר טכני המותר עפ"י תוכנית המתאר - יש לציין את ההקלה ע"ג ההרמוניקה שפורסמה בפתיחת התיק אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון – התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 18/08/2024 – על עורך הבקשה לפנות אל מחלקת שימור ע"מ שיסמנו כ"בוצע" במערכת חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה b		
	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת: הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מהמותר בהוראות התכנית, בנוסף מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון. סטיה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182 ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטיה נכרת", המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה). שטחי בניה: תוספת קומה יוצרת תוספת שטחי בניה, "הגדלת אחוזי בניה". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. מספר קומות: הגדלת קומת המרתף. שימוש בחלל גג רעפים למגורים. קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר		

חיצוני של פחות מ 1.5 מטר". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאל, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. ממדי"ם: על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר. מעלית: על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגבוה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטייה נכרת. מחסנים: על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו. אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במכונת המוצעת: הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מהמותר בהוראות התכנית, בנוסף מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטייה נכרת", המוצע בבקשה מהווה סטיה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה). שטחי בניה: תוספת קומה יוצרת תוספת שטחי בניה, "הגדלת אחוזי בניה". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר	21/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. מספר קומות: הגדלת קומת המרתף. שימוש בחלל גג רעפים למגורים. קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. ממדי"ם: על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר. מעלית: על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגבוה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטייה נכרת. מחסנים: על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו.		

אישור שימור: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ב2138 תחילת תוקף: 05/04/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *תוכנית ב2138 תחילת תוקף 24/03/2000 אזור מגורים 3 מיוחד. *תוכנית ב2138 תחילת תוקף 05/04/1992 אזור מגורים 3 מיוחד.	21/08/2024	חוות דעת תכנונית

*תכנית 2138 תחילת תוקף 24/02/1977 אזור מגורים 3 מיוחד. *כפיפות לתכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י תב"ע 3182ב סעיף 7 : "תוספת קומה או תוספת גובה בניה , הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי בניה תראה כסטייה ניכרת", המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות ולהגדלת אחוזי בניה – (ראה סעיפים ייעודיים מטה). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי מס' 1 (פרטים), ונספח מס' 2 אשר הינם שותקים דהיינו מחייבים. לעניין גובה קומות, מדלפות , מדרגות חיצוניות ומרפסות זיז עפ"י נספח מס' 1 ראה פירוט בסעיפים מטה. שלביות ביצוע: בתכניות הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. שטחי בניה: עפ"י תב"ע 2138סעיף 7 (ב) :זכויות הבנייה בכל חלקה תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתוכנית בקשר לבינוי ובעקרי פועל יוצא של מספר הקומות וגובהן. קיים בבקשה: 455.30 מ"ר (עיקרי + שרות)		

מוצע בבקשה: 157.23 מ"ר (עיקרי + שרות) לעניין קווי בניין – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בתוך קווי הבניין הקיימים במבנה לעניין מספר קומות - בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאלי, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. מספר קומות: מותר עפ"י תב"ע: עפ"י סעיף 1(א): "מספר הקומות המירבי בכל בניין יהיה 2 קומות וגג רעפים - יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים". עפ"י סעיף 9(2)(ו): "על אף האמור בפסקה (א), בבניין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פוחחת מ- 1.50 מטר ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר בשטח המסד בניה למגורים בכפוף לתנאים הבאים: מידת האורך של המסד לא תעלה על 8.00 מטר ולרוחב המסד הקיים הגובה הפנימי של המסד לא יעלה על 2.70 מטרים מרצפת המסד ועד לתחתי תקרת המסד עיצוב הפתחים יהיה תואם את צורת הפתחים הקיימים שטח המסד ישמש למגורים שטח המסד ישמש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים שמעלה ולא תותר יחידת מגורים נפרדת". מס' קומות קיים: 2 קומות מעל קומת מרתף המשמשת למגורים סה"כ 3 קומות ללא קיר מסד חשוף על-הקרקע.		

מוצע בבקשה: הגדלת קומת המרתף. שימוש בחלל גג רעפים למגורים. קומת הרעפים מותרת למגורים, לעניין קומת המרתף המוצעת היא בשונה מהוראות התוכנית כאשר עורך הבקשה מפרסם הקלה לעניין "בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מטר". בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ומנהל מחלקת המידע גבריאל, בנוסף עו"ד דני ליבמן את הוראות התכנית הובהר מפורשות מאחר ובבקשה אין קיר מסד חשוף לקרקע, אלא כל קומת מסד הקיימת הינה תת קרקעית בכל צדדיה לא ניתן לחשוף קיר המסד על מנת ליצור שימוש בה, וגם לא בהליך של הקלה כפי שפורסמה מאחר ונוצרת קומה מלאה הכוללת תוספת אחוזי בניה דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית (גם לעניין תקדימים משנים קודמות שהומצאו שלא ניתן לאשר מכוחם תוספות במסד) - על עורך הבקשה להסיר את הגדלת קומת המרתף המוצעת. גובה קומות: מותר עפ"י התב"ע, עפ"י סעיף 8(2)א: "גובה קומה קיימת לא יחול שינוי". (ב) "גובה קומה א', הקומה אשר מעל הקומה הקיימת לא יעלה על 2.70 מהרצפה ועד לתקרה" (ג) "גובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.20 מטר (נטו) מהרצפה עליית הגג עד לפסגה המרכזית העליונה של תקרת גג הרעפים המשופע" מוצע בבקשה: קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85 : מוצעת תוספת חלל גג הרעפים כאשר גובה הגג הינו עפ"י התב"ע חלל גג הרעפים: מותר עפ"י התב"ע, עפ"י סעיף 8 (3)א: בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה של יעלה על 1.2 מטר מעל		

מפלס רצפת התקרה של הקומה הראשונה, בכפוף לכך שגובה של קומת גג הרעפים לא יעלה על הגובה שנקבע בסעיף לעיל (ב) בבניין שבו קיימות 2 קומות היינו קומה קיימת +קומה א' לא תותר הקמה של קומה נוספת אלא קומת גג רעפים בלבד מוצע בבקשה: קומת חלל גג הרעפים, מפלס +6.85: מוצע שימוש בחלל הגג הרעפים כתוספת קומה כאשר הקירות החיצוניים הינם 1.20 מטר מעל תקרת קומה א' כחלק מהדירה מתחת מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע 2138 בסעיף 8 (4) : כל בניין לרבות תוספת הבניה על כל מפלסיהן (א) קומת המסד תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמעליה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת המסד לקומה שמעליה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד (ב) קומת גג הרעפים תהא חלק בלתי נפרד מהקומה שמתחתיה כדירת מגורים אחת והמעבר מקומת הגג לקומה שמתחתיה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד מוצע בבקשה: הגדלת קומת המרתף וכן שימוש בחלל גג הרעפים למגורים כאשר המדרגות הן פנימיות. ממדי"ם: בבחינת הבקשה נראה כי שינוי ממ"ד קיים בקומת המרתף ולא מוצעים ממ"דים נוספים – על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני כתנאי לקבלת היתר. מעלית: מוצע בבקשה : הגדלת מעלית קיימת וכן הגבהת מעלית לשימוש בחלל גג		

הרעפים כאשר גובה המעלית הינה בגובה של 10.60 מטר כאשר גובה הגג הינו 10.40 מטר כאשר גובה הבניה הינו סטיה נכרת - על עורך הבקשה להנמיך את המעלית לגובה של 10.40 התואם הגובה המירבי של הגג התואם את הוראות התוכנית היות וגובה בניה מהווה סטיה נכרת. מחסנים: מוצע בבקשה מחסנים בשטח של 20 מ"ר המותר עפ"י תוכנית המתאר הגם שפורסמה הקלה לעניין אך בבחינת הבקשה נמצא כי ישנו מחסן קיים בהיתר – על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים לכדי 20 מ"ר מקסימום ולהסיר את המחסן המוצע במיקומו. אישור שימור: טרם דיון עורך הבקשה לא הופנה למחלקת שימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כנדרש טרם דיון. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הרחבה לקומת המרתף המהווה סטיה נכרת לעניין אחוזי הבניה ותוספת קומות וכן מוצע הגבהת מעלית המהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין גובה בניה כמו"כ לא הומצא אישור שימור טרם דיון – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20.00 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. הקלה מהוראות תכנית 2138 בדבר הגבהת פיר המעלית כדי לעמוד בתקן של 3.5 מ"מ למעלית חשמלית.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות תב"ע מס' 2138 לסעיף 7 א', בדבר בניית קומת מסד למגורים עם קיר חיצוני של פחות מ 1.5 מ'.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת
הוועדה והרמוניקה עם הערות כאשר ישנם כמה ליקויים טכניים בהרמוניקה המתוקנת

ממדי"ם:

על עורך הבקשה להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר בניה

מחסנים:

על עורך הבקשה להגדיל מחסן קיים ולהסיר את המחסן המוצע – עורך הבקשה מציע ממ"ד
בשטח של 20 מ"ר כאשר פורסמה הקלה - יש לציין את ההקלה ע"ג ההרמוניקה שפורסמה
בפתיחת התיק

אישור שימור:

– על עורך הבקשה לפנות אל מחלקת שימור ע"מ שיסמנו כ"בוצע" במערכת

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג הרמוניקה ב

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2013/0446.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יחידות דיוק קיימות. הוספת עמודות ממדים. תוספת בניה על הגג+ יח"ד חדשות. מעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שלד אס.אל.אי יזמות ובניה בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הוך אביגיל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עובדיה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7805	תחילת תוקף	13/09/2002	56	אזור מגורים 3 מיוחד	376

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב עובדיה 11 בשכונת גאולה, גוש: 30082 חלקה: 56

מצב מוצע:

תוספת הניה לדירות קיימות וכן תוספת 2 קומות הכוללות 4 יח"ד חדשות תוך הריסת קירות פנימיים וקירות חיצוניים וכן שימור חלק מקירות החוץ

קומת קרקע מפלס +0.00:

שינוי בחלוקה פנימית של הדירות המהווה 3 יח"ד

חזית צפונית- תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל 2 ממ"דים

חזית מערבית - תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל ממ"ד

חזית מזרחית - מוצעת מעלית

קומה א' מפלס + 3.25:

שינוי בחלוקה פנימית של הדירות המהווה 3 יח"ד

חזית צפונית- תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל 2 ממ"דים ומרפסת זיז מקורה

חזית מערבית - תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל ממ"ד ו-2 מרפסות זיז מקורות בחלקן

חזית מזרחית - מוצעת מעלית

קומה ב' מפלס +6.50:

מוצע השלמת קומה הכוללת 3 יח"ד ובכללן מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות וכן תוספת 3 ממ"דים ומעלית

קומה ג' מפלס +9.75:

מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז מקורות חלקית לכל דירה, חדר מדרגות ומעלית משותפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן:

1. "חריגה בקו בניין קדמי לשם בניית עמודת ממ"דים"
2. "חריגה מקו בניין צידי עד מטר מגבול מגרש לצורך בניית מעלית חיצונית"
3. "ניוד שטח בסך 8 מ"ר מהגג לעמודת ממ"דים בקומה א"
4. "הגדלת מספר יח"ד בשעור של 20% - 5 יחידות חדשות במקום 3 המאושרות בתב"ע"

5. "פצול יח"ד קיימות בקומת קרקע וא' "

6. "חריגה מקו בניין קדמי בשעור של עד 40% עבור מרפסת זיז וגג"

7. "בניה בשונה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16/04/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 56, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח הכולל תוספת יח"ד וכן תוספות ממ"דים ומרפסות בשונה מנספח בינוי כאשר פורסמו הקלות הנדרשות אך מוצע בינוי מחוץ לקוו בניין קדמי המהווה סטיה נכרת וכן יש להציג חישוב של עמידה בממוצע של 80 מ"ר וכן להציע פתרון מיגוני לכלל היח"ד כמו"כ יש לצמצם את המרפסות ולקבל אישור סופי על תכנון המרפסות ממחלקת שימור
	בנוסף יובא להכרעת הוועדה האם לפטור אצ הבקשה מ-2 חניות בכפוף לתקן בתוכנית 5166ב
	קווי בניין:
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית מערבית ומזרחית וצפונית
	חזית צפונית – מוצעת עמודת ממ"דים הכוללת ממ"דים לקומות קרקע, ב', ג', כאשר בקומה א' מוצעים קירות יורדים בעמודת ממ"דים המוצעת דבר המהווה שטח עיקרי מחוץ לקו בניין קדמי ומהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את השטח העיקרי מהבקשה לחלופין להציע ממ"ד ליח"ד מס' 4

מס' יח"ד: על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב המוכיח כי כלל יח"ד בבקשה עומדות בממוצע של 80 מ"ר ממ"דים: על עורך הבקשה להמציא פתרון מיגוני לכלל יח"ד המוצעות בבקשה וכן יש לדייק כי כל ממ"ד 9 מ"ר במדויק מרפסת זיז: קומה ג' מפלס +9.75: על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת כפי המוצע בקומה א' וכן לקב אישור שימור סופי למרפסות כפי הנכתב באישור שהתקבל ממחלקת השימור אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור במערכת ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 30/07/2024 מוצע תוספת 6 יח"ד ע"פ תקן נדרש 3 מק"ח, מוצע 1 מק"ח - עפ"י תקן 5166ב סעיף 14.1.4 – רשאית וועדה לפטור בבניינים המיועדים לשימור – מובא להכרעת הוועדה האם לפטור 2 מקומות חניה נדרשים היות ונדרש 3 עפ"י התקן ומוצעת חניה אחת. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7805 תחילת תוקף: 13/09/2002 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 7805 תחילת תוקף 13/09/2002, אזור מגורים 3 מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה נכרת קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית מערבית ומזרחית וצפונית חזית צפונית – מוצעת עמודת ממ"דים הכוללת ממ"דים לקומות קרקע, ב', ג' כאשר בקומה א' מוצעים קירות יורדים בעמודת ממ"דים המוצעת דבר המהווה שטח עיקרי מחוץ	10/10/2024	חוות דעת תכנונית

לקו בניין קדמי ומהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את השטח העיקרי מהבקשה לחלופין להציע ממ"ד ליח"ד מס' 4 (ראה סעיף מרפסות) (ראה סעיף מעלית) נספח בינוי: בתוכנית הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1, נספח שותק דהיינו מחייב המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה לעניין שונה מנספח בינוי. מותר עפ"י הנספח : קומת קרקע , מפלס +0.00 : מותר תוספת בינוי כהרחבה ל-2 יח"ד קומה א , מפלס +3.25 : מותר תוספת בינוי כהרחבה ל-2 יח"ד קומה ב' , מפלס +6.50 : מותר הרחבת קומה קיימת המהווה תוספת 2 יח"ד כאשר אחת מהן היא בעלת 2 קומות מהקומה שמעל. קומה ג' , מפלס +9.75 : מותר תוספת קומה המהווה תוספת יח"ד כאשר חלק מהקומה שייכת ליח"ד מקומה מתחת מוצע בבקשה כאשר חלק תואם את הנספח וחלק שונה מנספח: קומת קרקע מפלס +0.00: שינוי בחלוקה פנימית של הדירות המהווה 3 יח"ד חזית צפונית- תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל 2 ממ"דים חזית מערבית - תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל ממ"ד		

חזית מזרחית - מוצעת מעלית קומה א' מפלס 3.25 +: שינוי בחלוקה פנימית של הדירות המהווה 3 יח"ד חזית צפונית- תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל 2 ממ"דים ומרפסת זיז מקורה חזית מערבית - תוספת כהרחבה ליח"ד קיימות הכולל ממ"ד 2-ו מרפסות זיז מקורות בחלקן חזית מזרחית - מוצעת מעלית קומה ב' מפלס 6.50 +: מוצע השלמת קומה הכוללת 3 יח"ד ובכללן מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות וכן תוספת 3 ממ"דים ומעלית קומה ג' מפלס 9.75 +: מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז מקורות חלקית לכל דירה, חדר מדרגות ומעלית משותפים. שלביות ביצוע: בתוכנית החלה בחלקה לא קיים סעיף שלביות ביצוע שטח בניה: ש. עיקרי ושרות מותר עפ"י תב"ע: בסך של 836 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים (עפ"י התב"ע): בסך של 338.16 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 308.68 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 457.67 מ"ר. חישוב: 308.68 מ"ר (קיים עפ"י התב"ע) + 368.99 מ"ר(מוצע בבקשה) = 677.67 מ"ר > 764 מ"ר המותרים, דהיינו ששטחי הבניה עומדים במותר עפ"י הוראות התב"ע כאשר		

לא מנוצלים כלל השטחים שטח שירות: ש. שירות מותר עפ"י תב"ע: בסך של 39.90 מ"ר ש. שירות קיים עפ"י ההרמוניקה: בסך של 45.20 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. שירות מוצע: בסך של 106.29 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $45.20 \text{ (ש. קיים)} + 106.29 \text{ (ש. מוצע)} = 151.49 \text{ מ"ר} > 39.90 \text{ מ"ר}$ בבחינת הבקשה נראה כי השטח שירות המוצע גבוה מהמותר בתוכנית אך בבדיקה ניתן לראות כי חושבו שטחי שירות אשר לא נדרש לחשבם וכן מוצעים ממ"דים בשטחי שירות בשונה מהתוכנית אשר לא הציע בינוי של ממ"דים. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: תוספת 3 יח"ד בנוסף ל-5 קיימות, סה"כ 8 יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת 10 יח"ד. מוצע בסה"כ 10 יח"ד כאשר לא ניתן לדעת במדויק את היח"ד הקיימות היות והמוצע בבקשה מהווה פיצול יח"ד וכן תוספת יח"ד בקומות המוצעות וע"כ עפ"י פסיקת ערר מספר 1059/21 בתיק 1977/351.03 בפיצול יח"ד בתוכנית שאינה קבעה סטיה נכרת לעניין מס' יח"ד וקבעה מס' יח"ד מירבי יש לבחון את הפיצול עפ"י הקבוע בהוראות סעיף 2(9)(א) להלן: 1. תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות דהיינו 20% מ-8 יח"ד המותרות בתוכנית מהווה 2 יח"ד מעבר למותר עפ"י התכנית. 2. שטח הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר – עפ"י התוכנית נראה כי המוצע בבקשה אינו עומד ב-80 מ"ר ממוצע לדירות בחלקה – על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב המוכיח כי כלל יח"ד בבקשה עומדות בממוצע של 80 מ"ר 3. הבקשה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש		

עפ"י טופס 1 נראה כי עורך הבקשה המציא 100% חתימות בחלקה מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 4 קומות מירבי מס' קומות קיימות: 2 קומות קיימות. מוצע בבקשה: תוספת 2 קומות . חישוב: 2 (קומות קיימות) + 2 (קומות מוצעות) = 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. כמותר עפ"י הוראות התוכנית ממ"דים: קומת קרקע מפלס +0.00: חזית צפונית - מוצעים 2 ממ"דים בשטח של כ-9 מ"ר כל אחד מהן. חזית מערבית – מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה א , מפלס +3.25 : חזית צפונית - מוצע ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר . וכן מוצע קירות יורדים לממ"ד המהווים תוספת שטח עיקרי(ראה סעיף קווי בניין) חזית מערבית – מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה ב מפלס +6.50: חזית צפונית - מוצע ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר . חזית מערבית – מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר קומה ג' מפלס +9.75: חזית צפונית - מוצע ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר . חזית מערבית – מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר.		

בבקשה המוצעת ישנם 10 יח"ד ומוצעים 9 ממ"דים – על עורך הבקשה להמציא פתרון מיגוני לכלל יח"ד המוצעות בבקשה וכן יש לדייק כי כל ממ"ד 9 מ"ר במדויק מעלית: מוצע בבקשה: חזית מזרחית – מועצת מעלית לחדר מדרגות משותף מכוח תוכנית 5022 ו-5022א כאשר המעלית מוצעת בחריגה מקו בניין אך במרחק של 1 מטרם גבול החלקה כנדרש עפ"י הוראות תוכנית זו מרפסת זיז: קומה א , מפלס +3.25 : חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז בשטח של 4.15 מ"ר ובעומק של 1.37 מטר המהווה עומק של 40% מהמרווח כמותר חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בחלקה בשטח של 6.10 מ"ר בעומק של 1.20 מטר מחוץ לקו בניין מטר המהווה 40% עומק מהמרווח כמותר וכן מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.15 מ"ר בעומק של 1.20 מטר מחוץ לקו בניין המהווה 40% עומק מהמרווח כמותר קומה ב מפלס +6.50: חזית צפונית - מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר הינה זיז וגג כאשר מרפסת הזיז בשטח של 4.68 מ"ר וחלק של המרפסת גג בשטח של 5.67 מ"ר חזית מערבית- מוצעת מרפסת בשטח של 4.90 מ"ר בעומק של 1.20 מ"ר כאשר מקורה בחלקה קומה ג' מפלס +9.75: חזית צפונית - מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר הינה זיז וגג בשטח של 6.44 מ"ר – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת כפי המוצע בקומה א' וכן לקב אישור שימור סופי למרפסות כפי הנכתב באישור שהתקבל ממחלקת השימור וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.77 מ"ר חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של		

3.70 מ"ר בעומק של 1.20 מ"ר אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור במערכת ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 30/07/2024 מוצע תוספת 6 יח"ד ע"פ תקן נדרש 3 מק"ח, מוצע 1 מק"ח - עפ"י תקן 5166ב סעיף 14.1.4 – רשאית וועדה לפטור בבניינים המיועדים לשימור – מובא להכרעת הוועדה האם לפטור 2 מקומות חניה נדרשים היות ונדרש 3 עפ"י התקן ומוצעת חניה אחת. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת שימור ע"י יהונתן צחור בתאריך 01/07/2024 אישור שפ"ע: התקבל אישור שפ"ע בתאריך 27/06/2024 ע"י ענבל כהנה אישור תברואה: התקבל אישור תברואה בתאריך 16/09/2024 ע"י שני מזרחי חיזוק מבנים: התקבל אישור בקרה הנדסית ע"י אינג' מאור ברעם בתאריך 26/11/2023, ההרמוניקה שנבחנה כוללת את החיזוקים הנדרשים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח הכולל תוספת יח"ד וכן תוספות ממ"דים ומרפסות בשונה מנספח בינוי כאשר פורסמו הקלות הנדרשות אך מוצע בינוי מחוץ לקווי בניין		

קדמי המהווה סטיה נכרת וכן יש להציג חישוב של עמידה בממוצע של 80 מ"ר וכן להציע פתרון מיגוני לכלל היח"ד כמו"כ יש לצמצם את המרפסות ולקבל אישור סופי על תכנון המרפסות ממחלקת שימור בנוסף יובא להכרעת הוועדה האם לפטור אצ הבקשה מ-2 חניות בכפוף לתקן בתוכנית 5166ב על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
חריגה מקו בניין קדמי לשם בניית עמודת ממדים חריגה מקווי בניין צידי עד מטר מגבול מגרש לצורך בניית מעלית חיצונית ניוד שטחים בסך 8 מ"ר מהגג לעמודת הממדים בקומה א הגדלת מספר יחידות דיור בשעור של 20% - 5 יחידות חדשות במקום 3 המאושרות בתב"ע פצול יח"ד קיימות בקומות קרקע וא חריגה מקו בניין קדמי בשעור של עד 40% עבור מרפסות זיז וגג בניה בשונה מנספח הבנוי	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	חוות דעת סופית מחלקת השימור

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח הכולל תוספת יח"ד וכן תוספות ממ"דים ומרפסות בשונה מנספח בינוי כאשר פורסמו הקלות הנדרשות אך מוצע בינוי מחוץ לקו בניין קדמי המהווה סטיה נכרת וכן יש להציג חישוב של עמידה בממוצע של 80 מ"ר וכן להציע פתרון מיגוני לכלל היח"ד כמו"כ יש לצמצם את המרפסות ולקבל אישור סופי על תכנון המרפסות ממחלקת שימור

בנוסף יובא להכרעת הוועדה האם לפטור אצ הבקשה מ-2 חניות בכפוף לתקן בתוכנית 5166ב

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בחזית מערבית ומזרחית וצפונית

חזית צפונית – מוצעת עמודת ממ"דים הכוללת ממ"דים לקומות קרקע, ב', ג' כאשר בקומה א' מוצעים קירות יורדים בעמודת ממ"דים המוצעת דבר המהווה שטח עיקרי מחוץ לקו בניין קדמי ומהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להסיר את השטח העיקרי מהבקשה לחלופין להציע ממ"ד ליח"ד מס' 4

מס' יח"ד:

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב המוכיח כי כלל יח"ד בבקשה עומדות בממוצע של 80 מ"ר

ממ"דים:

על עורך הבקשה להמציא פתרון מיגוני לכלל יח"ד המוצעות בבקשה וכן יש לדייק כי כל ממ"ד 9 מ"ר במדויק

מרפסת זיז:

קומה ג' מפלס +9.75:

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת כפי המוצע בקומה א' וכן לקב אישור שימור סופי למרפסות כפי הנכתב באישור שהתקבל ממחלקת השימור

אישור הסדרי תנועה:

התקבל אישור במערכת ע"י רוטלוי שלומי בתאריך 30/07/2024

מוצע תוספת 6 יח"ד ע"פ תקן נדרש 3 מק"ח, מוצע 1 מק"ח - עפ"י תקן 5166 סעיף 14.1.4 – רשאית וועדה לפטור בבניינים המיועדים לשימור – מובא להכרעת הוועדה האם לפטור 2 מקומות חניה נדרשים היות ונדרש 3 עפ"י התקן ומוצעת חניה אחת.

חוות דעת תכנונית:

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2020/0552.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע- תוספת יח"ד, ממ"דים, מרפסות מעלית ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שיינן יאיר
עורך הבקשה	אדריכל פרבר שפרה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משה חגיז 17, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			
684233	תחילת תוקף	06/06/2020			
684233	תחילת תוקף	06/06/2020			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצא היתר בנייה שהופק לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב משה חגיז 17, שבשכונת זיכרון משה. גוש: 30066 , חלקה: 5052.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג רעפים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

הבקשה מציעה להכשרה תוספות כפי הפירוט הבא:

במפלס -4.00 מוצע שימוש במפלס קמרונות עבור מחסנים וכן יסודות ממ"ד ומעלית.

במפלס +0.00 עבור יח"ד מספר 2 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד. בפיר מדרגות קיים, מוצעת מעלית המיועדת לשרת את כל מפלסי הקומות בבניין.

במפלס +4.26 עבור יח"ד מספר 3 מוצעת מרפסת זיז. עבור יח"ד מספר 4 מוצע ממ"ד וכן מרפסת זיז.

במפלס +7.79 עבור יח"ד מספר 5 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד ו- 2 מרפסות זיז. עבור יח"ד מספר 6 מוצעת הרחבת בנייה.

במפלס +10.79 מוצעת תוספת קומה ע"י הגבהת גג רעפים. מדובר בהוספת 2 יח"ד חדשות מספר 7 ו-8, כאשר ליח"ד מספר 8 מוצע ממ"ד ומרפסת זיז.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/03/11. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 5052. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה לעניין דחיית מחלקת שימור, בבקשה תואמת תב"ע:

שטחי בניה: על עורך הבקשה להפריד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע, תוך עמידה במותר. על פניו נראה כי המוצע בבקשה עומד במותר, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם פונקציות נוספות הנדרשות לחישוב. על עורך הבקשה לחשב פונקציות אלו על מנת לוודא עמידה במותר. אישור שימור: בהחלטת רשות רישוי מיום 07.01.2024 נרשם: " לאחר הגשת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי לעניין שטחי הבניה, קווי בניין וההערות טכניות התיק יובא להכרעת רשות רישוי לעניין דחיית מחלקת שימור וזאת מאחר ומוצעת בקשה תואמת תבע." מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה התואמת תכנית, על אף דחיית מחלקת שימור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b . בטופס מס' 1 בהרמוניקה יציין עורך הבקשה ב"תאור הבקשה" את מספר יח"ד המוצע. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 684233 תחילת תוקף: 06/06/2020	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון ברשות הרישוי מיום 07.01.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. ביום 17.06.2024 הוגשה תכנית מתוקנת והיא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת רשות רישוי: קווי בניין: יובהר, ניתן בתיק המידע קו בניין החורג מגבול מגרש. עפ"י בדיקה בתשריט התכנית, נמצא כי הדבר שגוי. יש להתאים קווי בניין כפי המסומן ע"ג תשריט התכנית במדויק. התייחסות האגף: בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי קווי הבניין תוקנו וסומנו כמתבקש. שטחי בניה: שטח עיקרי : את המרפסות המקורות יש לחשב תחת שטח עיקרי ולוודא עמידה בנתון המותר. שטח שירות : את שטח המדרגות וכן הפודסטים יש למנות תחת שטחי שירות. התייחסות האגף: בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי מרפסות הזיז המקורות, חושבו תחת מניין שטח עיקרי. סה"כ נוספו לשטח העיקרי המוצע 11.24 מ"ר. עיקרי מוצע: קיים בשטח של 214.79 מ"ר + מוצע בשטח של 161.28 מ"ר + מוצע עיקרי למרפסות בשטח של 11.24 מ"ר = סה"כ 387.31 מ"ר > 408.5 מ"ר, המותרים.		

בתכנית b שהוגשה ניתן לראות כי חלקי בניין אלו חושבו למניין שטחי שירות, אולם אלו נרשמו בתת הקרקע בלבד. על עורך הבקשה להפריד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע, תוך עמידה במותר. על פניו נראה כי המוצע בבקשה עומד במותר, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם פונקציות נוספות הנדרשות לחישוב. על עורך הבקשה לחשב פונקציות אלו על מנת לוודא עמידה במותר. אישור שימור: ביום 04.01.2023 התקבלה דחייה של הבקשה ע"י מחלקת שימור: "עורך הבקשה אינו מעוניין לתקן את הבקשה. על כן, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת". שמור בארכיב אופטי. התייחסות האגף: בהחלטת רשות רישוי מיום 07.01.2024 נרשם: " לאחר הגשת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי לעניין שטחי הבניה, קווי בניין וההערות טכניות התיק יובא להכרעת רשות רישוי לעניין דחיית מחלקת שימור וזאת מאחר ומוצעת בקשה תואמת תבע." מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה התואמת תכנית, על אף דחיית מחלקת שימור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התייחסות האגף: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b . בטופס מס' 1 בהרמוניקה יציין עורך הבקשה ב"תאור הבקשה" את מספר יח"ד המוצע. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.		

לדחות במתכונת המוצעת: שימור: לאחר הגשת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי לעניין שטחי הבניה, קווי בניין וההערות טכניות התיק יובא להכרעת רשות רישוי לעניין דחיית מחלקת שימור וזאת מאחר ומוצעת בקשה תואמת תבע. קווי בניין: ניתן בתיק המידע קו בניין החורג מגבול מגרש. עפ"י בדיקה בתשריט התכנית, נמצא כי הדבר שגוי – על עורך הבקשה להתאים קווי בניין כפי המסומן ע"ג תשריט התכנית במדויק. שטחי בניה: שטח עיקרי - את המרפסות המקורות יש לחשב תחת שטח עיקרי ולוודא עמידה בנתון המותר. שטח שירות - את שטח המדרגות וכן הפודסטים יש למנות תחת שטחי שירות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	07/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: לאור דחיית מחלקת השימור המלצת האגף תהא לדחות כפי המתכונת המוצעת. קווי בניין: יובהר, ניתן בתיק המידע קו בניין החורג מגבול מגרש. עפ"י בדיקה בתשריט התכנית, נמצא כי הדבר שגוי.	27/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להתאים קווי בניין כפי המסומן ע"ג תשריט התכנית במדויק. שטחי בניה: שטח עיקרי : את המרפסות המקורות יש לחשב תחת שטח עיקרי ולוודא עמידה בנתון המותר. שטח שירות : את שטח המדרגות וכן הפודסטים יש למנות תחת שטחי שירות. אישור שימור: ביום 04.01.2023 התקבלה דחייה של הבקשה ע"י מחלקת שימור: "עורך הבקשה אינו מעוניין לתקן את הבקשה. על כן, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת". שמור בארכיב אופטי. אישור תברואה: תנאי הוסף למערכת. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 684233 תחילת תוקף: 06/06/2020 ייעוד הקרקע:	04/12/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 684233 תחילת תוקף 2020/06/06 – אזור מגורים ד' - כפיפות לתכנית 5022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לעניינים הבאים: גובה בנייה מירבי וכן מספר הקומות. קווי בניין. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית – מחייב לעניין: גובה בנייה ומספר קומות. המוצע מבוקש כפי נספח בינוי במדויק, למעט: במפלס 4.00- יסודות מעלית. ביצוע חיזוקים למבנה. ללא פגיעה בנושאים מחייבים. חיזוק מבנים נדרש עפ"י סעיף 6.8 להוראות תכנית. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות 7.1: "בנייה בשלבים – הינף אחד לכל חלקה" – כמוצע.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/09/06 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים. יובהר, ניתן בתיק המידע קו בניין החורג מגבול מגרש. עפ"י בדיקה בתשריט התכנית, נמצא כי הדבר שגוי. יש להתאים קווי בניין כפי המסומן ע"ג תשריט התכנית במדויק. שטחי בניה: עפ"י טבלה מספר 5: עיקרי מותר מעל כניסה קובעת בשטח של 408.5 מ"ר. מוצע : קיים בשטח של 214.79 מ"ר + מוצע בשטח של 161.28 מ"ר = סה"כ 376.07 מ"ר. את המרפסות המקורות יש לחשב תחת שטח עיקרי ולוודא עמידה בנתון המותר. שירות מותר מעל כניסה קובעת בשטח של 56 מ"ר. מוצע : ללא שטח מוצע. את שטח המדרגות וכן הפודסטים יש למנות תחת שטחי שירות. שירות מותר מתחת לכניסה קובעת בשטח של 143 מ"ר. מוצע : בשטח של 136.58 מ"ר - כמותר. מרפסות זיז: מוצעות מרפסות זיז כפי המותר עפ"י נספח. את מרפסות הזיז המקורות יש למנות בחישוב, למניין שטח עיקרי מוצע.		

מספר קומות: עפ"י טבלה מספר 5 מותר: 4 קומות מעל כניסה קובעת וכן בהוראות תכנית סעיף 6.1(3) נרשם כי תותר הרחבת קומת מרתף. מוצע: 4 קומות מעל כניסה קובעת וכן הרחבת קומת מרתף – כמותר עפ"י נספח. גבהים: עפ"י טבלה מספר 5 וכן נספח בינוי, גובה בנייה יהא: 13.79 מטר. "גובה מדלפות מעל גובה תותר רום הגג עד 17.55". מוצע בבקשה רום של 17.55 מטר – כמותר עפ"י נספח. מספר יחידות דיור: עפ"י טבלה מס' 5, מספר יח"ד המותר הוא: 8 יח"ד. 4 דירות מתוכם עד 45 מ"ר כל אחת. מוצע: 2 יח"ד חדשות בנוסף ל- 6 יח"ד קיימות. סה"כ 8 יח"ד – כמותר. יצוין, 5 יח"ד מתוכננות עד 45 מ"ר. בחינה עיצובית: המוצע מבוקש בכללותו כפי נספח בינוי במדויק. אישור שימור: ביום 04.01.2023 התקבלה דחייה של הבקשה ע"י מחלקת שימור: "עורך הבקשה אינו מעוניין לתקן את הבקשה. על כן, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המבוקשת". שמור בארכיב אופטי. אישור הסדרי תנועה: ביום 01.02.2023 התקבלה אי התנגדות לתכנית ע"י רוטלוי		

שלומי: "אין התנגדות לתכנית. תקן חנייה 1:3 מוצע תוספת 2 יח"ד. לא נדרש תוספת מק"ח". אישור תברואה: אישור מחלקת תברואה התקבל ביום 10.05.2022 ע"י מזרחי שני: "השתתפות בפח 1 בנפח 1,000 ליטר". תנאי הוסף למערכת. אישור מחלקת דרכים: אישור מחלקת דרכים התקבל ביום 12.05.2021 ע"י אירינה לרנר: "אין התנגדות לתוספת בנייה. גובל בחלקה כביש קיים וסטטורי". אישור איכ"ס: אישור מחלקת איכות סביבה התקבל ביום 14.11.2023 ע"י אוז מעיין, ללא דרישות מיוחדות. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	11/10/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4

	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	אישור פיקוד העורף הג"א
	10	אישור שירותי הכבאות
	11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
	12	ווידוא עמידה בסעיף 8 לחווד הנדסית

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין דחיית מחלקת שימור, בבקשה תואמת תב"ע:

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להפריד שטחי שירות מעל ומתחת לקרקע, תוך עמידה במותר.

על פניו נראה כי המוצע בבקשה עומד במותר, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי ישנם פונקציות נוספות הנדרשות לחישוב. על עורך הבקשה לחשב פונקציות אלו על מנת לוודא עמידה במותר.

אישור שימור:

בהחלטת רשות רישוי מיום 07.01.2024 נרשם: "לאחר הגשת תכנית מתוקנת לצוות המקצועי לעניין שטחי הבניה, קווי בניין וההערות טכניות התיק יובא להכרעת רשות רישוי לעניין דחיית מחלקת שימור וזאת מאחר ומוצעת בקשה תואמת תבע."

מובא להכרעת הוועדה האם לאשר את הבקשה התואמת תכנית, על אף דחיית מחלקת שימור.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה b .

בטופס מס' 1 בהרמוניקה יציין עורך הבקשה ב"תאור הבקשה" את מספר יח"ד המוצע.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2015/0046.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויזער ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 18, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30236	102	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 07.11.1972 בת.ב. 1969/854.00 עבור "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו 7,962 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 705.69 מ"ר למניין שטח שירות.

-הופק בתאריך 03.06.2019 בת.ב. 1995/247.04 עבור "בניית מרפסות זיז", בהיתר זה אושרו 20.00 מ"ר למניין שטחי שירות.

* יצוין כי במערכת קיים תיק רישוי מס' 1995/247.5 עבור אותה בקשה המבוקשת כעת (בשינוי קל) אותו הוחלט בוועדה לדחות במתכונת המוצעת.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן קומה אחת במפלס הכביש ומעליו בניין בן 10 קומות המשמש למגורים. ברחוב סורוצקין 18, שכונת עזרת תורה גוש: 30236 חלקה: 102.

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 67 (פולק):

חזית מזרחית: מוצע שינוי דלת כניסה קיימת לדירה, פריצת פתח בגדר של גרם מדרגות משותף ותוספת שטח על גבי שביל משותף.

חזית דרומית: מוצעת הריסת קיר קיים ותוספת שטח להרחבת חדר קיים, ע"ג שטח משותף המשמש למעבר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה מקן הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית והמזרחית לשם תוספת בניה".

2. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/1989".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 13/08/2024 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא הוצגו תימוכין קניינים הנדרשים על בינוי בשטח משותף בנוסף לכך מוצע שטח עיקרי החורג מהמותר גם ע"י ויתור זכויות שאינו מספק. המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כל השטח העיקרי המוצע בבקשה ובהתאם לכך לצמצם לכדי המותר או לחלופין להציג ויתורי זכויות נוספים עבור שטח זה. פיתוח שטח / בניה ע"ג שטח משותף ותימוכין קנייניים : מאחר ומבוקשת בניה ע"כ שטח משותף נדרשת השלמת חתימות של כ-2/3 מבעלי החלקה או הכניסה נשוא הבקשה. דהיינו: מתוך 25 בעלי זכויות בכניסה המבוקשת (עפ"י טופס 20 שהוגש לאגף) נדרש 2/3 המהווים 17 בעלי זכויות. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חתמו בטופס 1 בפתיחת הבקשה 13 בעלי זכויות תקינים כאשר 9 נוספים שחתמו ושאינם תקינים. מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד בתימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא חתימות בסך 2/3 מהכניסה כנדרש דהיינו 4 חתימות נוספות מהניסה נשוא הבקשה. הריסות: על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: "*התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". "*בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי 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: 1144 תחילת תוקף: 23/01/1975 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1144 תחילת תוקף 23/01/1975 אזור מגורים 2.	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 01/02/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני, ההרחבות המוצעות לדירה הינן בתחום קווי הבניין ולא נמצאו חריגות מהם. שטחי בניה: ש. עיקרי מוצע בבקשה: שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6%, חישוב: $5,969 * 6\% = 3.55$ מ"ר לכל בעל זכות. בבקשה מוצע שטח עיקרי בסך 9.05 מ"ר, ישנה חריגה של 5.5 מ"ר. עורך הבקשה צירף תצהירי ויתור זכויות מ-2 בעלים בחלקה (בעלים ע"פ נסח טאבו) ובסך כולל של 6 מ"ר, כלומר $9.55 = 6 + 3.55 > 9.05$ המוצעים בבקשה. עם זאת מוצע שטח בסך 9 מ"ר שעורך הבקשה אינו מחשב במניין שטחים עיקריים (איזור הכניסה לדירה) ונדרש בחישובו ומכאן שמגיע לסך של 18 מ"ר, החורג מהמותר – על עורך הבקשה לחשב את כל השטח העיקרי המוצע בבקשה ובהתאם לכך לצמצם לכדי המותר או לחלופין להציג ויתורי		

זכויות נוספים עבור שטח זה. פיתוח שטח / בניה ע"ג שטח משותף ותימוכין קניינים: מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00 עבור יח"ד מס' 67 (פולק): חזית מזרחית: מוצע שינוי דלת כניסה קיימת לדירה, פריצת פתח בגדר של גרם מדרגות משותף ותוספת שטח על גבי שביל משותף. חזית דרומית: מוצעת הריסת קיר קיים ותוספת שטח להרחבת חדר קיים, ע"ג שטח משותף המשמש למעבר. מאחר ומבוקשת בניה ע"כ שטח משותף נדרשת השלמת חתימות של כ-2/3 מבעלי החלקה או הכניסה נשוא הבקשה. דהיינו: מתוך 25 בעלי זכויות בכניסה המבוקשת (עפ"י טופס 20 שהוגש לאגף) נדרש 2/3 המהווים 17 בעלי זכויות. בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חתמו בטופס 1 בפתיחת הבקשה 13 בעלי זכויות תקינים כאשר 9 נוספים שחתמו ושאינם תקינים. מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד בתימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא חתימות בסך 2/3 מהכניסה כנדרש דהיינו 4 חתימות נוספות מהניסה נשוא הבקשה. הריסות: מהשוואת התוכנית אל מול צילומים בשטח נראה כי בבניין קיים בינוי/ סגירות שאינם מוצגים בחזיתות – על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים. בקרה הנדסית: בתוכנית לא קיים סעיף חיזוקים, ע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה – לא נדרש בחיזוקים. אישור שימור:		

לא שייך. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית: הבינוי המוצע בבקשה הינו הכשרת עבירה המוצעת ע"ג מבנה בן קומה אחת. הבקשה הוגשה בעבר בתיק מס' 1995/247.5 ובה הוחלט לדחותה עקב היעדר תימוכין קנייניים. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי מוצע שלא חושב להוכחת עמידה ביתרת שטחים, בצמצום השטח לכדי המותר או לחלופין בהמצאת כתב ויתור זכויות נוסף עבור השטח החורג מהמותר. כמו כן עליו להוכיח חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה / בכניסת המבקש לעניין בניה ע"ג שטח משותף המוצעת בבקשה. – על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לבקשה הנ"ל, התקבלה התנגדות אחת. לסיכום טענת המתנגדת: "התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי". "בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי הבניין". המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת בשלב זה מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית והמזרחיים לשם תוספת בניה	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מהוראות תוכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/8/1989.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא הוצגו תימוכין קנייניים הנדרשים על בינוי
בשטח משותף בנוסף לכך מוצע שטח עיקרי החורג מהמותר גם ע"י ויתור זכויות שאינו
מספק.

המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כל השטח העיקרי המוצע בבקשה ובהתאם לכך לצמצם לכדי המותר או לחלופין להציג ויתורי זכויות נוספים עבור שטח זה.

פיתוח שטח / בניה ע"ג שטח משותף ותימוכין קנייניים :

מאחר ומבוקשת בניה ע"כ שטח משותף נדרשת השלמת חתימות של כ-2/3 מבעלי החלקה או הכניסה נשוא הבקשה. דהיינו: מתוך 25 בעלי זכויות בכניסה המבוקשת (עפ"י טופס 20 שהוגש לאגף) נדרש 2/3 המהווים 17 בעלי זכויות.

בבדיקת הצוות המקצועי נמצא כי חתמו בטופס 1 בפתיחת הבקשה 13 בעלי זכויות תקינים כאשר 9 נוספים שחתמו ושאינם תקינים.

מכאן כי המוצע בבקשה אינו עומד בתימוכין קנייניים – על עורך הבקשה להמציא חתימות בסך 2/3 מהכניסה כנדרש דהיינו 4 חתימות נוספות מהכניסה נשוא הבקשה.

הריסות:

על עורך הבקשה להציג ולסמן כל בינוי קיים ללא היתר בצהוב "להריסה לא בהיתר זה" / בהיתר זה אם קיימים עבור דירות המבקשים.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות:

*"התכנית באה להכשיר פלישה לשטח שהינו מסדרון, שביל ומעבר משותף האמור לשרת את כל בעלי הדירות, הבניה חוסמת את המעבר החופשי".

*"בעבר התקבלו החלטות ע"י ועדות לבטל את הפלישה למסדרון המשותף, המעבר יוחזר לקדמותו ויהיה חופשי למעבר ולגישה לכל דיירי 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2017/0395.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימות, תוספת מעלית חיצונית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוף מודיעין השקעות בע"מ .
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

נרקיס 10 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017			
235911	תחילת תוקף	17/12/2016			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 1996/09/08 ב-ת.ב. 01.204/1994 עבור "תוספת מרפסת סוכה", בהיתר זה אושרו 4.35 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1995/03/12 ב-ת.ב. 00.204/1994 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 40.60 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 8.52 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 2.50 מ"ר עבור שטחי מרפסות.

- בתאריך 1968/05/07 ב-ת.ב. 00.406/1967 עבור "הרחבת דירה בקומת הגג", בהיתר זה אושרו 54.82 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה:

מדובר במבנה בן 3 קומות ובו 8 יח"ד המשמש למגורים, הבקשה מוצעת ברחוב נרקיס 10, בשכונת רחביה גוש: 30043 חלקה: 63.

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות:

קומת קרקע מפלס 0.00:

חזית צפונית:

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית:

הריסת גדר קיימת והרחבתה עד לגבול מגרש.

הנמכת ריצוף קיים בכניסה לבניין והקמת 2 מדרגות נוספות.

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

חזית דרומית מזרחית:

מוצע הריסת מרפסת בחזית הבניין.

חזית מערבית:

מוצע הריסת מחסן קיים.

הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1.

קומה א' מפלס +3.68:

חזית צפונית:

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית:

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

קומה ב' מפלס +7.33:

חזית צפונית:

מוצע בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית:

מוצע הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה.

מוצע הריסת בינוי בחדר מדרגות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

מוצע הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי.

קומה ג' מפלס +10.56:

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוזק, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומה ד' מפלס +13.74:

מוצע תוספת קומה נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוזק, עם מרפסות זיז לא מקורות ופיר מעלית בחזית המזרחית.

קומת יציאה לגג מפלס +16.85:

מוצע הגבהת חדר המדרגות עם יציאה ישירה לגג.

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

" הקלה בקו בניין - עבור בניית מעלית חיצונית בחזית מזרחית של המבנה ".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2018/01/09 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

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

פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים: לאחר העברת התיק לגורמים הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה עורך הבקשה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממ"ד הניתן לפי תב"ע יפגע בעץ הסמוך ולכן יש לעקור אותו. לעניין שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף "עקירת עצים", סעיף זה אינו מעוגן בסטייה ניכרת. לעקירת העץ פורסמה הקלה ייעודית. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות: משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס להתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.

	04/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
235911		
תחילת תוקף:		
17/12/2016		
ייעוד הקרקע:		
רקע לבקשה:		
- התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה.		
- התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה.		
- התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי".		
על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר.		

- תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומו של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהיינה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה		

הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. לאחר העברת התיק לגורמים, הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממד לפי תבע יפגע בעץ הסמוך כאשר שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף לעניין עקירת עצים אך אינו מעוגן בסטייה ניכרת ויש לפרסם הקלה ייעודית לכך. סעיף 4.1 י"ב : "שמירה על עצים בוגרים: כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם". ביום 07.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה נוספה ההקלה הבאה: "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד". תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/09/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר.		

התנגדויות: משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
1. "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד"	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין המעלית - וועדת המשנה אישרה בדיון קודם כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי, עפ"י החלטת וועדת ערר נקבע שעל הוועדה המקומית לבחון שוב את המיקום המיטבי למעלית. הוסרה התנגדות של מר חצרוני מקומת הקרקע (מגיש הערר). הוועדה בחנה ומצאה כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי (כפי שסברה הוועדה בדיון הקודם) יצוין כי המיקום אושר ע"י מחלקת השימור והומלץ ע"י הצוות המקצועי. לעניין חדר המדרגות – הוועדה מחליטה לשוב על החלטה קודמת, גרם המדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם. מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית	21/06/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

a.		
מובא להכרעת הוועדה: הבקשה המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 נושאים: מיקום המעלית: מאחר והעורר הגיע להסדר מול המבקש ע"י החלטת מפקחת בתים משותפים, האם ניתן לאשר מיקום המעלית כפי שאור ע"י הוועדה הנכבדה מיום 02.08.2020. יציאה לגג: האם ניתן לבטל את החלטת וועדת המשנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לגג דרך חדר מדרגות המשותף לכלל דיירי הבניין. יובהר כי עפ"י נספח הבינוי חדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג. (באם תחליט הוועדה לאשר את הבקשה, הקוד יהיה לאשר בכפוף). חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	31/05/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 184523 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים דברי הסבר: - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציאו מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה.		

סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהיינה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

א. יועץ הנגישות ייתן דעתו לעובדה שדירה מספר 3 משמשת את משרד הביטחון עבור אנשים עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה . ב. יש לקבל את אישור כבאות כתנאי להיתר. העררים נסגרים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי .	09/09/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים . מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו. על כן חזר התיק לדיון פנימי. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בדיון שהתקיים ביום 8.3.2020, בחנה את הבקשה וקיימה דיון פנימי נוסף מחליטה לקבל מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התוספת המבוקשת תואמת תכנית בלבד המעלית והפתח אותו מבוקש להכשיר (הפיכת חלון לדלת) שהוא פתח שפרץ המתנגד . מבחינה קניינית יש הסכמות של 2/3 בעלי הדירות ולכן על פי מדיניות הוועדה ניתן לאשר את הבקשה . הבקשה לבניית 4 יח"ד - תואמת תכנית והועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה . לעניין המעלית - הוועדה סבורה כי מיקום המעלית הוא המיקום הראוי ביותר מבחינה תכנונית . הועדה רואה חשיבות להנגשת הבנין. יובהר כי מיקום המעלית גם קיבל אישור שימור. המתנגד -רוני רחמים טען שהבניה תפגע בכניסת אור ואויר לדירתו. טענתו נבחנה ונמצא כי לא תהייה פגיעה בלתי סבירה במתנגד ולאחר עריכת איזון בין האינטרסים של הצדדים הוועדה מאשרת את המעלית המבוקשת. לעניין פריצת הפתח - הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יחד עם זאת מאחר שאין חתימה של המתנגד על הבקשה - הבקשה נדחית. הבקשה תתוקן בהתאם ויסומן	02/08/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חלון ולא דלת. מובהר כי במידה והמבקש ימציא חתימה פוזיטיבית של המתנגד הבקשה תוחזר לדיון. ההתנגדות לעניין יציבות הבנין- התקבל אישור ע"פי נוהל בקרה הנדסית ב- 28.7.2019 בהתאם להוראות התכנית. לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם. היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. הוועדה קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור מורשה נגישות. לעניין אישור מתקן האשפה – הועדה קובעת כי הפתרון המוצע מותנה באישור אגף תברואה. תנאים לקבלת היתר רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין		
הבקשה תשובץ לוועדה משנה.	05/07/2020	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא לצורך קבלת הכרעה סופית מהמפורט לעיל.	25/06/2020	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
דברי הסבר: התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. כעת פנה בא כוחו של אחד המבקשים (עו"ד שרון אבני) כי התקבלה החלטה של רשם בתים משותפים בתאריך 13.05.2020 "לאור הנסיבות ולוח הזמנים שנקבע בהחלטת המפקחת, מבוקש כי וועדת המשנה תדון לגופה של הבקשה להיתר ותיתן את החלטתה התכנונית בדחיפות המרבית. מובן, כי החלטה זו תומצא למפקחת וזו תכריע את הסוגיה הקניינית בהסתמך על החלטה זו".	25/06/2020	חוות דעת תכנונית

כעת התיק מובא לצורך "קבלת הכרעה סופית" לפי דרישת הממונה על המחלקה, לאחר שהוצג בפניו החלטת רשם בתים משותפים ומכתב פנייה של בא כוח אחד המבקשים עו"ד שרון אבני.		
בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה.	08/03/2020	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: התנגדויות: במספר סעיפי ההתנגדויות הועלו כמה נושאים שניתן עבורם מענה היות והבקשה תואמת את נספח הבינוי פרט למעלית. ישנם התנגדויות המהוות התנגדויות קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם. יצוין: מוצע בבקשה בקומת הקרקע בפינה הדרומית מערבית פריצת פתח מדלת לחלון בקומת הקרקע ביח"ד מס' 1 אשר היא דירתו של אחד המתנגדים. פריצת מחלון לדלת כבר קיימת בפועל, המבקש בתכנית מעוניין בהכשרת הפתח הקיים לטובת המתנגד. יש לזמן את המתנגדים. שטחי בניה: * שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. * שטחי שירות - עורך הבקשה חורג מסך שטחי השירות המותרים, על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. * על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מעליות: על עורך הבקשה להוכיח כי שטח פיר המעלית בקומת הקרקע עומד בסך שטחי השירות הניתנים מכוח התב"ע. פתחים:	28/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דירה מס' 1 בקומת הקרקע, על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. מרפסות גג: קומת יציאה לגג - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז מקורות: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * תכנית 235911 תחילת תוקף 17/12/2016 אזור מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1(ג) לעניין קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי, הוראות השימור". המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט למעלית המוצעת בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מעליות). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 מנחה פרט לעניינים מס' יח"ד, מס' קומות, גובה, קווי בניין, שימור, הריסות ונסיגות: - מותר עפ"י נספח, קומת קרקע מפלס 0.00: חזית צפונית: הריסת בינוי קיים והפיכתו לממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית: הריסת סגירת מרפסות, תוספת 2 מדרגות נוספות בפיתוח, ותוספת 2 מדרגות בחדר מדרגות המשותף. חזית מערבית: הריסת מחסן הבנוי בפיתוח. - מוצע בבקשה:	07/08/2019	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית: הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית: מוצע הריסת סגירת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). חזית דרומית מזרחית: מוצע הריסת סגירת מרפסת בחזית הבניין – כמותר. חזית מערבית: מוצע הריסת מחסן קיים – כמותר. הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1, הרחבת החלון הינה בדירה של המתנגד ללא אישורו לכך – לא ניתן לאשר. - מותר עפ"י נספח, קומה א' מפלס +3.68: חזית צפונית: תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית: הריסת סגירת מרפסות. - מוצע בבקשה: חזית צפונית: הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית: הריסת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ב' מפלס +7.33: חזית צפונית: תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית: הריסת בינוי בחדר מדרגות המשותף.		

פנים: פריצת פתח והרחבה ליח"ד מס' 7. - מוצע בבקשה: חזית צפונית: בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית: הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה - הריסת בינוי בחדר מדרגות. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו. הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי. - מותר עפ"י נספח, קומה ג' מפלס +10.56: תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 9, 10), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז חצי מקורה. - מוצע בבקשה: תוספת קומה: נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוזק, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות – כמותר. חזית מזרחית: פיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ד' מפלס +13.74: תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 11, 12), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז מקורה. - מוצע בבקשה: תוספת קומה: נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוזק, עם מרפסות זיז מקורות – כמותר. חזית מזרחית: ופיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר לפי נספח, קומת יציאה לגג מפלס +16.85:		

יציאה מחדר המדרגות המשותף לגג מרוצף המהווה מרפסת גג בחלקו הדרומי של המבנה. - מוצע בבקשה: הגבהת חדר המדרגות המשותף, יציאה ישירה לגג מרוצף המהווה מרפסת גג - כמותר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 "תוספת הבניה בחזית הבניין האחורית תבוצע בהינף אחד, תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". עורך הבקשה מציג בבקשה בניה בהינף אחד – כמותר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2019 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: מוצע בחזית מזרחית: מעלית הסמוכה לחדר המדרגות עבור קומות ב', ג' ו-ד' מעבר לקו הבניין, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). שטחי בניה: - שטח עיקרי: מותר לפי תב"ע : שטח עיקרי בסך 887 מ"ר. מוצע בבקשה: שטח עיקרי בסך 290.88 מ"ר. חישוב: $290.88 \text{ (מוצע)} + 257.36 \text{ (קיים)} = 548.24 \text{ מ"ר}$, השטח המוצע והקיים האומנם עומד במותר אך עורך הבקשה איננו מחשב את כל הבינוי בחלקה – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים. - שטחי שירות: מותר לפי נספח: שטחי שירות בסך 47 מ"ר. מוצע בבקשה: שטחי שירות בסך 159.94 מ"ר. חישוב:		

159.94 (מוצע) + 5.52 (קיים) = 165.45 מ"ר, עורך הבקשה חורג על פניו מסך שטחי השירות המותרים - על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מס' יח"ד: מותר לפי נספח: 4 יח"ד חדשות, סה"כ 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-8 קיימות, סה"כ 8 יח"ד – כמות. מס' קומות: מותר לפי נספח: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות. מוצע בבקשה: 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות – כמות. גבהים: מותר לפי נספח: גובה בניה של 19.56+ מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06+. מוצע בבקשה: גובה בניה של 19.56+ מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06+, התואם את נספח הבינוי – כמות. ממ"ד: מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בחזית הצפונית. מוצע בבקשה: בחזית הצפונית עמודה של 5 ממדי"ם בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין – כמות. ח. מחוזק: מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי: ח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה: 2 חדרים מחוזקים ב-2 יח"ד באגף הדרומי תואם את נספח הבינוי – כמות. מעליות:		

מוצע בבקשה: מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה רביעית הנותנת מענה עבור 3 קומות מעבר לקו בניין בחזית צדית. יצוין: המעלית המוצעת חוסם חלון אמבטיה בקומת בקרקע ובקומה א', לאחר בירור עם עורכת הבקשה נאמר כי ישנו הסכם בין בעלי הדירות למבקש על חסימות אלה אע"פ שהם מתנגדים לתכנית מסיבות אחרות. בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ואף התב"ע הנ"ל מבטלת את תכנית 5022א (תב"ע למעליות). לפי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) הגדלת סטייה בקו בניין, "פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים" ניתן לאשר פרט ל-3 תנאים: א. היות ותכנית 5022א מבטל נדרש פרסום הקלה לעניין בניית מעלית מעבר לקו בניין – בוצע. ב. היות והמעלית מוצעת על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות בעלי הזכויות דהיינו: 5 בעלי זכויות – בוצע. ג. הוכחת שטח שירות הניתן למעלית – עורך הבקשה נדרש להציג הוכחה זו. מרפסות גג: - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56: מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ג' מפלס +10.56: מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר – כמותר. - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז לא מקורות: - מותר לפי נספח קומה ד' מפלס +13.74: מרפסות גזיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ד' מפלס +13.74: מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר – כמותר. מרפסות זיז מקורות: - מותר לפי נספח קומת קרקע מפלס 0.00: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומת קרקע מפלס 0.00: מרפסת זיז מקורה		

בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה א' מפלס +3.68: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומה א' מפלס +3.68: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56: מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 24/12/2018 ע"י גב' גלינה ספיבק. יש לבצע תשלום עבור 2 לחניות בחניון גימנסיה ולקבל אישור סופי של הסדרי תנועה בתנאים להיתר. פתחים: מוצע בקומת הקרקע מפלס 0.00 בחזית המערבית: דירה מס' 1, פריצת פתח מחלון לדלת, עורך הבקשה איננו מציג חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה ואף בעל הדירה הינו מתנגד – על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. אישור שימור: התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 27/03/2018 ע"י אדר' אביגיל בן שמחון. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת.		

חיזוק מבנים: התקבל אישור חיזוק מבנים וח"ד הנדסית בתאריך 28/07/2019 ע"י מהנדס דייגו פרסובסקי. חוות דעת אדריכלית: הבקשה המוצעת ואמת ברובה הגדול את נספח הבינוי פרט למעלית, התקבל אישור מחלקת השימור למעלית המוצעת ממחלקת השימור לאחר דיונים רבים בעניין - אין מניעה לאשר את הבקשה פרט לתיקונים הנדרשים בסעיפים לעיל. התנגדויות: על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות. לטענת המתנגדים: * "אם תאושר הבניה בכדי להגיע לדירתי יהיו 6-7 מדרגות במקום 1 הקיימת". - עפ"י המוצע בבקשה מבוקש הנמכת ריצוף קיים ויצירת עוד 2 מדרגות כך שיהיו 3 מדרגות. * "שביל הגישה לדירתי יקטן ל-90 ס"מ במקום 2.20 מ' הקיים". - עפ"י המוצע בבקשה מוצעת הריסת גדר קיים והרחבתה. * "התכנית המבוקשת תגזול שטח ציבורי השייך לבעלי הדירות עבור המעלית". - עורך הבקשה מציג 2/3 חתימות בעלי זכויות כנדרש לבניה בשטח משותף. * "כידוע תשלום על אחזקת מעלית חל על כל דיירי הבניין ונדרש לשלם 150 שח בחודש". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "לצורך ביצוע התכנית יהיה על המבקש להיכנס לדירות פרטיות". - ישנם כמה כיוונים שניתן לבנות דרכם. * "בתקופת העבודה ערך הדירות ירד ויגרם נזק כספי". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה.		

* "נאמר לנו כי שביל הכניסה הצר בנרקיס 10 יאלצו לשבור את הגדרות בגדר הפרדה ולפגוע בגינה שלנו". - בתכנית הנ"ל מוצע הריסת הגדר ובנייתה מחדש בגבול החלקה כמותר לבעלי החלקה המבוקשת. * "המעלית המתוכננת תהיה מטרים ספורים מהחלונות שלנו ויהווה לנו בעתיד רעש". - לאחר בחינת המיקום למעלית ע"י מחלקת השימור זהו המקום היחיד שניתן לבצע ופוגע בחזית כמה שפחות. * "תוספת הקומות תפגע ביופי ובאופי של הרחוב". - הבקשה תואמת תב"ע. * "המעלית המוצעת תחסום את האור והאוויר לחדר השינה שלנו". - המעלית מוצעת ע"ג חלונות של השירותים, לאחר בחינת התלונה המעלית איננה סוגרת כלל שום חלון של חדר שינה. * "אנו דורשים שלא תעשה בניית עמודים לחיזוק הבניין באופן שמפריע לחלונות או לפתחים". - לפי תכנית חיזוק המוצעת והמאושרת (אישור חיזוק מבנים) ניתן לראות כי החיזוקים הנדרשים הינם בתוך הקירות הקיימות ללא כל הפרעה כזו או אחרת. * "התקנת המעלית באופן חיצוני לבניין תכער את המראה המסורתי של הבניין". - התקבל אישור מחלקת השימור על המעלית המוצעת לאחר דיונים רבים, היות והמבנה הינו לשימור. * "הבניה הינה ישנה מאוד וישנו חשש כי תוספת הקומות החדשות יגרמו לעומס כבד מדיי על הבניין". - עורך הבקשה הציג כתנאי לדיון אישור חיזוק מבנים המאשר את העומסים של 2 קומות נוספות. * "תוספת הקומות ויח"ד יגרמו לעומסים בתשתיות". - עורך הבקשה נדרש בהליך תנאים להיתר להציג אישורים של הגורמים הרלוונטיים. * "מותר למבקש לבנות רק על הגג המוצמד לדירתו והוא מציג בניה על שטחים משותפים".		

- הבניה תואמת תב"ע, הבינוי ע"ג השטח המשותף תואמת תב"ע והיא עבור ממדי"ם, מוצע חתימות של 5/8 בעלי עניין בקרקע המהווים 2/3 כנדרש. יש לזמן את המתנגדים.		

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
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	5
	אישור רשות העתיקות	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	11
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	14
	חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה על החניה - בקרה מרחבית	15
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	16
	אישור שירותי הכבאות	17
	אישור יועץ נגישות המתייחס ליח"ד מס' של משרד הביטחון עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה	18
	יש להציג 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי	19

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים:

לאחר העברת התיק לגורמים הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים.

בבדיקה עורך הבקשה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממ"ד הניתן לפי תב"ע יפגע בעץ הסמוך ולכן יש לעקור אותו.

לעניין שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף "עקירת עצים", סעיף זה אינו מעוגן בסטייה ניכרת.

לעקירת העץ פורסמה הקלה ייעודית.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר.

התנגדויות:

משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים.

טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע".

מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל.

מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2021/0399.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר רוזנברג סילבי
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רונ
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רונ
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רחובות הבוכרים 24, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	159	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7803	תחילת תוקף	12/07/2004	159	אזור מגורים מיוחד	429

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 15.11.1987 ת.ב 1984/108.01 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושרו סה"כ 31.00 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' הבוכרים 24, גאולה, גוש: 30084, חלקה: 159.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד - התוספת קיימת מזה 30 שנה."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 159, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית על סמך דו"ח הפיקוח שהתקבל עבור הנכס עפ"י החלטת הוועדה מיום 22/05/2024 בו נמצא כי בנכס ככל הנראה יש שימוש חורג ובהתייחסות לטענות שבא כוח המבקש עו"ד סימן טוב
04/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 7803 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2022 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון" התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2024 עם המתנגדים ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר אחד מסעיפי ההחלטת הוועדה לעניין ההפניה לגורמים הוא המצאת דו"ח פיקוח תקין עדכני. בנוסף החליטה הוועדה כי היא מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש ויש להבהיר מה השימוש בדירת המבקש. במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי" ביום 26/08/2024 התקבל דו"ח פיקוח לצוות המקצועי באגף הרישוי ובו נכתב: מדובר ביחידה אחת (קומת מרתף וקרקע) שבנייתה בכללי תואמת לתשריט. נראה כי הדירה משמשת למקום לינה למספר רב של בנות (במקום טענו כי 15 בנות מתגוררות שם). בשטח הרחבה מונחים מספר רב של ארונות פלסטיק עם קירוי של יריעה – לא נראתה בניה אלא רק סככה שמכסה		

את כל הארונות. ולכן : 1. נאמר לי בשטח כי במקום מתגוררות 15 בנות אך לדעתי מדובר ביותר. 2. הרחבה פתוחה לשמיים (יריעה) המשמשת כשטח אחסון לארונות פלסטיק- אין בניה אסורה. 3. נראה כי המקום משמש כמוסד של משפחת רמתי ובמקום מתגוררות מספר רב של בנות באותו גיל כך שנראה שמדובר בשימוש אסור" בתיק הנ"ל התקבל ערר ביום 25/07/2024 ע"י המתנגדים . לערר זה התקבלה החלטה: " להעביר את התיק לוועדת משנה: 1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדין בחזור לשולחנה מצאת כי יש להיעתר לבקשה למחיקת העררים. 2. הדין יושב בחזור לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין" התקבלה פניה של בא כוח המבקש ביום 31/10/2024 ובו הוא דורש להמשך את הליך ההיתר ללא תנאי וללא כל עיכוב נוסף על סמך הטענות הבאות: 1."החלטת הוועדה אינה משמשת בדיקה של השימוש בחצר אלא בדירה עצמה בהקשר זה נבהיר כי הרחבה אינה חלק של דירת המבקשים אלא של דירה הצמודה (יח"ד 3) 2. המפקח מודה ומאשר כי לא ראה במו עיניו " מספר רב " של בנות המתגוררת בדירה ולמעשה המידע שבידיו או משמועה בלבד כך שאין בסברה של המפקח שאינה נתמכת בראיות כדי להביאו למסקנה כי "נראה " שהמקום משמש למוסד 3.המבקשים השכירו את דירתם שברחוב הבוכרים 24 כיחידת מגורים אחת לגברת מלכה רמתי .		

גב' רמתי נהלה בעבר מוסד חינוך לנערות ברחוב ישא ברכה, רחוב המגביל לרחוב הבוכרים והמוסד נסגר ופעילותו הופסקה בחודש חשוון תשפ"א . מקצת הבנות שלמדו במוסד (כ-15 בנות בלבד) התגוררו בדירה ביחד עם גב' רמתי מאז נסגר המוסד הפסיקו הבנות את לימודיהן והן עובדות בירושלים . הבנות העדיפו להמשיך ולהתגורר בדירה הן משום שמשפחות הבנות מתגוררות מחוץ לירושלים והן משום החברות הטובה ביניהן. בדירה 8 חדרים המאפשרים לבנות להתגורר כראוי וכעולה מן האמור הדירה לא שמשה מעולם כמוסד אלא למגורים בלבד של השוכרת וכ-15 בנות למעלה מן הצורך ולתשומת לב הוועדה בדירה מס' 5 דירת המתנגדת מנדלסון מתגוררים כ-11 בחורי ישיבה ובדירה מס' 6 דירת המתנגד יוסף ברמן מתגוררים כ-13 בחורי ישיבה. החצר שייכת לדירה מס' 3 בבעלות המתנגד שלזינגר וכל החפצים הנמצאים בחצר זו שייכים לו שאפשר לשוכרי דירתו לאחסן חפצים בחצר. המבקשים ושכרי דירתם אינם עושים שימוש כלשהו בחצר ובוודאי שלא התקינו בו קירוי."		
1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדיון בחזור לשולחנה מצאת כי יש להעיתר לבקשה למחיקת העררים. 2 הדיון יושב בחזור לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין	06/10/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

ראה החלטה בארכיב האופטי		
עו"ד שפרמן מייצג 4 בעלי תתי חלקות בבניין של 6 תתי חלקות. עו"ד סימן טוב מייצג את המבקשים. הוועדה שמעה את טענות הצדדים - עורכי הדין והמתנגדים. הלא מיוצגים. מדיניות הוועדה היא שכשבקשה תואמת תב"ע הוועדה לא דורשת תימוכין קנייניים, הבניה קיימת 38 שנה. בעבר כבר ניתנו הסכמות של כל הדיירים. לאחר מכן אושרה תבע בהסכמת כלל הדיירים. המתנגדים נכנסים בנעלי הדיירים שקדמו להם. אין התנגדות להקלה למעט הטענה שמבקשים לקדם בניה עפי תב"ע. לעניין הבקשה לקדם תכנית עפי תמא - לא הוצגו פעולות ממשיות של קידום הבקשה. לטענה כי במקום יש שימוש של מוסד המונה כ 70 בנות. הוועדה מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש. מתבקשת הבהרה מה השימוש בדירת המבקש. במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי דוח פיקוח עדכני תקין יהווה תנאי להפצה לגורמים הוועדה מחליטה לדחות דרישת מחלקת השימור לתיק תיעוד כיוון שהבניין הסמוך הוא הבניין לשימור. הבקשה היא לתוספת לדירה בקומת הקרקע. הבקה תואמת תבע לחלוטין למעט הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מבקשים לבנות רק על הקרקע ולא ביחד עם הבניה על הגג. המלצת מח' השימור לדחייה מאחר ולא הוגש תיק תיעוד.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	24/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה: מדובר בבקשה תואמת תבע ונספח הבינוי, מוצע בינוי חלקי ופורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. התקבל דחיית מחלקת השימור לבקשה תואמת תבע, להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בקשה זו. באם תחליט הוועדה לאשר בקשה זו, קוד החלטה יהא בתנאים. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. אישור שימור: התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת. התנגדויות: *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש		

להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7803 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2022 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון". סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי:	24/08/2023	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -3.10, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע בבקשה תואם נספח – אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף, המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. יובהר: כי נספח הבינוי מאפשר תוספת 2 קומות נוספת עבור יח"ד חדשות שלא מוצעת בבקשה, פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה: בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. שטח בניה: ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 134 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 32.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 55.16 מ"ר. חישוב:		

32.81 (קיים) + 55.16 (מוצע בבקשה) = 87.97 מ"ר < 134 מ"ר (מותר עפ"י תבע) ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 1452 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 419.90 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 41.01 מ"ר. חישוב: 419.90 (קיים) + 41.01 (מוצע בבקשה) = 460.91 מ"ר < 1452 מ"ר (מותר עפ"י תבע) - אין מניעה לאשר. מס' קומות: אגף צפון מזרחי: מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל קומת מרתף. קיים בבקשה: באגף זה אין בינוי קיים. מוצע בבקשה: הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומת הקרקע ובקומת המרתף – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את ח. מדרגות המשותף העתידי, בפגישה עם עורך הבקשה הוסבר והוכח כי חדר המדרגות ישמש רק את הדירות העליונות שהינם בבעלות פרטית של המבקש ולא שטח משותף כמו כן הבינוי המוצע הינו ע"ג שטח מוצמד ולא משותף בתשריט הבית משותף – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור:		

התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת. איכות הסביבה: התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה ביום 29.05.2023 ע"י גב' מעיין אוז. חוות דעת תכנונית: התכנית תוקנה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ועפ"י החלטת הוועדה, הבקשה תואמת תבע – אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור		

במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2". המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח.	22/05/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יח"ד : מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה. תימוכין קניינים : - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור. איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר		

לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בניהדון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בניהדון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7803 תחילת תוקף: 12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1	09/05/2022	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 3276 תחילת תוקף 25.03.1990, אזור מגורים 3 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע הינו בשונה מנספח אשר בקשה זו מהווה הרחבת יח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נוספת. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף, המוצע הינו בשונה מנספח מחייב אשר בקשה זו מהווה תוספת ליח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נפרדת. עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי מחייב - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. לנידון לא פורסמה הקלה, במידה וע"ב ירצה לפרסם הקלה יש להתייחס לבינוי המוצע בש. משותף ולהשאיר גישה לדיירים שמעל אשר התב"ע נותנת גם הם תוספות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר		

בניה בשלבים. מוצע בבקשה: בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. שטח בניה: ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 134 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 32.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 55.16 מ"ר. חישוב: $134 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תבע)} = 55.16 \text{ (מוצע בבקשה)} + 32.81 \text{ (קיים)} = 87.97 \text{ מ"ר} >$ ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: בסך של 1452 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 419.90 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 41.01 מ"ר. חישוב: $1452 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תבע)} = 41.01 \text{ (מוצע בבקשה)} + 419.90 \text{ (קיים)} = 460.91 \text{ מ"ר} >$ קומות: אגף צפון מזרחי: מותר עפ"י תב"ע: 4 קומות מעל קומת מרתף. קיים: באגף זה אין בינוי קיים. מוצע בבקשה: הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומת הקרקע ובקומת המרתף.		

יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 10 יח"ד. קיים: 6 יח"ד. מוצע בבקשה: הרחבת יח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד, בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד במקום ההרחבה המוצעת כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את הח.מדרגות המשותף העתידי, עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור: התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור. איכות הסביבה: התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי		

שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינו המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינו הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינו הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינו לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה. התקבלה תגובת נגד של המבקשים להתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית המחלקה תתייחס לכך.		

המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. יח"ד : מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שוא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה.	09/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תימוכין קניינים : - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור. איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים: *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד"		

- עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		
הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד - התוספת קיימת מזה 30 שנה	04/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה:

התיק מובא להכרעת הועדה לצורך קבלת החלטה סופית על סמך דו"ח הפיקוח שהתקבל עבור הנכס עפ"י החלטת הועדה מיום 22/05/2024 בו נמצא כי בנכס ככל הנראה יש שימוש חורג ובהתייחסות לטענות שבא כוח המבקש עו"ד סימן טוב

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1996/0393.05</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבנין קיים +תוספת ממ"ד +בניית מרפסת ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זייבלד שלמה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

פנים מאירות 14 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
1477א	תחילת תוקף	20/05/1971			
2058א	תחילת תוקף	04/01/1979			
2058ב	תחילת תוקף	27/09/1987			
4892	תחילת תוקף	12/06/1996			
4892א	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה הינם:

-בתאריך 21.10.1996 ת.ב. 1996/393.00 ובו אושרה "תוספת קומה להרחבת דיור", בהיתר זה אושרו 221.41 מ"ר למניין שטח עקרי ו- 100.40 מ"ר למניין מרפסות.

-בתאריך 02.09.2015 ת.ב. 1996/393.02 ובו אושרו "בניית 2 מרפסות וסגירת מרפסת סוכה קיימת

בקומה ג", בהיתר זה אושרו 78.48 מ"ר למניין שטח עקרי.

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות למגורים וקומת מרתף, ברח' פנים מאירות 14 בקריות החסידיות, גוש: 30234 חלקה: 67.

מצב מוצע:

הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24.

להלן הפירוט:

קומת קרקע קיימת מפלס +1.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4, ריצוף חצר, סגירת מרפסת להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי והגדלת ריצוף קיים.

קומה א' קיימת מפלס +4.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ב' קיימת מפלס +7.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ג' קיימת מפלס +10.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ', סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ד' קיימת מפלס +13.50:

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'.

קומה ה' קיימת מפלס +16.50:

חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת, סגירה להכשרה.

חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי.

קומה ו' קימת מפלס +19.50:

חזית מערבית- תוספת בינוי להכשרה ליח"ד 24, חלון להכשרה.

חזית דרומית- פריצת חלון חדש.

חזית מזרחית- חלון להכשרה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה צוינו הקלות:

הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם

הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ"

הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר

הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג

הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 67

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 13/03/2024.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים:	

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה וכן היתה במשלוח הודעות עפ"י סעיף 36 ולא התקבלו התנגדויות נספח בינוי: על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים לדייק את התוספות במדויק למידות בתב"ע כתנאי להפניה לגורמים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/03/02 תחילת תוקף: 14/08/1975 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - בתאריך 19/06/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט להוציא הסעיף מסדר היום הבקשה ירדה מסדר היום כדי המבקשים יוסיפו לבקשה 2 מרפסות תואמות תב"ע. בתאריך 05/08/2024 התקבלה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה לאחר פרסום עפ"י סעיף 36 להלן: לעניין המרפסות: - יש לבצע משלוח הודעות או להציג 100% חתימות בעלי הזכויות- התוכנית פורסמה עפ"י סעיף 36 תום מועד להגשת	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

התנגדות בתאריך 10/10/2024 על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית – הוטמע פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה המעודכנת נספח בינוי: על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח – עורך הבקשה שנה את גודל התוספות ע"מ שיעמוד במותר ע"פ הנספח אך יש לדייק את המידות וע"כ – על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים לדייק את התוספות במדויק למידות בתב"ע כתנאי להפניה לגורמים על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה – עורך הבקשה הסיר את סגירת המרפסות קווי בניין: ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' – על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות. עורך הבקשה עדכן את התוכנית והציע את ההרחבות תאומות את הנספח ברוחבן וכן סמן את קווי הבניין כנדרש שטחי בניה: ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' – על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים – עורך הבקשה עדכן את התוכנית והציע את ההרחבות תאומות את הנספח ברוחבן וכן סמן את קווי הבניין כנדרש ממ"דים: על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה		

הגובלת למגורים – מוצעים חלונות לממ"דים בחזית צפונית השלמת דירת גג: עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת – התקבל אישור מנהל האגף בתאריך 08/09/2024 חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a- עורך הבקשה תקן את ההערות בתוכנית המתוקנת		
הבקשה ירדה מסדר היום כדי המבקשים יוסיפו לבקשה 2 מרפסות תואמות תב"ע. לעניין המרפסות: - יש לבצע משלוח הודעות או להציג 100% חתימות בעלי הזכויות. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית. נספח בינוי: על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח. על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה. קווי בניין: ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין	19/06/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות. שטחי בניה: ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. ממ"דים: על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים. השלמת דירת גג: עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/03/02 תחילת תוקף: 14/08/1975 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4892'א' תחילת תוקף 21/04/2000, "אזור מגורים מיוחד"	09/06/2024	חוות דעת תכנונית

*4892 תחילת תוקף 12/06/1996, "אזור מגורים 2 מיוחד" תכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט שותק (מחייב) המוצע בבקשה שונה בחלקו מהמותר בנספח בינוי. פורסמו הקלות בנידון: הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם. הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ" הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר. הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג. הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5% להלן הפרוט: קומת קרקע קיימת מפלס +1.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 4, ריצוף חצר, סגירת מרפסת		

להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי והגדלת ריצוף קיים. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. ריצופי חצר (ראה סעיף תימוכין קניינים) סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבודה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה א' קימת מפלס +4.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 8, הגדלת מרפסת סוכה קיימת. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. הגדלת מרפסת - תואמת נספח. מותר ע"פ תב"ע: קומה ב' קימת מפלס +7.50:		

חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 12, הגדלת מרפסת סוכה קיימת, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. הגדלת מרפסת - תואמת נספח. סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ג' קימת מפלס +10.50 מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, הגדלת מרפסת סוכה, מרפסת גג. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 16, מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ', סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח.		

לא מוצעת הגדלת מרפסת . סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ד' קימת מפלס +13.50: מותר ע"פ תב"ע: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, הגדלת מרפסת סוכה. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, מרפסת זיז (1.5 מ'). מוצע בבקשה: חזית דרומית- הרחבה ליח"ד 20, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי, תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'. ההרחבה ליח"ד הינה רחבה יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח. לא מוצעת הגדלת מרפסת . סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. מרפסת הזיז זזה בהתאם למרפסת הצמודה לה בשונה מהמיקום המותר בנספח עקב מיקום הממ"ד בשטח הנ"ל מלבד זאת פורסמה הקלה לעומק 2 מ'. (ראה סעיף מרפסות זיז וקווי בניין) קומה ה' קימת מפלס +16.50: מותר ע"פ תב"ע:		

חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת. חזית מערבית- הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מוצע בבקשה: חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת, סגירה להכשרה. חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24, הפיכת חדר שרות לשטח עקרי. מרפסת הגג זהה למותר ע"פ נספח. סגירת המרפסת להכשרה אינה ניתנת לתב"ע ולא קיימת הוכחת שטחים עבורה - על עורך הבקשה להסיר סגירת מרפסת להכשרה. הממ"ד הינו בשונה מנספח (ראה סעיף ממ"דים) הפיכת חדר שרות לעיקרי- תואם לנספח. קומה ו' קימת מפלס +19.50: מותר ע"פ תב"ע: ללא שינוי. מוצע בבקשה: חזית מערבית- תוספת בינוי להכשרה ליח"ד 24, חלון להכשרה. חזית דרומית- פריצת חלון חדש. חזית מזרחית- חלון להכשרה. תוספת הבינוי המוצעת הינה מכוח 5% השלמת דירת גג (ראה סעיף השלמת דירת גג). שינויי פתחים- פורסמה הקלה בנידון. שלביות ביצוע: מותר ע"פ סעיף 9 (ט): "תוספות הבניה תיבנינה בשלבים מלמטה למעלה, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של		

התוספת מרפסת תקינה" מוצע בבקשה: הרחבה לעמודה בבניין לכל הדירות ללא כל דילוג. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים" - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע. - ממדים בחזית אחורית עד 1 מ' מגבול מגרש- פורסמה הקלה בניהול. - מרפסת זיז בקומה ד' בעומק 2 מ' בחזית אחורית, מהווה חריגה בכ-20% בחזית אחורית (ניתן עד ל-40%) פורסמה הקלה בניהול- אין מניעה לאשר. - השלמת דירת הגג מחוץ לקו הבניין העילי, פורסמה ההקלה בניהול- "הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7 מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%". (ראה סעיף השלמת דירת גג). שטחי בניה: מותר ע"פ תב"ע שטחים עיקריים מעל הקרקע: 3,749 מ"ר מותר ע"פ תב"ע שטחי שרות מעל הקרקע: 835 מ"ר מוצע בבקשה שטחים עיקריים מעל הקרקע: שטחים עבור ההרחבות ליח"ד 4,8,12,16,20,24 ו-5% השלמת דירת גג. - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ' - על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. - 19.32 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג – לאחר הצגת חלוקה בהרמוניקה של שטח 5% ל-4 יח"ד בגג- כאשר לכל		

יח"ד ניתן 19.63. (ראה סעיף השלמת דירת גג.) מוצע בבקשה שטחי שרות מעל הקרקע: 9 מ"ר נטו עבור ממ"דים מעבר לשטחים המותרים בתב"ע- אין התייחסות בתב"ע לממ"דים הן בנספח והן בשטחים. מס' קומות: מותר ע"פ תב"ע: 7 קומות וקומת מרתף. מוצע בבקשה: הרחבות ללא תוספת קומות. ממ"דים: מותר ע"פ תב"ע: הרחבות ללא פתרון מיגוני לדירות. קומת קרקע קיימת מפלס +1.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 4. קומה א' קיימת מפלס +4.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 8. קומה ב' קיימת מפלס +7.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 12. קומה ג' קיימת מפלס +10.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 16. קומה ד' קיימת מפלס +13.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 20. קומה ה' קיימת מפלס +16.50: חזית מערבית- תוספת ממ"ד ליח"ד 24. הממ"דים המוצעים הינם בחריגה מקו הבניין עד ל1 מ' מגבול מגרש חזית אחורית, ושטחם מכוח 9 מ"ר לממ"דים+ עובי קירות- על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים.		

מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה א' קימת מפלס +4.50: חזית דרומית - ליח"ד 8 הגדלת מרפסת סוכה קיימת. - תואמת נספח. קומה ב' קימת מפלס +7.50: חזית דרומית-ליח"ד 12 הגדלת מרפסת סוכה קיימת. - תואמת נספח. קומה ד' קימת מפלס +13.50: חזית מערבית- ליח"ד 20 תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' ברוחב 5.20 מ'. - המרפסת זזה בעקבות מיקום הממ"ד וכן מבוקשת בעומק 2 מ' בשונה מנספח- מהווה חריגה בכ-20% בחזית אחורית (ניתן עד ל-40%) פורסמה הקלה בנידון: "הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2 מ' " - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית. מרפסת גג: מותר ע"פ נספח ומוצע בבקשה: קומה ג' קימת מפלס +10.50: חזית דרומית- מרפסת גג פתוחה מוצעת בעומק 1.15 מ' ברוחב 3.67 מ' ליח"ד 16. קומה ה' קימת מפלס +16.50: חזית דרומית- מרפסת גג עבור יח"ד 24 ע"ג ההרחבה מקומה מתחת. השלמת דירת גג: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' –		

התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – יש בינוי קיים בגג. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה בכפוף לאישור ראש צוות - מאושר ע"י ראש צוות, נדרש באישור מנהל אגף. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – הוטמעו תכנית צל לכלל יח"ד הגג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - תוקף התכנית משנת 2000. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמו מס' הקלות בשונה מנספח בינוי. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - כך חושב. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – אין סעיף סטייה ניכרת בתכנית. מוצע בבקשה הרחבה של 19.32 מ"ר עבור השלמת דירת גג בכ" 5% תוך כדי הצגת חלוקת השטח 78.55 מ"ר ל4 דיירי הגג= 19.63 מ"ר לכל יח"ד בגג. פורסמה הקלה בנידון עבור קווי הבניין להשלמה, להלן ההקלה: "הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ' מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%". עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת. תימוכין קנייניים: מוצע בבקשה ריצוף 2 חצרות בקומת הקרקע- התקבלו 2/3 חתימות בטופס 1.		

בקרה הנדסית: לא נדרש. אישור שימור: לא נדרש. אישור הסדרי תנועה: לא נדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה הרחבות ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24. ההרחבות הינן גדולות יותר מהמותר בנספח נדרש לצמצמם מעט ע"מ שלא לחרוג בשטחים ובקווי הבניין, יש להסיר את הסגירות המוצעות עקב אי הוכחת שטחים לסגירות הנ"ל, עבור השלמת דירת הגג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך. התקבלו תנאים טרם דיון. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:	09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה הרחבות, ממ"דים ומרפסות עבור יח"ד 4,8,12,16,20,24 ההרחבות הינן גדולות יותר מהמותר בנספח נדרש לצמצמם מעט ע"מ שלא לחרוג בשטחים ובקווי הבניין, יש להסיר את הסגירות המוצעות עקב אי הוכחת שטחים לסגירות הנ"ל, עבור השלמת דירת הגג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך. התקבלו תנאים טרם דיון. נספח בינוי: על עורך הבקשה להציע הרחבות תואמות במדויק בגודלן להרחבה המותרת ע"פ נספח. על עורך הבקשה להסיר סגירות מרפסת להכשרה. קווי בניין: - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לא לחרוג מקווי הבניין, נראה כי קווי הבניין לא סומנו במדויק יש לסמן קווי בניין במדויק למותר ע"פ תב"ע בכל הקומות. שטחי בניה: - ההרחבות ליח"ד הינן רחבות יותר מהניתן בנספח (בנספח עומק ההרחבה הינה 3 מ' ומוצע 3.67 מ'- על עורך הבקשה להציע הרחבה תואמת במדויק בגודלה להרחבה המותרת ע"פ נספח ע"מ לעמוד במניין השטחים המותרים. ממ"דים: על עורך הבקשה להראות את חלונות הממדים לכיוון חזית צפונית עפ"י הנחיית מדיניות מהנדס העיר ולא לחלקה הגובלת למגורים. מרפסות זיז: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט		

קונסטרוקטיבי חתום ע"י מהנדס כולל תכנית. השלמת דירת גג: עבור השלמת דירת גג יש להמציא אישור מנהל האגף לכך - על עורך הבקשה להמציא אישור מנהל האגף להשלמה המוצעת. חוות דעת תכנונית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה מהוראות התכנית, קווי בנין שטחים ונספח בינוי בגין תוספת ממדי"ם הקלה מקו בנין אחורי ומנספח בינוי בגין מרפסת זיז בעומק 2מ" הקלה מנספח בינוי שותק בגין שינויים בפתחים ותוספת חצר הקלה מנספח בינוי ומהוראות התכנית בגין תוספת 5%, השלמת קומת גג הקלה מקו בנין עילי בחזית צידית עד 2.7מ"מ מגבול מגרש בקיר ללא פתחים בגין תוספת השלמת קומת גג 5%	20/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת ערבות בנקאית על סך 70,285 ש"ח בעבור שימור העצים	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והתוכנית תוקנה עפ"י החלטת וועדה וכן היתה במשלוח הודעות עפ"י סעיף 36 ולא התקבלו התנגדויות

נספח בינוי:

על עורך הבקשה כתנאי להפניה לגורמים לדייק את התוספות במדויק למידות בתב"ע כתנאי להפניה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1991/0321.09</u>
מספר סידורי	<u>19</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	שניאור הילה זהבה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שוקרון אילה
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

משה רחמילביץ 76, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת, לא נמצאו היתרי בנייה שהופקו לאחרונה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב משה רחמילביץ 76, שבשכונת פסגת זאב. גוש: 30689, חלקה: 13.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות וגג רעפים. בעל כניסה אחת.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס +0.00 עבור משפחת שניאור מוצע ממ"ד בחזית דרום מערבית, צדית.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

1. " בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/05/07 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. אישור איכות הסביבה: תנאי הוסף במערכת.
07/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/03 תחילת תוקף: 30/04/1996 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 04.09.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. עתה משהושלמו הדרישות וכן התקבלה תכנית מתוקנת, התיק מובא לדיון. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה קודמת: "הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד", כמספיק כדיעבד גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי." נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבינוי בשונה מנספח בינוי מחייב. התייחסות האגף: הוועדה הכירה בפרסום שבוצע עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד", כמספיק כדיעבד גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין:		

עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה. התייחסות האגף: בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה, הוסר קו הבניין הכתום כפי דרישת הצוות המקצועי. הוועדה כאמור הכירה בפרסום שבוצע. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות כנדרש. התייחסות האגף: בבדיקת המערכת וכן את התכנית המתוקנת נמצא כי מוצגת תכנית צל לממ"דים בעמודה ואף התקבלו התימוכין הקנייניים הנדרשים. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה. התייחסות האגף: ביום 09.10.2024 התקבל אישור בתנאים של מחלקת איכות סביבה ע"י אלגרבל טליה. תנאי הוסף במערכת. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות האגף: הוגשה תכנית מתוקנת b, העונה לדרישות האגף.		

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד", כמספיק בדיעבד גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין: עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות כנדרש. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה עבור "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" גם לעניין בינוי בשונה מנספח הבינוי, וזאת מאחר ומדובר בנספח בינוי מחייב בקנ"מ 1:500 המראה תכנית העמדה נפחית. באם תחליט הוועדה להכיר בפרסום שבוצע, המלצת הצעות המקצועי לדחות במתכנות המוצעת מהסיבות המפורטות מטה (דחיית איכות הסביבה והמצאת תכנית צל חתומה או משלוח הודעות). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח, פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. קווי בניין: עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מההרמוניקה. חו"ד אדריכלית:	19/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לצידו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל און לבצע משלוח הודעות כנדרש. אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות סביבה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/03 תחילת תוקף: 30/04/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3603 א' תחילת תוקף 1991/06/06.	19/08/2024	חוות דעת תכנונית

- כפיפות לתכנית מתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים (קנ"מ 1:500), מחייבים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד" - מובא להכרעת וועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע גם לעניין הבנייה בשונה מנספח בינוי מחייב. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בחריגה מקו בניין דרום מערבי, בשיעור של 0.8 מטר, לנידון לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין, אך פורסמה הקלה בנוסח: "בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד". עורך הבקשה מסמן בנוסף לקו הבניין שסומן ע"י מחלקת מידע תכנוני, קו בניין כתום שעפ"י היתר 1991/321.00. לא ברור מדוע - על עורך הבקשה להסיר קו בניין כתום מהרמוניקה.		

בחינת ממ"ד: מותר: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות, כ- 12 מ"ר, הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. 3 מטר (מרווח) $2/3 * 2 = 2$ מטר. מוצעת בליטה של 0.8 מטר לתוך המרווח – $2 > 0.8$ מ', המותרים. בהרמוניקה ניתן לראות כי הקיר הפונה לחלקה הגובלת, אטום. חו"ד אדריכלית: עורך הבקשה אינו מראה תכנית צל מעל אלא רק בצד המקביל כך שתכנית הצל הינה חלקית ואינה תקנית – על עורך הבקשה להראות תכנית צל מלאה גם מעל הממ"ד המוצע וגם לציודו השני של הבניין לדירות המקבילות, לאחר מכן או להמציא חתימות של בעלי דירות בתכנית הצל און לבצע משלוח הודעות כנדרש. אישור איכות הסביבה: ביום 21.07.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
	16/04/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק		בחזית צפונית מערבית לצורך בניית ממ"ד חריגה מקווי בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

אישור איכות הסביבה:

תנאי הוסף במערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2017/0900.08</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 בנייה ע"פ תב"ע מספר 4074, תוספת ממדי"ם ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת מונסה יוכבד שרה
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

המ"ג 32, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4074	תחילת תוקף	21/11/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי הופק בחלקה:

-בתאריך 19/06/2022 בת.ב. 2017/900.05 עבור "תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג. " בהיתר זה אושרו 17.47 מ"ר עיקרי ו- 3.89 מ"ר שטח למרפסות

-בתאריך 19/04/2021 בת.ב. 2017/900.02 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 18.93 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-5.88 מ"ר עבור מרפסת גג לא מקורה.

-בתאריך 27/05/2007 בת.ב. 2006/641.00 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 362.47 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-83.26 מ"ר שטחי שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בן 5 קומות למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב המ"ג 32, בשכונת רוממה גוש: 30234, חלקה: 47.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +3.00:

חזית מזרחית:

מוצע תוספות לדירות הכולל ממ"ד ומרפסות זיז

חזית מערבית:

מוצעות 2 מרפסות זיז

חזית דרומית:

מוצע חצר וכן מוצעת מרפסת

קומה ב' מפלס +6.00:

חזית מזרחית:

מוצעת תוספת כהרחבה ליח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז

חזית מערבית:

מוצעת הרחבת יח"ד ע"י סגירת מרפסת מקורה

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן:

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי"

2. "הקלה לתוספת ממ"ד"

3. "הקלה לתוספת מרפסת זיז, בחריגה מקו בניין קדמי 40%"

4. "הקלה לריצוף חצר"

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 04/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47.

הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה הנדרשת עבור בינוי בשונה מהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע או להכיר בהקלות שפורסמו עבור בינוי בשונה מנספח בינוי.
	ככל והוועדה תכיר בהקלה, המלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת המוצעת מאחר ועורך הבקשה חורג מסך שטחי המרפסות המותרים, אינו מראה בצהוב את כל הבינוי הקיים ללא היתר, נדרש המצאת תכנית צל עבור 2 עמודות הממדים ולהמציא חתימות או משלוח הודעות עבורם, להמציא תימוכין קנייניים לריצוף החצר המשותפת בסך של 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואף נדרש באישור שפ"ע (התקבלה דחייה).
	לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון נוסף.
	שלביות ביצוע:
	סעיף 10(ג) "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד", המוצע בבקשה הינו עבור יח"ד בקומה ראשונה ושניה אך לא פורסמה הקלה ייעודית לעניין שלביות ביצוע אך פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה בהכרה על הפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

ממ"ד: על עורך הבקשה: - להמציא תכנית צל ל-2 עמודות הממ"דים ולהמציא עבורם חתימה פוזיטיבית או לחילופין משלוח הודעות. - להמציא אישור מחלקת שפ"ע לעקירת העצים. מרפסת זיז: קומה א' , מפלס +3.00, חזית דרומית: על עורך הבקשה: - לצמצם את המרפסת 50 ס"מ מקצה הבניין. - לצמצם את שטח המרפסות המקורות עבור יח"ד 1 משפ' חדד לכדי 12 מ"ר או 14 מ"ר בחישוב ממוצע. - לוודא עמידה של 2.50 מטר מתחת למרפסת זיז המוצעת כנדרש בתקנות. חצר: קומה א' , מפלס +3.00, חזית דרומית: על עורך הבקשה להמציא הסכמת שנים כנדרש דהיינו 2/3 חתימות מכלל בעלי הזכויות בחלקה. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה: - לקיים פגישה עם ר"צ לעניין הפתחים המוצעים. - להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין ולסמנם בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - לצמצם את המרפסות לשטחים המותרים בתיאום עם ר"צ.		

- לתקן את הליקויים 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: 4074 תחילת תוקף: 21/11/1991 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 9763 תחילת תוקף 07/06/2006 (אזור מגורים מיוחד) 4074 תחילת תוקף 31/11/1991 , אזור מגורים מיוחד (נספח מס' 1) תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. יצוין- התיק נבחן עפ"י תב"ע 4074 , כאשר תב"ע 9763 הינה לתוספת קומה חדשה מעל לקומה המוצעת בבקשה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה חל סעיף סטייה ניכרת – סעיף גורף, מבוטל.	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בחלקה המוצעת חל נספח בינוי שותק (מחייב), הבקשה נבחנה על פי תב"ע 4074 המדברת על הרחבות בקומות התחתונות ותב"ע 9763 מדברת אך ורק על תוספת קומה. חזית מזרחית: מותר לפי נספח ומוצע בבקשה: קומה א' , מפלס +3.00: חזית מזרחית: מוצע תוספת לדירה וכן תוספת מרפסת זיז חזית מערבית : מוצעות תוספות מרפסת זיז קומה ב' מפלס +6.00: חזית מזרחית: מוצעת תוספת כהרחבה ליח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מוצע בבקשה שאינו תואם נספח בינוי: קומה א' , מפלס +3.00: חזית מזרחית: מוצע תוספות לדירות הכולל ממ"ד ומרפסות זיז חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיז חזית דרומית: מוצע חצר וכן מוצעת מרפסת קומה ב' מפלס +6.00: חזית מזרחית: מוצעת תוספת כהרחבה ליח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז		

חזית מערבית : מוצעת הרחבת יח"ד ע"י סגירת מרפסת מקורה המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי כאשר הנספח מציע תוספות בניה אך המוצע כולל ממ"דים במיקום התוספות עפ"י נספח וע"כ פורסמה הקלה לנידון כנדרש. שלביות ביצוע: סעיף 10(ג) "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד", המוצע בבקשה הינו עבור יח"ד בקומה ראשונה ושניה אך לא פורסמה הקלה ייעודית לעניין שלביות ביצוע אך פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה בהכרה על הפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות). שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 2,571.77 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 261.96 מ"ר ש. עיקרי מוצע: 23.30 מ"ר להלן פירוט שטח המותר עפ"י נספח שטחים בתב"ע: יח"ד מס' 1 משפחת חדד – רוזמרין: קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה: בסך של 94.83 מ"ר מותר עפ"י הנספח: בסך של 45.50 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 6.41 מ"ר > 45.50 מ"ר כאשר כבר 28.17 מ"ר נוצל בהיתר בתיק מספר 1992/347		

יח"ד מס' 2 משפחת מונסה: קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה: בסך של 90.26 מ"ר מותר עפ"י הנספח: בסך של 44.69 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 6.27 מ"ר > 44.69 מ"ר כאשר כבר 25.35 מ"ר נוצל בהיתר בתיק מספר 1992/347 יח"ד מס' 4 משפחת פרץ: קיים בבקשה עפ"י ההרמוניקה: בסך של 77.86 מ"ר מותר עפ"י הנספח: בסך של 32.34 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 10.62 מ"ר > 32.34 מ"ר כאשר 14.29 מ"ר נוצל בהיתר בתיק מספר 1992/347 המוצע בבקשה עונד בשטחים המותרים היות ומוצעים ממ"דים בשטחי שירות מעבר לזכויות. ממ"ד: קומה א', מפלס +3.00: חזית מזרחית: מוצע 2 ממ"דים בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות כל אחד קומה ב' מפלס +6.00: חזית מזרחית: מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו+ עובי קירות. הממ"דים המוצעים בתוך קווי בניין במיקום המותר של התוספת עפ"י הנספח, אך לא הומצא אישור שפ"ע לעקירת העצים ואף לא הוצג תכנית צל עבור 2 עמודות ממדים לכלל העמודה – על עורך הבקשה: להמציא תכנית צל ל-2 עמודות הממ"דים ולהמציא עבורם חתימה פוזיטיבית או לחילופין משלוח הודעות. להמציא אישור מחלקת שפ"ע לעקירת העצים. מרפסת זיז:		

קומה א' , מפלס +3.00: חזית מזרחית: מוצעות 2 מרפסות זיז, אחת מקורה כאשר אחת בשטח של 3.31 מ"ר ואחת בשטח של 2.94 מ"ר כאשר שתי המרפסות בתוך קווי בניין. חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות כאשר אחת בשטח של 4.32 מ"ר והשנייה בשטח של 3.39 מ"ר כאשר אחת בעומק של 1.40 מטר והשנייה בעומק של 1.18 מטר – דהיינו 40% מהמרווח. חזית דרומית: מוצעת מרפסת זיז על עמוד מקורה ברובה בשטח של 14 מ"ר בעומק של 1.43 מטר מחוץ לקו בניין, בחישוב סך המרפסות עבור יח"ד מס' 1 (משפ' חדד) חורגות מ-12 מ"ר מקורה ולא הומצא ממוצע עבור 14 מ"ר, מכאן כי לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת ועורך הבקשה נדרש בצמצום המרפסת – על עורך הבקשה: - לצמצם את המרפסת 50 ס"מ מקצה הבניין. - לצמצם את שטח המרפסות המקורות עבור יח"ד 1 משפ' חדד לכדי 12 מ"ר או 14 מ"ר בחישוב ממוצע. - לוודא עמידה של 2.50 מטר מתחת למרפסת זיז המוצעת כנדרש בתקנות. קומה ב' מפלס +6.00: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז בשטח של 3.25 מ"ר בתוך קווי בניין. חצר: קומה א' , מפלס +3.00: חזית דרומית: מוצע ריצוף חצר משותפת בשטח של 80.59 מ"ר כאשר לא		

התקבלו תימוכין קנייניים בסך של 2/3 הסכמות שכנים מכלל החלקה – על עורך הבקשה להמציא הסכמת שנים כנדרש דהיינו 2/3 חתימות מכלל בעלי הזכויות בחלקה. אישור שפ"ע: התקבלה דחיה אוטומטית מהמערכת בתאריך 26/08/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. אישור חיזוק מבנים: הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי בשטח התואם את השטחים בנספח עפ"י התב"ע, הפתחים המוצעים אינם תואמים את הפתחים הקיימים ואת המותר בתב"ע, הפתחים המוצעים ללא תכנון – על עורך הבקשה: - לקיים פגישה עם ר"צ לעניין הפתחים המוצעים. - להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין ולסמנם בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - לצמצם את המרפסות לשטחים המותרים בתיאום עם ר"צ. - לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות .		

הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי. הקלה לתוספת ממ"ד. הקלה לתוספת מרפסות זיז, בחריגה מקו בניין, ומקו בניין קידמי 40%. הקלה לריצוף חצר	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 הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה הנדרשת עבור בינוי בשונה מהוראות התב"ע לעניין שלביות ביצוע או להכיר בהקלות שפורסמו עבור בינוי בשונה מנספח בינוי.

ככל והוועדה תכיר בהקלה, המלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת המוצעת מאחר ועורך הבקשה חורג מסך שטחי המרפסות המותרים, אינו מראה בצהוב את כל הבינוי הקיים ללא היתר, נדרש המצאת תכנית צל עבור 2 עמודות הממדים ולהמציא חתימות או משלוח הודעות עבורם, להמציא תימוכין קנייניים לריצוף החצר המשותפת בסך של 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה ואף נדרש באישור שפ"ע (התקבלה דחייה).

לאחר תיקון התכנית התיק יובא לדיון נוסף.

שלביות ביצוע:

סעיף 10(ג) "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד", המוצע בבקשה הינו עבור יח"ד בקומה ראשונה ושניה אך לא פורסמה הקלה ייעודית לעניין שלביות ביצוע אך פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח בינוי – יובא להכרעת הוועדה בהכרה על הפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע.

ממ"ד:

על עורך הבקשה:

- להמציא תכנית צל ל-2 עמודות הממ"דים ולהמציא עבורם חתימה פוזיטיבית או לחילופין משלוח הודעות.

- להמציא אישור מחלקת שפ"ע לעקירת העצים.

מרפסת זיז:

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית:

על עורך הבקשה:

- לצמצם את המרפסת 50 ס"מ מקצה הבניין.

- לצמצם את שטח המרפסות המקורות עבור יח"ד 1 משפ' חדד לכדי 12 מ"ר או 14 מ"ר בחישוב ממוצע.

- לוודא עמידה של 2.50 מטר מתחת למרפסת זיז המוצעת כנדרש בתקנות.

חצר:

קומה א', מפלס +3.00, חזית דרומית:

על עורך הבקשה להמציא הסכמת שנים כנדרש דהיינו 2/3 חתימות מכלל בעלי הזכויות בחלקה.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה:

- לקיים פגישה עם ר"צ לעניין הפתחים המוצעים.

- להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין ולסמנם בצהוב להריסה לא בהיתר זה.

- לצמצם את המרפסות לשטחים המותרים בתיאום עם ר"צ.

- לתקן את הליקויים 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1987/0632.17</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת מעטפת בנויה לפי תיק 7.632/87 לדירה 2, תוספת בניה, תוספת ממ"ד ומחסן 8%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	זרניגיאן מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ראש פינה 5, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	50	לא
30235	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו:

- בתאריך 1975/08/05 ב-ת.ב. 00.247/1975 עבור "תוספת בניה בהיתר זה אושרו 31.60 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 2013/04/09 ב-ת.ב. 00.632/1987 עבור "תוספת חדר" בהיתר זה אושרו 15.99 מ"ר

למניין שטחים עיקריים, 3.75 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1990/02/18 ב-ת.ב. 01.632/1987 עבור " תוספת חדר" בהיתר זה אושרו 5.85 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 1993/12/14 ב-ת.ב. 02.632/1987 עבור " תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 52.00 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 10 מ"ר למניין שטחי שרות, 10.24 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 1994/11/01 ב-ת.ב. 03.632/1987 עבור " תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 20.63 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 3.30 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2008/05/04 ב-ת.ב. 06.632/1987 עבור " תוספת בניה ומרפסות בקומה ג' ובניית מעטפת בקומה ב'." בהיתר זה אושרו 38.76 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 7.15 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 2006/08/21 ב-ת.ב. 07.632/1987 עבור " תוספת בניה ליח"ד אחת בקומה א מעל קומת מעטפת." בהיתר זה אושרו 90.11 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 2008/04/16 ב-ת.ב. 09.632/1987 עבור " הפיכת חדר לחדר מחוזק" ללא תוספת שטחים.

- בתאריך 05/11/2023 ב-ת.ב. 14.632/1987 עבור " תוספת בניה + מרפסת" בהיתר זה אושרו 63.52 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 19.52 מ"ר שלטחי שירות ו-38.23 מ"ר לשטחי מרפסות.

-בתאריך 29/06/2023 נדונה בוועדת משנה בת.ב. 16. 1987/632.16 "תוספת מדרגות גישה לגג עבור דירה 6 וריצוף גג"

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף למקלט ומחסנים ברחוב ראש פינה 5 בשכונת רוממה גוש: 30234 חלקה : 50 ובגוש 30235 חלקה:135

מצב מוצע:

קומת מרתף , מפלס -2.50:

חזית צפונית:

מוצע מחסן וגישה מחדר המדרגות המשותף

קומה א', מפלס +0.00:

חזית מערבית:

מוצע הכשרת מעטפת מאושרת

חזית צפונית:

מוצע ממ"ד ותוספת לדירה וכן ריצוף חצר

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן.

1. "תוספת מחסן 8% לדירת המבקש "

2. "בניה בשונה מנספח בינוי תב"ע 3211"

3. "תוספת ממ"ד"

4. "תוספת בניה בחריגה מקו בנין עד 30%"

5. "הקלה מהוראות התוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה"

6. "שינויים בפתחים"

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20234 וחלקה 30235

הליף פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק , בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע ממד בשונה מהמושאר מהיר קודם, כך שנוצר שטח עיקרי נוסף שלא ניתן לאשר אותו מכח הקלות כמותיות.

עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד למעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית והגדלתו למותר על פי התקן ואף לצמצם שטח עיקרי נותר, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדיון נוסף. שטח בניה: בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מעביר את הממ"ד המוצע מהמעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית אל החזית הצפונית מערבית מאחר וגודל הממד במעטפת בינו קטן מהנדרש בתקן. מכאן נוצר חדר אשר עורכת הבקשה מחשבת כשטח עיקרי מוצע מכח הקלה של 6%. התכנית החלה בחלקה 605204 הינה לאחר שנת 89 ונוגעת בשטחי בניה הכלליים, מכאן כי לא ניתן לאשר הקלה כמותית כלל. עורך הבקשה נדרש בהחזרת הממ"ד למעטפת והגדלתו לכדי 9 מ"ר נטו 12 מ"ר ברוטו, מכאן כי שטח העיקרי החורג יצומצם – על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו ולצמצם את השטח העיקרי החורג מהבקשה בסך של 7.04 מ"ר. ממ"ד: חזית צפונית, קומת קרקע, מפלס +0.00 : על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת בחזית הדרומית מערבית ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו. חצר: על עורך הבקשה לחשב את החצרות המוצעים לצורך אגרות על עורך הבקשה להציע בינוי של גדר אבן בלבד לחצרות חוות דעת אדריכלית:		

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/03/02 תחילת תוקף: 14/08/1975 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 605204 תחילת תוקף 2019/08/24 מגורים ג. תוכנית 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 מגורים מיוחד תקנות התכנון והבניה. יובהר כי התוכנית המוצעת נבחנה עפ"י תכנית גם עפ"י תכנית 605207 ו- 3211 אשר נותנת זכויות בניה. סטייה ניכרת: בתב"ע 3211 אין סעיף סטייה ניכרת, בתכנית 605204 יש	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת לקו בניין רק עבור קומה ג'. נספח בינוי: בתב"ע 3211 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה: קומה א' , מפלס +0.00: חזית מערבית: מוצע הכשרת מעטפת מאושרת מוצע בבקשה לא עפ"י נספח: קומת מרתף , מפלס -2.50: חזית צפונית: מוצע מחסן וגישה מחדר המדרגות המשותף קומה א' , מפלס +0.00: חזית צפונית: מוצע ממ"ד ותוספת לדירה וכן ריצוף חצר מוצע בינוי בשונה מנספח כאשר פורסמה הקלה לנידון. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 3211 סעיף 9(ג) "במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת בצורה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף, וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה" המוצע בבקשה לא מהווה גג לעניין התוספת היות והתוספת היא הכשרת מעטפת קיימת קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום		

31/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצא חריגות מקוו הבניין המאושרים (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: עפ"י תכנית 605204 שטי בניה המותרים כוללים את כל שטחי בניה המרביים בתכנית זו. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע (נספח 3211): בסך של 44.12 מ"ר (נמדד עפ"י מידות נספח 3211). ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה): בסך של 47.50 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 51.16 מ"ר. חישוב: 51.16 (מוצע) – 44.12 (מותר) = 7.04 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מעביר את הממ"ד המוצע מהמעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית אל החזית הצפונית מערבית מאחר וגודל הממד במעטפת בינו קטן מהנדרש בתקן. מכאן נוצר חדר אשר עורכת הבקשה מחשבת כשטח עיקרי מוצע מכח הקלה של 6%. התכנית החלה בחלקה 605204 הינה לאחר שנת 89 ונוגעת בשטחי בניה הכלליים, מכאן כי לא ניתן לאשר הקלה כמותית כלל. עורך הבקשה נדרש בהחזרת הממ"ד למעטפת והגדלתו לכדי 9 מ"ר נטו 12 מ"ר ברוטו, מכאן כי שטח העיקרי החורג יצומצם – על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו ולצמצם את השטח העיקרי החורג מהבקשה בסך של 7.04 מ"ר. ממ"ד: חזית צפונית, קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו מחוץ לקווי בניין . יצוין כי בעמודות המבקש קיימים ממ"דים לדירות העליונות בשטח של 6 מ"ר שאושרו בהיתר מס' 1987/632.07 בשנת		

2006 אך היות וכיום נדרש להציע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו. עורך הבקשה מעביר את הממ"ד המוצע מהמעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית אל החזית הצפונית מערבית מאחר וגודל הממד במעטפת בינו קטן מהנדרש בתקן, עורך הבקשה נדרש בהחזרת הממ"ד למעטפת והגדלתו לכדי 9 מ"ר נטו 12 מ"ר ברוטו, מכאן כי שטח העיקרי החורג יצומצם – על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת בחזית הדרומית מערבית ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו. מחסן: קומת מרתף , מפלס -2.50, חזית צפונית: מוצע בבקשה: מחסן בשטח של 7.89 מ"ר וגישה מחדר המדרגות המשותף . מותר לפי תבע או תקנות: בתכנית 605204 לא נתנו שטחי בניה כלל מתחת לכניסה הקובעת, על כן ניתן לאשר מחסן בסך של 8% מעבר לזכויות כולל חדר מדרגות המשותף. חצר: מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס +0.00, חזית צפונית: מוצע ריצוף חצר בשטח של כ- 10 מ"ר כאשר התקבלו חתימות שכנים כנדרש אך החצרות לא חושבו במניין השטחים – על עורך הבקשה לחשב את החצרות המוצעים לצורך אגרות -על עורך הבקשה להציע בינוי של גדר אבן בלבד לחצרות בקרה הנדסית: לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית היות ועפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש היות הבקשה תואמת את התב"ע מספר 3211 ובה לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. אך עפ"י תב"ע 605204 נדרש להמציא נוהל בקרה הנדסית כאשר תב"ע זו אינה מדברת על התוספות בחזיתות המבנה אלא בקומה ג' וכן תיק המידע מתייחס לתב"ע 3211		

תימוכין קניינים: התקבלו חתימות של 1/3 מהחלקה ו-2/3 מהעמודה לממ"ד ולחצרות כנדרש ונבדקו ע"י הדסק ובאחריותם. אישור שימור: התקבל פטור ממחלקת שימור 04/08/2024 ע"י אסנת יעקובוב חוות דעת אדריכלית: מוצע בבקשה הכשרת מעטפת ובינוי בהתאם לתב"ע 3211 כאשר מוצע ממ"ד מחוץ לקו בניין כאשר יש להציע ממ"ד בתוך קונטור הבניה הקיימת - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת מחסן 8% לדירת המבקש בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 3211 תוספת ממ"ד תוספת בניה בחריגה מקו בנין עד 30%. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה שינויים בפתחים	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

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע ממד בשונה מהמושאר מהיר קודם, כך שנוצר שטח עיקרי נוסף שלא ניתן לאשר אותו מכח הקלות כמותיות.

עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד למעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית והגדלתו למותר על פי התקן ואף לצמצם שטח עיקרי נותר, לאחר תיקון הבקשה התיק יובא לדין נוסף.

שטח בניה:

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מעביר את הממ"ד המוצע מהמעטפת הקיימת בחזית הדרומית מערבית אל החזית הצפונית מערבית מאחר וגודל הממד במעטפת בינו קטן מהנדרש בתקן.

מכאן נוצר חדר אשר עורכת הבקשה מחשבת כשטח עיקרי מוצע מכח הקלה של 6%.

התכנית החלה בחלקה 605204 הינה לאחר שנת 89 ונוגעת בשטחי בניה הכלליים, מכאן כי לא ניתן לאשר הקלה כמותית כלל.

עורך הבקשה נדרש בהחזרת הממ"ד למעטפת והגדלתו לכדי 9 מ"ר נטו 12 מ"ר ברוטו, מכאן כי שטח העיקרי החורג יצומצם – על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו ולצמצם את השטח העיקרי החורג מהבקשה בסך של 7.04 מ"ר.

ממ"ד:

חזית צפונית, קומת קרקע, מפלס +0.00 :

על עורך הבקשה להציע את הממ"ד במעטפת בחזית הדרומית מערבית ולהגדילו לכדי 9 מ"ר נטו.

חצר:

-על עורך הבקשה לחשב את החצרות המוצעים לצורך אגרות

-על עורך הבקשה להציע בינוי של גדר אבן בלבד לחצרות

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0346.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוסמן משה אברהם
עורך הבקשה	מהנדס פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

שד משה דיין 53, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30628	16	לא

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

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

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

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

יצוין, קיימת בקשה מקבילה בתיק רישוי מספר 2023/346.01 בסטטוס "נפתח תיק רישוי".

מהות הבקשה:

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

עבור משפחת גרוסמן מיח"ד מספר 30 מוצעות התוספות הבאות:

במפלס +4.32 מוצעת מרפסת זיז לחזית דרומית מערבית, קדמית.

במפלס +7.17 מרפסת זיז לחזית דרומית מערבית, קדמית וכן שינויים פנימיים.

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

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"תוספת חדר מחוזק".

"תוספת מרפסת גג".

"תוספת מרפסת זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית".

"בנייה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/12/26 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה

לתנאים		
לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 07.05.2024 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 28.05.2024 התקבלה פנייה מעורכת הבקשה בה היא מבקשת לפרסם הקלה בדבר העלאת מתקני הגג, לגג החדר החדש. ביום 08.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות: "תוספת חדר מחוזק". "תוספת מרפסת גג". "תוספת מרפסת זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". "בנייה בשונה מנספח הבינוי". "הקלה מהוראות תכנית 3340 א סעיף 9' בדבר העברת קולטי ודודי שמש על גג החדר החדש". תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/09/10 . עפ"י נתוני	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. יובהר, ליקויים נדרשים תוקנו טרם היציאה לפרסום.		
1. "תוספת חדר מחוזק". 2. "תוספת מרפסת גג". 3. "תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". 4. "בנייה בשונה מנספח הבינוי" 5. "הקלה מהוראות תכנית 3340 א סעיף 9 ז בדבר העברת קולטי ודודי שמש על גג התוספת החדר החדש".	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ראש הצוות בחן את הפניה לעניין המרפסת - אין מניעה לאשר את השטח המבוקש ואין צורך לצמצם. הבקשה ראויה תכנונית ולכן הוועדה מאשרת בהתאם לשאר המלצת הצוות המקצועי. שטחי בניה: הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג: על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג. בחינה עיצובית: עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין מיקום	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מתקני הגג. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. יש		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: שטחי בניה: הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. מרפסת גג: על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג. בחינת מרפסות זיז: מוצע: עבור יח"ד מספר 30 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.65 מ"ר – כמותר, אולם על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח מרפסות זיז ליח"ד שאינו עולה על 12 מ"ר. לחילופין יצומצם שטח מרפסות הזיז לכדי 12 מ"ר, כל אחת.	20/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרווח : מרווח קיים של 4 מטר * 40% = 1.6 מטר – על עורך בקשה לצמצם עומק חריגת מרפסות הזיז במפלסים +4.32 וכן +7.17, לכדי עומק של 1.6 מטר בלבד. בחינה עיצובית: עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין מיקום מתקני הגג. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/06 תחילת תוקף: 04/05/1996 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3340 א' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים(-חתכים), מנחים למעט "מספר המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מספר הקומות מעל הדרך הוא ממוצע במרכז הבניין ויכול להשתנות בשיעור של חצי קומה(1.5 מ')". המוצע אינו מהווה פגיעה בנושא מחייב זה, מאחר ועפ"י סעיף 9 ז' לתקנון התכנית, חדר על הגג אינו נחשב במספר הקומות. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/06/26 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט מרפסות הזיז החורגות מקו הבניין בעומקים משתנים.(מפורט תחת כותרת "בחינת מרפסות זיז", בחו"ד זו) פורסמה הקלה בנוסח "תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית". מההקלה שפורסמה ניתן להבין כי מדובר במרפסות זיז החורגות מקו הבניין. שטחי בניה: הרחבת בנייה: עפ"י סעיף 9 ז' לתקנון תכנית, יותר חדר על הגג בשטח של		

30.00 מ"ר כולל חדר מדרגות. עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 26.14 מ"ר, מבלי שהוכלל שטח חדר המדרגות. על עורך הבקשה לכלול את שטח המדרגות כפי דרישת הסעיף. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג'). חדר מחוזק מכוח חוק ההסדרים ניתן לאשר חדר מחוזק מעבר לשטחי הבנייה בתנאים הבאים: ללא התכנות להקמת עמודות ממ"דים לכלל יח"ד – בבקשה נראה כי המבנה מאופיין בנישות רבות, כך שיקשה על הקמת עמודות – אין מניעה לאשר. צריך שיהיה מוגש בתוך תחום קווי בניין מאושרים – כמוצע (בקונטור קיים). שטח חדר מחוזק: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות. את השטח העולה על ה 9 מ"ר מציע עורך הבקשה כשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג: עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 3.30 מ"ר. יובהר, כי נדרש ברוב קנייני של 66%. הוצג רוב נדרש מהכניסה המבוקשת(כניסה ג'). על עורך הבקשה לתאם שטח מרפסת גג שכן נדרש בהותרת מקום עבור מתקני הגג. בחינת מרפסות זיז: יצוין: במפלס +4.32 וכן במפלס +7.17 מוצעות מרפסות זיז בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק רישוי מספר 2009/774.01		

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 30 מבוקשות 2 מרפסות זיז בשטח של 13.65 מ"ר – כמותר, אולם על עורך הבקשה להציג ממוצע שטח מרפסות זיז ליח"ד שאינו עולה על 12 מ"ר. לחילופין יצומצם שטח מרפסות הזיז לכדי 12 מ"ר, כל אחת. 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 1.77 מטר. הוגשה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז. מרווח : מותר: בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, ניתנת בקו בניין קדמי ואחורי חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מוצע: 2 מרפסות זיז בעומק של 1.77 מטר. מרווח קיים של 4 מטר * 40% = 1.6 מטר – על עורך בקשה לצמצם עומק חריגת מרפסות הזיז במפלסים +4.32 וכן +7.17, לכדי עומק של 1.6 מטר בלבד. מספר קומות: אין במוצע שינוי במספר הקומות הקיימות, שכן עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". גבהים: קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1:1250). עורך הבקשה מציע גובה של 13.97 מ'.		

מוצע חדר על הגג ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור: אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "מודגש בזאת כי החדר על הגג יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהיה בו משום הגדלת מספר יח"ד בבניין". בחינה עיצובית: מרפסת הזיז המוצעת להרחבה מבוקשת בהתאם לתכנית צל מאושרת. בבחינת פתחי בנייה - עורך הבקשה שומר על השפה האדריכלית של המבנה. עורך הבקשה אינו מציג מיקום מתקני גג כפי דרישת סעיף 9 ז'. על עורך הבקשה לתאם תכנון מול ראש צוות לעניין שטח מרפסת הגג וכן מיקום מתקני גג. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת חדר מחוזק	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת מרפסת גג		
תוספת מרפסות זיז בעומק 40% מהמרווח בחזית קדמית		
בניה 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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בנייה בתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1997/0499.03</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 לפי תב"ע. מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הילדסהיימר יצחק דוד
עורך הבקשה	קסלר שמואל
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

גדליה בובליק 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
385500	תחילת תוקף	26/06/2021			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
6304	תחילת תוקף	03/01/2000			
8235	תחילת תוקף	19/09/2012			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מרובה כניסות בעל 3 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 3 הממוקמת בחלק השמאלי של המבנה, הכוללת תוספת של שטח עיקרי

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 8.40 + קומה א' : לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 32.09 מ"ר,

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבנין, על ע"ב לסמן ע"ג ההרמוניקה את כלל ההיתרים.

ישנה בקשה בתיק 2016/454 לניוד זכויות מהצד לגג לדירות 5,11, בקשה זו נידונה בוועדה וטרם יצא היתר בגינה.

ישנו היתר קיים בתיק 2001/501 לתוספת הבניה הקיימת לדירה מתחת לדירת המבקש.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

בניה בשונה מהמאושר בנספחי הבינוי בתב"עות 4535, 4535א, מרפסת זיז עד 14 מ:ר. בחזית דרומית

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 21/02/2023 , לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון:

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 09/03/2023

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/02/2023

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על ההגשה

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי תואם תכנית לדירה מס' 3, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.	03/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 385500 תחילת תוקף: 26/06/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/07/2023 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת לצורך השלמת אישור חיזוק מבנים וכן לצורך הוכחת היתר בניה בינוי קיים מתחת לתוספת המוצעת ע"מ לוודא עמידה בשלביות ביצוע. לאחר הדיון, הושלם נוהל בקרה הנדסית והתקבל אישור לבינוי המוצע בכפוף לתכנון תפרים וקורות כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה והמרפסת שהיתה מוצעת על עמודים בוטלה וכעת מבוקש רק השטח העיקרי והתקבלו הסכמות שכנים של דיירי העמודה בגין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף בנוסף הוכח כי יש היתר לבינוי הקיים מתחת לבינוי המבוקש,	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

לפיכך ולאור התיקונים וההשלמות שבוצעו בתיק , התיק מובא לדיון חוזר בוועדה, להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: (1)קווי בניין (2)מס' קומות (3) שלביות ביצוע (4) מס' יח"ד הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 8.40 + קומה א' : לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 32.09 מ"ר, תוספת השטח העיקרי תואם במדויק לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרו. התקבל אישור חיזוק המאשר את התוספת המוצעת בכפוף לחיזוקים המוצעים, והתקבלו חתימות שכנים של דיירי העמודה בגין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף		

אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6396.00 שנמסר בתאריך: 04/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 385500 , התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשר מספר קומות מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 4 קומות. אין תוספת קומות בקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. השטח המוצע תואם במדויק את המידות המופיעות בנספח ואין מניעה לאשר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז לא מוצע		

תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות שכנים בגין החיזוקים המוצעים. תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 09/03/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/02/2023 תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את התוספת המוצעת ע"י קורות ותפרים כפי שהוצג ע"ג ההרמוניקה והתקבלו הסכמות שכנים של דיירי העמודה בגין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף שלבי ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ייבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדירה שמעל , ובאופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף ייבנו בהינף אחד" עומדים במותר, ישנו בינוי קיים בהיתר בקומה מתחת.		

התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי תואם תכנית, אין מניעה לאשר		
התיק מובאת לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים: תכנית חיזוקים "היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת לרבות אישור חיזוק באם נדרש כתנאי לדיון נוסף.	05/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

היתרים קיימים: לא נמצא היתר לבניה מתחת לבניה המבוקשת ויש להמציא היתר ע"מ לוודא שהבניה המבוקשת , מבוקשת מעל תוספת הבניה בהיתר. וכן להמציא היתר לבניה הקימת לכאורה של דירה מס' 4 ע"מ לוודא עמידה בשלבויות ביצוע המהווה סטיה ניכרת. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
התיק מובא לדחיה במתכונת לתיקון הדברים הבאים: תכנית חיזוקים "היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת לרבות אישור חיזוק באם נדרש כתנאי לדיון נוסף. היתרים קיימים: לא נמצא היתר לבניה מתחת לבניה המבוקשת ויש להמציא היתר ע"מ לוודא שהבניה המבוקשת , מבוקשת מעל תוספת הבניה בהיתר. וכן להמציא היתר לבניה הקימת לכאורה של דירה מס' 4 ע"מ לוודא עמידה בשלבויות ביצוע המהווה סטיה ניכרת. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	27/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 385500 תחילת תוקף: 26/06/2021 ייעוד הקרקע: מגורים ב מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו אינה כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: 1) קווי בניין 2) מס' קומות 3) שלביות ביצוע 4) מס' יח"ד הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת	26/06/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, וקווי בניין. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 8.40 + קומה א' : לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המערבי של הדירה בהיקף של 32.09 מ"ר, תוספת השטח העיקרי תואם במדויק לנספח הבינוי ואין מניעה לאשרו. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 14 מ"ר מרפסת הזיז אינה תואמת נספח בינוי במדויק, נספח הבינוי נתן מרפסת בחזית זו אך בהיקף קטן יותר של 10 מ"ר ובמסגרת הבקשה מוצעת מרפסת ארוכה יותר. המרפסת עומדת בתחום קווי הבניין המאושרים ואינה חורגת מהשטח המותר ואינה מפריעה לאף מרפסת אחרת ע"פ התב"ע ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6396.00 שנמסר בתאריך: 04/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 385500, התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשר מספר קומות		

מס' קומות מירבי ע"פ תכנית הינו 4 קומות. אין תוספת קומות בקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע לא חלקה שטח לכל דירה אלא קבעה סך שטחים מותרים בבניין. השטח המוצע תואם במדויק את המידות המופיעות בנספח ואין מניעה לאשר ממדים לא מבוקש		

חדרים מחוזקים		
מבוקש כחלק מתוספת השטח העיקרי		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 80% מהדיירים בכניסת המבקש		

תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 09/03/2023 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 23/02/2023 תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים היתר לתוספת בניה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת" בהצהרת המהנדס שהתקבלה סומן כי הוראות התכניות אינן כוללות סעיף חיזוק מבנים, מה שאינו נכון, יש להביא הצהרת מהנדס מעודכנת לרבות אישור חיזוק מבנים באם נדרש. שלבי ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ייבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה לרווחת הדירה שמעל , ובאופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף ייבנו בהינף אחד" עומדים במותר, הדירה הצמודה בחדר המדרגות המשותף כבר ממשה את זכותה ע"פ תב"ע ואין מניעה לאשר התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את התוספת המבוקשת		
בניה בשונה מהמאשר בנספחי הבינוי בתב"עות 4535, 4535א, מרפסת זיז עד 14 מ:ר.בחזית דרומית -	31/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 לתוספת שטח עיקרי תואם תכנית לדירה מס' 3,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1989/0427.06</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת חדר מחוזק, ושינויים בפתחים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלבשטיין חיים צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

משה צבי סגל 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30710	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3055	תחילת תוקף	24/05/1984	1	אזור מגורים 3	1795

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות, הכוללת מבנה מגורים בן 3 קומות,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק לטובת דירה מס' 1 בקומה עליונה קיימת לדירה זו.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +7.08 קומת גג: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 19.69 מ"ר וכן חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר בניה לבנית הבית המקורי שמספרו 1989/427.00 שהופק בתאריך 27/09/1990

מאוחר יותר יצא היתר שינויים בתיק 1989/427.1 שהופק בתאריך 25/02/1993

בנוסף קיים היתר לתוספת הקיימת על הגג לדירת המבקש בתיק 1989/427.3 שהופק בתאריך 14/06/2001

וכן תוספת זהה נוספת קיימת בהיתר בתיק 1989/427.4

כמו כן קיימת בקשה נוספת שאושרה בוועדה לדירה סמוכה בתיק 2001/193.3 , בקשה זו טרם קבלה היתר ונמצאת בהליכי רישוי באגף.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית ועודפי זכויות. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a ישנה מצללה קיימת שלא בהיתר בשטח המבוקש, יש לסמנה להריסה כנדרש, תנאי להריסתה יהווה תנאי לתחילת עבודות.
04/11/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3055 תחילת תוקף: 24/05/1984 ייעוד הקרקע:

אזור מגורים 3 מספר נספח רלוונטי קיימים נספחי פיתוח בלבד תכניות כפופות: 2789 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: תוספת קומות תוספת גובה בנייה הקטנת מרווחים הגדלת אחוזי בניה הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיימים נספחי בינוי פיתוח לתכנית זו, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי בדיקת התאמת המבוקש לתקנון התכנית ולתקנות התכנון והבניה: מפלס +7.08 קומת גג : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 19.69 מ"ר וכן חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.		

התוספת מוצעת על גג המוצמד לדירת המבקש לפי תשריט בית משותף. תוספת זו מוצעת בסמיכות לשטח קיים בהיתר, ישנם 4 דירות גג ול3 מתוכם אושרה תוספת בגג, התוספת מבוקשת מכח 6% הקלה כמותית. בחינת עמידה בשטחים תעשה בפרק "שטחים" כאמור, מוצע גם תוספת של חדר מחוזק לפי חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023 תוספת שטח שירות של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת ולכן אין מניעה לאשר את החדר המחוזק המוצע. בנוסף מוצעים הרחבת פתחים, מוצעת הרחבת פתח בסלון הדירה הקיימת, בדומה למה שאשרה הוועדה בתיק 2001/193.3 לדירה סמוכה, בניגוד להמלצת האגף. לפיכך, אין מניעה לאשר הרחבת פתח זה בהתאמה. ישנה מצללה קיימת שלא בהיתר בשטח המבוקש, יש לסמנה להריסה כנדרש, תנאי להריסתה יהווה תנאי לתחילת עבודות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5277.00 שנמסר בתאריך: 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 3305, התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 קומות ישנם 4 קומות קיימות בבניין, בתוספת שאושרה בתיק קודם לדירה זו (1989/427.39 בוקשה הקלה לתוספת קומה ולכן ניתן לאשר את הבקשה הנוכחית ללא הקלה נוספת. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר כאמור לעיל, ישנה קומה רביעית נוספת. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר, יבוצע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: בתיק הקודם הוצע לדירה זו תוספת שטח בהיקף של 18.32 מכח עודפי זכויות במגרש. כאשר למגרש מס' 14 הנוכחי הוקצו 4800 מ"ר שטחי בנייה, כאשר נוצלו מתוכם רק 3997.28 מ"ר ולכן נשארה יתרה של 802.72 מ"ר. ישנם 30 דיירים במגרש זה ולכן לכל דייר ניתן שטח לניצול		

בהיקף של 26.5 מ"ר. בבקשה הנוכחית מבוקש תוספת שטח עיקרי בהיקף של 19.69 מ"ר, כאשר חלקו מבוקש מכח 6% הקלה וחלקו מכח יתרת זכויות. חישוב 6% הקלה: שטח החלקה הינו 15596 מ"ר, 6% משטח זה מהווים 935.52 מ"ר. ישנם 62 בעלי דירות ולכן לכל דייר ניתן 15.09 מ"ר. ה-3 מ"ר הנוספים מבוקשים מכח יתרת זכויות שלא נוצלו בהיתר קודם, בהתאם לחישוב שנערך לעיל. שטח מוצע עומד במותר. שטחי שרות: מבוקש חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו, לפי חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023 תוספת שטח שירות של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת ממדים מבוקש חדר מחוזק חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו, לפי חוק ההסדרים החל מ-1.6.2023 תוספת שטח שירות של חדר מחוזק מעתה לא יחשב		

כסטייה ניכרת		
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		
הבקשה מוצעת על שטח המוצמד לדירת המבקש		
תנאים טרם דיון		

איכות הסביבה- לא נדרש בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 18/08/2024 התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה כמותית לתוספת 6% משטח החלקה בחלק היחסי	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	7

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית ועודפי זכויות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

ישנה מצללה קיימת שלא בהיתר בשטח המבוקש, יש לסמנה להריסה כנדרש, תנאי להריסתה יהווה

תנאי לתחילת עבודות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1993/0769.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע 14000ה"
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבח רפאל
עורך הבקשה	תמייב אילי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קהילות יעקב 1, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ה	תחילת תוקף	05/09/2015	01	מגורים	755

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 2

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 2 בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 27.56 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים רלוונטים מלבד ההיתר המקורי של הבית.

קיימת בקשה בתיק 1993/769.1 לתוספות זהות לבקשה הנוכחית, לדירה 1 אך בקשה זו נסגרה ולא התקדמה.

סוג בקשה: תוספת בנייה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק

להלן נוסח ההקלות:

בניה שלא בהינף אחד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות: 26/12/2023 לא הוגשו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא התקבל אישור, המערכת סמנה אוטומטית פטור כיוון ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר אך ישנה נגיעה בקרקע הדורשת התייחסות של איכה"ס.

מאוחר יותר לאחר הדיון בתאריך 01/09/2024 התקבל אישור

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיע רפאל סבח כבעל נכס כנדרש.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 2 התואם במדויק נספח בינוי,	

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14000ה תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי מס' 1 טיפוס א', תכניות כפופות: 1973ב' תחילת תוקף 11.03.1993. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/05/2024 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא הושלמו האישורים הנדרשים לדיון וכן המחסן והחניה היוו סטיה ניכרת ולא ניתן היה לאשרם. לאחר הדיון, המחסן והחניה הוסרו מהבקשה, כך שמתייתר גם הצורך באישור תנועה ודרכים, ומבוקש כעת רק השטח העיקרי המבוקש בהתאמה לנספח הבינוי. בנוסף הושלם אישור איכות סביבה, לפיכך ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · צמצום המרחק שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' - מס' קומות מירבי נסיגות המופיעות בנספח שלבי ביצוע אי סימון חריגות הבניה להריסה הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי נספח מספר 1 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: · קווי בניין – אין חריגה מקו בניין · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · מספר קומות – אין תוספת קומה הריסה ונסיגה בכל הקומות- לא רלוונטי הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1 בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 35.47 מ"ר התוספת תואמת נספח ועומדת בקווי הבניין , ע"פ התבע החדשה המופקדת של רמת שלמה שמספרה 1132786 בחזיתות מדורגות תתאפשר הרחבת יח"ד לכל דירה בנפרד. עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6913.00 שנמסר בתאריך: 22/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ה אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 6, אין תוספת קומות בבקשה. גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח: +15.30, אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור בבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו		

שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 27.56 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור התוספת למפלס 0.00 ע"פ נספח ישנה תוספת של 65 מ"ר, כאשר התוספת לדירה השניה הינה בהיקף של 35 מ"ר, התוספת המוצעת עומדת במותר. שטחי שרות: לא מבוקשים ממדים / חדרים מחוזקים בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת דוח על תקינות מקלט קיים 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		
אמנם התקבלו חתימות של 2/3 בפתיחת התיק, אך מדובר בבניה התואמת נספח בינוי במדויק ואינה דורשת בגינה חתימות פוזיטיביות.		
תנאים טרם דיון		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		
חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא התקבל אישור, המערכת סמנה אוטומטית פטור כיוון ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר אך ישנה נגיעה בקרקע הדורשת התייחסות של איכה"ס.		
מאוחר יותר לאחר הדיון בתאריך 01/09/2024 התקבל		

אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: טרם התקבל אישור מחלקת איכה"ס , דרכים ותנועה אשר מהווים תנאי לדין לא ניתן לאשר את המחסן המוצע היות ולא ברור מכח מה מבוקשים שטחים אלו. החניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a	07/05/2024	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.		
הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: טרם התקבל אישור מחלקת איכה"ס, דרכים ותנועה אשר מהווים תנאי לדין לא ניתן לאשר את המחסן המוצע היות ולא ברור מכח מה מבוקשים שטחים אלו. החניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה 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.	09/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 14000ה תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי 1 טיפוס א" תכניות כפופות: 1973ב' תחילת תוקף 11.03.1993. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו מבטלת 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: · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · צמצום המרחק שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' החניה מהווה סטייה ניכרת מס' קומות מירבי נסיגות המופיעות בנספח שלבי ביצוע אי סימון חריגות הבניה להריסה הבקשה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי		

בתכנית 14,000ה' קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 1 בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. נספח הבינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: · קווי בניין – יש חריגה מקו בניין · מספר יח"ד – אין בבקשה תוספת יח"ד. · מספר קומות – יש תוספת קומת מרתף הריסה ונסיגה בכל הקומות- לא רלוונטי הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 2.50- קומת מרתף: מוצעת תוספת מחסן בהיקף של 15.56 מ"ר ותוספת חניה פרטית מקורה לדירה לא ברור מכח אילו שטחים בוקש מחסן זה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית שבטלה את המתאר אשר לא ניתן לבקש מכוחה הקלות כמותית וכן התב"ע החדשה נתנה סל שטחים חדש, ולכן לא ניתן לאשר את המחסן במתכונתו הנוכחית, את החניה המוצעת גם כן לא ניתן לאשר היות ולא התקבל אישור מחלקת דרכים וכן היא מהווה סטיה ניכרת היות והיא חורגת מקו הבניין ומגיע עד לגבול המגרש ולא שומרת על מרחק של 3 מטר בהתאם להוראות התב"ע. מפלס 0.00+ קומת קרקע: מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 1 בחלק הדרומי של הדירה בהיקף של 35.47 מ"ר התוספת תואמת נספח ועומדת בקווי הבניין, ע"פ התבע החדשה המופקדת של רמת שלמה שמספרה 1132786 בחזיתות מדורגות תתאפשר הרחבת יח"ד לכל דירה בנפרד. עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6913.00 שנמסר בתאריך: 22/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ה החניה המבוקשת חורגת מקווי הבניין המאושרים ולא ניתן לאשרה. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 6, יש תוספת קומה למחסן אשר לא ניתן לאשרה גבהים הגובה הסופי לבניין על פי נספח: +15.30, אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור		

בבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה: 27.56 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור התוספת למפלס 0.00 ע"פ נספח ישנה תוספת של 65 מ"ר, כאשר התוספת לדירה השניה הינה בהיקף של 35 מ"ר, התוספת המוצעת עומדת במותר. שטחי שרות: מבוקש מחסן בהיקף של 15.56 מ"ר ולא ניתן לאשר. ממדים בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת דוח על תקינות מקלט קיים 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		
התקבלו חתימות של 6 דיירים מתוך 8 המהווים 2/3 הסכמות.		
תנאים טרם דיון		

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא התקבל אישור, המערכת סימנה אוטומטית פטור כיוון ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר אך ישנה נגיעה בקרקע הדורשת התייחסות של איכה"ס. חוו"ד הסדרי תנועה- לא התקבל אישור חוו"ד מחלקת דרכים- לא התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית את השטח העיקרי התואם נספח אין מניעה לאשר. מחסן וחניה יש לבטל.		
בניה שלא בהינף 1	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 2 התואם במדויק נספח בינוי,

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2018/0506.02</u>
מספר סידורי	<u>26</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 בתיא
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-	10/11/2024	בדיקת 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.		
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 .	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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.		
	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

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: * 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 ניווד 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 נוהל 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. הקלה לתוספת חדר מחוזק עבור שיפור מיגון הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	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
	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 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-

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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2013/0353.05</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בחזיתות ובגג, תוספת מרפסת ופרגולה בטון.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	שבתאי יאיר
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

אשר גולאק 16 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6743	תחילת תוקף	04/07/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 03.07.1972 בת.ב 1971/0295.00 ובו אושר "בניין חדש "

- בתאריך 26.06.2012 בת.ב 1971/0295.01 ובו אושר "תוספת מרפסת עבור יח"ד אחת במפלס +9.62 "

- בתאריך 09.12.2019 בת.ב 1971/0295.03 ובו אושר "בניית מרפסת זיז "

- בתאריך 15.11.1987 בת.ב 1987/0641.00 ובו אושר "בניית מרפסת זיז"

- בתאריך 27.07.2017 בת.ב 2014/0301.00 ובו אושר "הרחבת 8 יח"ד + תוספת מחסנים ושינויים בפיתוח"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב אשר גולאק 16 בניין בן 4 קומות ו-4 כניסות.

גוש: 30645 חלקה: 11.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +4.20 :

חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין.

חזית מערבית- מוצעת מעטפת לדירה בתחום קווי בניין.

קומה א' במפלס +7.00 :

חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין.

קומה ב' במפלס +9.80 :

חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין.

קומה ג' במפלס +12.60 :

חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין.

קומה ד' במפלס +15.40 :

מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג בתחום קווי בניין.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

" בניה בשונה מנספח הבינוי מחייב עקב אילוצים הנדסיים".

"ניוד שטחים מהגג אל העמודה הקדמית עקב אילוצים הנדסיים".

תום מועד הגשת התנגדויות: 04/10/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. נוהל בקרה הנדסית: -יש להציג פרט ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי בקומת הגג הינו מאבן טבעית .
03/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6743ב תחילת תוקף:

04/07/2012 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/04/27 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה בקומות קרקע, א' ו-ב תואם את נספח הבינוי ניתן לאשר ומקובל מבחינה תכנונית. תוספות בקומה ג' ו-ד' -לא תואמות לנספח הבינוי. יש להציג חו"ד הנדסית בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן 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: * 6743ב' -תחילת תוקף 04/07/2012,מגורים ב'. כפיפות: * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * 1713 - תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה.		

סטייה ניכרת: ע"פ תב"ע 6743ב' – סעיף 4.1 (ו) מס' יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת- אין תוספת יח"ד. גובה הבניה מירבי הינו מחייב כמצוין בנספח מס' 1- גובה המוצע תואם נספח, מאחר והמוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי בקומה ג' - בשל ניווד התוספת מהגג לצד יש חריגה בגובה המוצג בנספח בעמודה. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- הבינוי המוצע נמצא בקונטור קווי הבניין של העמודה. מס' הקומות המירבי הינו מחייב- המוצע תואם מס' הקומות המותר. שלבי הביצוע הינם מחייבים. מוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בצילום השטח נראה כי התוספות המוצעות בחזית המזרחית בנויות בפועל ומטרת הבקשה הינה הכשרת בנייה קיימת. ב תב"ע 6743ב' קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה כשלחלק מהנתונים היינו מחייב: מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +4.20 דירה מס' 2 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי תואמת את נספח הבינוי בתחום קווי הבניין- אין מניעה לאשר. חזית מערבית- מוצעת מעטפת ללא שימוש בתחום קווי הבניין- תואם נספח הבינוי אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +7.00 דירה מס' 4: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים		

בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +9.80 דירה מס' 6: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +12.60 דירה מס' 8: חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי- עורך הבקשה רשום כי "עקב אילוצים הנדסיים הוא מנייד שטחים מהגג". התקבל חו"ד של המהנדס כי המבנה נבנה באזור שנת 1980וע"פ דרישות התקן 413 חלק 3 סעיף 7.2.5.2 נדרש במבנים שלא נבנו לפי התקן שאין להוסיף מסה על המבנה הקיים יותר מ-2% ממסת המבנה המקורי. במבנה ישנם תוספות בניה שנבנו בעבר ושנוצלו ה-2% המותרים ע"כ לא ניתן להשאיר את כל התוספת על הגג. קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג בתחום קווי בניין- בשונה מנספח בינוי- עורך הבקשה רשום כי "עקב אילוצים הנדסיים הוא מנייד שטחים מהגג". התקבל חו"ד של המהנדס כי המבנה נבנה באזור שנת 1980וע"פ דרישות התקן 413 חלק 3 סעיף 7.2.5.2 נדרש במבנים שלא נבנו לפי התקן שאין להוסיף מסה על המבנה הקיים יותר מ-2% ממסת המבנה המקורי. במבנה ישנם תוספות בניה שנבנו בעבר ושנוצלו ה-2% המותרים ע"כ לא ניתן להשאיר את כל התוספת על הגג. הוצג מעטפת לדירה הצמודה למבקש בהתאם להדירה המבוקשת בקומה זו +חתימה של בעלי הדירה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5633.00 שהוגש מיום 06.02.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות/ גבהים: ע"פ תבע ונספח הבינוי גובה הבנייה המירבי- +18.20 המוצע בבקשה תואם את הנספח הבינוי- בקומה ג' מאחר והמוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי - בשל ניוד התוספת מהגג לצד יש חריגה בגובה המוצג בנספח בעמודה. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: שטחי הבנייה המוצעים נבחנו ע"פ תבע 6743' ונספח מס' 1 עם פירוט השטחים המותרים לכל דירה. המוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +4.20 דירה מס' 2 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי בשטח 30.68 מ"ר – עומד בשטחים המותרים. קומה א' במפלס +7.00 דירה מס' 4: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי בשטח 47.30 מ"ר - עומד בשטחים המותרים. קומה ב' במפלס +9.80 דירה מס' 6: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי בשטח 47.46 מ"ר - עומד בשטחים המותרים. קומה ג' במפלס +12.60 דירה מס' 8: חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי בשטח 34.64 מ"ר - עומד בשטחים המותרים. קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בינו בשטח 17.55 מ"ר למגורים ומרפסת גג בתחום קווי בניין.		

סה"כ תוספת הבינוי המוצעת לשתי קומות האלה 52.19 מ"ר = 34.64 (קומה ג') + 17.55 (קומה ד') - עומד בשטחים המותרים. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ נספח ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 6743ב' סעיף 7.1- "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצרה שתבע ע"י הוועדה המקומית". " תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים." המוצע בבקשה תוספת קומה בהינף אחד – מוצעת מעטפת לדירה הצמודה למבקש ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע. מרפסות: קומה ד' במפלס +15.40: ע"פ נספח הבינוי מס' 1 שטח מרפסות לדירה מס' 8 – 8.24 מ"ר. מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח 16.61 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.01.2422 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע:		

ניתן אישור בתאריך 18.12.22 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 6743ב' - סעיף 4.1(ח.4) – "תמ"א 38 תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה" התקבל חו"ד כנדרש. -יש להציג פרט ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי בקומת הגג הינו מאבן טבעית . תימוכין קניינים: מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה . הוצגה חתימה על מעטפת המוצעת . הוצגו חתימות של בעלי זכויות במעמד פתיחת התיק. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה בקומות קרקע, א' ו-ב תואם את נספח הבינוי ניתן לאשר ומקובל מבחינה תכנונית. תוספות בקומה ג' ו-ד' -לא תואמות לנספח הבינוי. יש להציג חו"ד הנדסית בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. נספח בינוי: קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בניה הקטנה מנספח הבינוי וכן מוצעת מעטפת לבנייה זהה לדירה הסמוכה. נכתב כי השינוי נדרש עקב שיקולים הנדסיים. -יש לצרף הבהרה מאת המהנדס בנידון בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע בשונה מנספח . שטח בניה: -יש לצמצם את השטחים המוצעים ולעמוד בשטחים המותרים ע"פ נספח. מרפסות: קומה ד' במפלס +15.40: -יש להסיר את פרגולה הבטון מהבקשה ולהתאים לתקנות הפטור לפי תקן 101.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: -יש להמציא תנאי זה היות והבניין נבנה לפני 1980 והתבע דורשת זאת. גדר/ חריגות להריסה: -יש להציג את הבנייה הקלה הקיימת בצהובה להריסה כנדרש. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6743ב תחילת תוקף: 04/07/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 6743ב' -תחילת תוקף 04/07/2012,מגורים ב'. כפיפות:	19/04/2023	חוות דעת תכנונית

* תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 1713 - תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תב"ע 6743ב' – סעיף 4.1 (ו) מס' יח"ד וכן פיצול יח"ד לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת- אין תוספת יח"ד. גובה הבניה מירבי הינו מחייב כמצוין בנספח מס' 1- אין חריגה בגובה. . קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח בין גבול תא שטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת- עומד בתחום קווי הבניין המותרים. מס' הקומות המירבי הינו מחייב- המוצע תואם מס' הקומות המותר. שלבי הביצוע הינם מחייבים-מוצעת בניה על הגג לשתי יח"ד הצמודות במפלס זה המוצע עומד במותר ע"פ חו"ד משפטית בנידון. נספח בינוי: התוספות המוצעות בחזית המזרחית בנויות בפועל ומטרת הבקשה הינה הכשרת בנייה קיימת. ב תב"ע 6743ב' קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה כשלחלק מהנתונים היינו מחייב :מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים, קווי בניין מרביים. המוצע בבקשה תואם חלקית לנספח בינוי:		

קומת קרקע במפלס +4.20 דירה מס' 2 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי תואמת את נספח הבינוי בתחום קווי הבניין- אין מניעה לאשר. חזית מערבית- מוצעת מעטפת ללא שימוש בתחום קווי הבניין- תואם נספח הבינוי אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +7.00 דירה מס' 4: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +9.80 דירה מס' 6: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +12.60 דירה מס' 8: חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בנספח בינוי- המבוקש היינו ע"ג הבינוי המוצע לדירות מתחת. מקור הזכויות הינם מכוח שטחים מאושרים לדירה זו ע"ג הגג אשר מבוקש להעביר לקומה זו ע"ג הגג אשר מבוקש להעביר לקומה זו. פורסמו הקלות בנידון והוצגה תוכנית צל לדירה הסמוכה. נכתב כי השינוי נדרש עקב שיקולים הנדסיים, יש לציין הבהרה בנידון מאת המהנדס. מדוע לא ניתן לממש את הבינוי בהתאם לנספח בכדי לבחון באם לאשר את המוצע. קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג בתחום קווי בניין. מוצעת תוספת בניה הקטנה מנספח הבינוי וכן מוצעת מעטפת לבנייה זהה לדירה הסמוכה. נכתב כי השינוי נדרש עקב שיקולים הנדסיים.		

-יש לצרף הבהרה מאת המהנדס בניהול בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע בשונה מנספח . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/5633.00 שהוגש מיום 06.02.2021 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות/ גבהים: ע"פ תבע ונספח הבינוי גובה הבנייה המירבי- 18.20+, אין חריגה מהגובה המותר. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: שטחי הבנייה המוצעים נבחנו ע"פ תבע 6743ב' ונספח מס' 1 עם פירוט השטחים המותרים לכל דירה. המוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +4.20 דירה מס' 2 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי בשטח 30.66 מ"ר תואמת את נספח הבינוי בתחום קווי הבניין- אין מניעה לאשר. חזית מערבית- מוצעת מעטפת ללא שימוש בתחום קווי הבניין- תואם נספח הבינוי אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +7.00 דירה מס' 4: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי בשטח 49.98 מ"ר למגורים בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +9.80 דירה מס' 6: חזית מזרחית ומערבית -מוצעת תוספת בינוי בשטח 50.22 מ"ר למגורים בתחום קווי בניין- תואם את נספח הבינוי- אין		

מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +12.60 דירה מס' 8: חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי בשטח 36.61 מ"ר למגורים. קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בינו בשטח 17.55 מ"ר למגורים ומרפסת גג בתחום קווי בניין. סה"כ תוספת הבינוי המוצעת לשתי קומות האלה 54.16 מ"ר = 36.61 (קומה ג') + 17.55 (קומה ד'). ע"פ נספח הבינוי שטח תוספת לדירה מס' 8 היינו 53.32 מ"ר כאשר יש להתאים את השטחים המוצעים לשטחים המותרים - המוצע חורג – לא ניתן לאשר. -יש לצמצם את השטחים המוצעים ולעמוד בשטחים המותרים ע"פ נספח. שלביות ביצוע: תכנית 6743ב' סעיף 7.1- "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו תוך תקופת זמן קצרה שתבע ע"י הוועדה המקומית". " תוספת הקומה תבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים." המוצע עומד בדרישה מאחר ומוצע בנייה לשתי יח"ד הקיימות במפלס זה וזאת ע"פ חו"ד משפטית שניתנה לבניין זה בתיק רישוי מס' 2013/353.4 המאפשרת לבנות על כל מפלס בנפרד. מרפסות:		

קומה ד' במפלס +15.40: ע"פ נספח הבינוי מס' 1 שטח מרפסות לדירה מס' 8 – 8.24 מ"ר. מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח 16.61 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין מניעה לאשר. -יש להסיר את פרגולה הבטון מהבקשה ולהתאים לתקנות הפטור לפי תקן 101. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל אישור שימור: לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 18.12.22 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: ע"פ תבע 6743ב'- סעיף 4.1(ח.4) – "תמ"א 38 תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה" -יש להמציא תנאי זה היות והבניין נבנה לפני 1980 והתבע דורשת זאת. גדר/ חריגות להריסה:		

ע"פ הוראות התבע- 4.1.2 סעיף יב'- " חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר. -יש להציג את הבנייה הקלה הקיימת בצהובה להריסה כנדרש. תימוכין קניינים: מוצעת בנייה על שטח גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה . הוצגו חתימות של בעלי זכויות במעמד פתיחת התיק. וכן הוצגה חתימה בעלים על מעטפת המוצעת . חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה בקומות קרקע, א' ו-ב תואם את נספח הבינוי ניתן לאשר ומקובל מבחינה תכנונית. תוספות בקומה ג' ו-ד' -לא תואמות לנספח הבינוי. יש להציג חו"ד הנדסית בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה בקומות קרקע, א' ו-ב תואם את נספח הבינוי ניתן לאשר ומקובל מבחינה תכנונית.	19/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוספות בקומה ג' ו-ד' -לא תואמות לנספח הבינוי. יש להציג חו"ד הנדסית בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. נספח בינוי: קומה ד' במפלס +15.40 דירה מס' 8: מוצעת תוספת בניה הקטנה מנספח הבינוי וכן מוצעת מעטפת לבנייה זהה לדירה הסמוכה. נכתב כי השינוי נדרש עקב שיקולים הנדסיים. -יש לצרף הבהרה מאת המהנדס בניהול בכדי לבחון באם ניתן לאשר את המוצע בשונה מנספח . שטח בניה: -יש לצמצם את השטחים המוצעים ולעמוד בשטחים המותרים ע"פ נספח. מרפסות: קומה ד' במפלס +15.40: -יש להסיר את פרגולה הבטון מהבקשה ולהתאים לתקנות הפטור לפי תקן 101. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית: -יש להמציא תנאי זה היות והבניין נבנה לפני 1980 והתבע דורשת זאת.		

גדר/ חריגות להריסה: -יש להציג את הבנייה הקלה הקיימת בצהובה להריסה כנדרש.		
בניה בשונה מנספח בינוי מחייב - עקב אילוצים הנדסיים ניוד שטחים מהגג אל העמודה הקדמית - עקב אילוצים הנדסיים	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	חריגות בנייה המסומנים בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה	10
	יש להציג פרט חיפוי ע"ג ההרמוניקה של הבנייה על הגג מאבן טבעית ולא דמוי	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

נוהל בקרה הנדסית:

-יש להציג פרט ע"ג ההרמוניקה כי החיפוי בקומת הגג הינו מאבן טבעית .

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2001/0234.04
מספר סידורי	28

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע 5803
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן רפאל ברוך
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	45

כתובת האתר

קדימה 25, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2262	תחילת תוקף	28/08/1988			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 10.08.1983 בת.ב 1983/0352.00 ובו אושר "בניין חדש"

- בתאריך 17.04.1988 בת.ב 1983/0352.01 ובו אושר "תוכנית שינויים"

- בתאריך 06.02.1989 בת.ב 1983/0352.02 ובו אושר "תוכנית שינויים"

- בתאריך 19.11.1998 בת.ב 1983/0352.06 ובו אושר "תוספת גגון רעפים"

- בתאריך 08.01.2014 בת.ב 1983/0352.08 ובו אושר "תוספת בניה להרחבת מגורים+ מרפסת גג +פרגולה עץ".

- בתאריך 20.02.2006 בת.ב 2001/234.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה חמישית"
- בתאריך 19.02.2008 בת.ב 2001/234.01 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה חמישית"
- בתאריך 24.02.2008 בת.ב 2001/234.02 ובו אושר "תוספת בניה לדירה בקומה +11.20"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב קדימה 25 בניין מדורג בן 3 קומות מעל הקרקע ו3 קומות תת קרקעיות .
גוש: 30733 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס -3.89:

חזית דרומית - מוצעת מעטפת לדירה מס' 24 .

קומה ב' במפלס -1.00:

חזית צפונית ודרומית- מוצעת תוספת מגורים לדירה מס' 25 .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" הקלה לבניה שלא בהינף אחד" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה 1 התנגדות.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6 ,

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

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע הינו בהתאם לתוכניות 5803 ותואם את נספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם: התנגדות מאת הדיירת חלבי זהבה, כתובת המתנגד בניין המבוקש . המתנגדת אישה מבוגרת, חולה. "מתנגדת לבינוי פגיעה חמורה בפרטיות , רעש, לכלולך".	10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5803 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית - 5803 קיים נספח מס' 10 שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מצב מוצע: קומה א' במפלס -3.89: חזית דרומית - מוצעת מעטפת לדירה מס' 24 -תואם נספח בינוי-התקבלה במעמד פתיחת התיק חתימה של בעלי הדירה על המעטפת המוצעת - אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס -1.00: חזית צפונית ודרומית- מוצעת תוספת מגורים לדירה מס' 25 – תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6140.00		

שהוגש מיום 11.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: לא מוצע תוספת קומה- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא מוצע תוספת גובה- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 5803 נספח בינוי מס' 10 – טבלת שטחים המופיע על הנספח -שטחי הבנייה המירבי לתוספות- דירה מס' 25 – שטח תוספת חדר- 23.60 מ"ר. מצב מוצע: קומה ב' במפלס -1.00: דירה 25- חזית צפונית- מוצעת תוספת בינוי בשטח-7.91 מ"ר. חזית דרומית- מוצעת תוספת בינוי בשטח- 15.02 מ"ר. המוצע בבקשה עומד בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 5803 סעיף (9. י') – "שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים , בעוד שלבי הביצוע עבור התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה-" הקלה לבניה שלא בהינף אחד"-ע"כ המוצע עומד במותר אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים: התוספת הבינוי תואמת נספח ע"כ אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 14.10.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 18.09.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע הינו בהתאם לתוכניות 5803 ותואם את נספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענותם: התנגדות מאת הדיירת חלבי זהבה, כתובת המתנגד בניין המבוקש . המתנגדת אישה מבוגרת, חולה. "מתנגדת לבינוי פגיעה חמורה בפרטיות , רעש, לכלוך".		

הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד	24/09/2024	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 האם לזמן את המתנגדים

המוצע הינו בהתאם לתוכניות 5803 ותואם את נספח הבינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם:
התנגדות מאת הדיירת חלבי זהבה, כתובת המתנגד בניין המבוקש .
המתנגדת אישה מבוגרת, חולה.
"מתנגדת לבינוי פגיעה חמורה בפרטיות , רעש, לכלוך".

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1994/0025.12</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבנין קיים ובנית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קורלנסקי יצחק
עורך הבקשה	אדריכל לייב שרה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	30

כתובת האתר

אברהם אידלזון 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	4	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 06.11.1995 בת.ב 1994/0025.09 ובו אושר "תוספות סטנדרטיות למגורים".

- בתאריך 29.07.2003 בת.ב 2002/0363.00 ובו אושר "תוספת חדר בקומת מרתף".

- בתאריך 02.03.2011 בת.ב 2011/0077.00 ובו אושר "התקנת מערכות תאים פוטוולטאים".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב אברהם אידלזון 30 בניין בן 4 קומות וקומת מחסנים .

גוש: 30729 חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה ד' במפלס +11.20:

דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים ושתי מרפסות זיז לא מקורות .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות:

" חריגה מקו בניין אחורי לבנית מרפסת 40% מהרווח" .

"הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות התבע מס' 4036 ב' לסעיף ובדבר בניה שלא בעמודות שלמות השונה מנספח הבינוי".

"הקלה הוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' בעומק 1.50 מ' המותרים".

"הקלה משלביות ביצוע בתבע מס' 4036 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח".

"הקלה משלביות ביצוע בתבע מס' 4036 ב' בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית המאושר בתבע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 21.11.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4 ,

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

מידע קודם

	מתאריך	

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר את הבקשה . הוסרה מהבקשה המרפסת שאינה תאומת נספח בינוי והמוצע עומד בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענות: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה . השכן מתחת בנה חדר מתחתי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". -התקבלה הסרת התנגדות. התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."	10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4036ב תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: המוצע עומד בהוראות התב"ב 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת מעטפת הקיימת כמוצעת + חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלבויות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת . -יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 4036ב'- תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *4036- תחילת תוקף 06/05/1993, אזור מגורים 1. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה.	29/10/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתוכנית 4036 ב' - סעיף 10 - "שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית - 4036 ב' קיים נספח מס' 5 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנייה בשונה מנספח. מצב מוצע: קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים ומרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית-המרפסת תואמת לנספח הבינוי, התוספת בשונה מנספח – (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית- הוסרה מהבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5788.00 שהוגש מיום 17.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום מירבי חדש ע"פ תבע 4036. קו בניין כחול מירבי לתוספת ע"פ תבע 4036 ב'. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד: מוצע תוספת ליח"ד קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 4036ב' נספח בינוי מס' 1. מצב מוצע: קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 23.36 מ"ר. השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 9- חזית דרומית- הוסרה המרפסת מהבקשה. חזית מערבית -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה תואמת נספח. בשטח- 2.27 מ"ר. בעומק- 1.35 מ' במרווח- בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר את המרפסת זיז המוצעת. שלביות ביצוע: 4036ב' סעיף (9.ו) – "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של		

התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית . " פורסמה הקלה -"הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות התב"ע מס' 4036 ב' לסעיף ובדבר בניה שלא בעמודות שלימות השונה מנספח הבינוי"- . מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 -התקבלה חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים: התוספות המוצעת תואמת לנספח בינוי- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.12.23- "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4036ב'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר את הבקשה . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם - זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה . השכן מתחת בנה חדר מתחתי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". " -התקבלה הסרת התנגדות. התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה." הוסרה מהבקשה המרפסת שאינה תאומת נספח בינוי והמוצע עומד בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלבויות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת . יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין. שלבויות ביצוע: מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלבויות ביצוע אי עמידה בשלבויות הביצוע מהווה סטייה ניכרת . -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה. השכן מתחת בנה חדר מתחתי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". " התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלבויות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלביות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת . יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין. שלביות ביצוע: מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלביות ביצוע אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטייה ניכרת . -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה. השכן מתחת בנה חדר מתחת"י שהגג שלהם חרג מאוד		

מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". " התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה." 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: 4036ב תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות:	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

* 4036ב'- תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *4036- תחילת תוקף 06/05/1993, אזור מגורים 1. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4036ב'- סעיף 10- "שלבי הביצוע כפי שנקבעו בתוכנית זו הינם הוראות ארכיטקטוניות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית - 4036ב' קיים נספח מס' 5 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- בנייה בשונה מנספח. מצב מוצע: קומה ד' במפלס 11.20+: דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים ומרפסת זיז לא מקורה בחזית מערבית-המרפסת תואמת לנספח הבינוי, התוספת בשונה מנספח – (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5788.00 שהוגש מיום 17.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום מירבי חדש ע"פ תבע 4036. קו בניין כחול מירבי לתוספת ע"פ תבע 4036ב'.		

המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: מוצע תוספת ליח"ד קיימת – לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים המוצעים ע"פ תבע 4036ב' נספח בינוי מס' 1. מצב מוצע: קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 9- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 23.36 מ"ר. השטחים המוצעים תואמים לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז: קומה ד' במפלס +11.20: דירה מס' 9- מוצעת שתי מרפסות זיז לא מקורות . שטח סה"כ שתי המרפסות- 10.17 מ"ר עומד במותר. עומק-עד 2.00מ'- ע"פ תקנות תוכנית הכפופה למתאר "ניתן לאשר מרפסת בעומד עד 1.5 מ' בכפוף להקלה" פורסמה הקלה כנדרש " הקלה הוראות תוכנית מתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ' בעומק 1.50 מ' המותרים". מרווח-בתחום קווי בניין. יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין.		

שלביות ביצוע: 4036ב' סעיף (9. ו) – "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית . " פורסמה הקלה -"הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות התבע מס' 4036 ב' לסעיף ובדבר בניה שלא בעמודות שלימות השונה מנספח הבינוי"- . מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלביות ביצוע אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטייה ניכרת . -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. תימוכין קניינים: התוספות המוצעת תואמת לנספח בינוי- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- אך תנאי לא רלוונטי אין נגיעה בקרקע והמוצע קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 20.12.23- "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4036ב'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלבויות ביצוע. יש להציג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה . השכן מתחת בנה חדר מתחתיי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי". התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלבויות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."		

המוצע עומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר בכפוף להצגת המעטפת הקיימת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה בכדי לעמוד בשלביות ביצוע אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת . יש להציג תוכנית צל למרפסות לשאר דיירי הבניין. שלביות ביצוע: מוצע בינוי על מעטפת שאושרה בתיק רישוי מס' 1994/0025.09 אך קיים בפועל קירות ללא תקרה ע"כ יש להציג את המעטפת כמוצעת +חתימה של בעלי הדירה על מנת לעמוד בשלביות ביצוע אי עמידה בשלביות הביצוע מהווה סטייה ניכרת . -יש לציין כי התקבלה התנגדות מבעלת הדירה של המעטפת אך לא לבינוי רק למרפסת שלא תואמת נספח. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענות: התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר. "אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה. השכן מתחת בנה חדר מתחתיי שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה. במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי".	28/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2. "בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע. נוסיף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבנין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה." 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.		
חריגה מקו בנין אחורי לבנית מרפסת 40% מהמרווח הקלה שלא בהינף אחד והקלה מהוראות תבע מס' 4036 ב לסעיף ו בדבר בניה שלא בעומדות שלימות השונה מנספח הבינוי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים הקלה בשלביות ביצוע בתבע מספר 4036 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאשר בנספח הקלה בשלביות ביצוע בתבע מס' 4036 ב בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הדרומית המאשר בתבע	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ועומד בהוראות תוכניות 4036ב' אין מניעה לאשר את הבקשה .

הוסרה מהבקשה המרפסת שאינה תאומת נספח בינוי והמוצע עומד בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

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

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם:

התנגדות מאת הדיירת מיכל כהן, כתובת המתנגדת בניין המבוקש מתחת לדירה המבקש ההיתר.

"אני מתנגדת רק למרפסת שהם מעוניינים להוציא מסלון דירתם -זה יחשיך את דירתי, יורד את ערך הדירה .

השכן מתחת בנה חדר מתחתי" שהגג שלהם חרג מאוד מגובה תקרה תקנית בערך 1 מ' לתוך החלון שלי כך שמידה ותקבלו את בקשת בניית המרפסת הנ"ל יורדה לה את ערך הדירה.

במידה והמרפסת תוסר אני אסיר את התנגדותי".

-התקבלה הסרת התנגדות.

התנגדות מאת הדייר יורם ברסלע, כתובת המתנגד בניין המבוקש בקומה 2.

"בקומה ג' המעטפת לא קיימת לפיכך אין כאן עמודה שלמה כך שאינו עומד בהוראות התבע לעניין שלביות ביצוע.

נוסף , מבקש בקשה זו מתעלם מכל בעלי הדירות האחרים הגרים בבניין . זו הזדמנות לאשרת את כל החריגות הקיימות שנים רבות, בקומת הקרקע ובקומה ראשונה ושניה."

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2000/0583.01</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברויאר שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 52 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3119	תחילת תוקף	04/11/1982			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	17	אזור מגורים מיוחד	
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים רלוונטיים לבקשה:

1982/404 הקמת בנין חדש

1982/404.1 תוכנית שינויים לבנין קיים

00/583.00 תוספת בניה לדירות

מהות הבקשה:

מצב קיים: בנין מדורג בן 4 קומות.

מצב מוצע:

קומה א, מפלס +2.76:

בחזית צפון מערבית מוצע יציאה למחסן מתוך הדירה _ מסדרון המוביל לממ"ד .

ברחוב הנרי מורגנאטו 52 , רמות גוש 30719 חלקה 17.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת ממד ושטח ממד עבור מיגון בשונה מנספח הבינוי

תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23.7.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת

התנגדות:

התקבלה התנגדות לבקשה מבעל הדירה מעל דירת המבקש

על בניה שאינו חוקית בשטח משותף, בנוסף מציין שהם גם מעונינים בממ"ד.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 17 , פרסום לפי סעיף 149 לחוק לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	בתכנית מוצע מחסן וממד לא מקובלים תיכנונית , בנוסף

קיים דוח פיקוח על בניה שאינה חוקית במקום, ע"כ התיק נדחה עד להסדר מול מחלקת הפיקוח, לאחר מכן יש יהיה אפשרות להגיש תוכנית מתוקנת העומדת בתקנות חוק התכנון והבניה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: * 5/27/01 תחילת תוקף 20.03.1985 אזור מגורים כללי. * 4956 תחילת תוקף 24.03.2000 אזור מגורים מיוחד. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5140 שהוגש מיום 30.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתוכנית 4956 לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	07/11/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת ממד ושטח ממד עבור מיגון בשונה מנספח הבינוי תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 23.7.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת התנגדות: התקבלה התנגדות לבקשה מבעל הדירה מעל דירת המבקש על בניה שאינו חוקית בשטח משותף, בנוסף מציין שהם גם מעונינים בממ"ד. התיק נדחה במתכונת המוצעת ע"כ אין לזמן מתנגדים בשלב זה. נספח בינוי: קיים נספח בינוי המציע תוספות לדירות בחזית דרומית. בבקשה המוצעת ממ"ד ומחסן המוצעים בחזית צפונית שאינם עפ"י נספח, ע"כ הנספח לא רלוונטי לבקשה. -מפורט בסעיפים הרלוונטיים. שטחי בניה: ממ"ד: 9 מ"ר נטו. מחסן: 8% משטח הדירה = 8.9 מ"ר מתוך 111.45 מ"ר - דירה, השטח מחושב עפ"י הדירה כולל השטח העקרי במוצע שלא ניתן לאשר, ע"כ יש להגיש מחסן בשטח הנדרש לאחר תיקון התוכנית.		

מחסן: מוצע מחסן עבור דירה בשטח של 8.9 מ"ר שטח מחסן מותר הינו 8% משטח הדירה. המחסן המוצע מתוך כניסה לדירה- לא ניתן לאשר. בנוסף המחסן מוצע חלקי כעילי ואינו מוטמן באדמה, ומוצע כמעבר לממד בדירה, לא ניתן לאשר, יש להגיש תוכנית מותקנת כנדרש העומדת בתקנות חוק התכנון והבניה. בנוסף יש להציג ע"פ תשריט בית משותף כי אכן לא קיים מחסן לדירה זו (קיימים מחסנים רבים בקומת המרתף) ממ"ד: בחזית צפונית מוצע ממ"ד לדירה בתוך קוֹי הבניין הקיימים. פורסמה הקלה: תוספת ממד ושטח ממד עבור מיגון בשונה מנספח הבינוי. בנוסף מוצע מסדרון המוביל לממ"ד -מסדרון זה אינו מקובל תכנונית, היות וניתן להציע ממ"ד צמוד לדירה הקיימת, יש להגיש תוכנית חדשה כנדרש. תוכנית צל- לא הוגשה תוכנית צל היות ובניין זה מדורג. דוח פיקוח: קיים דוח פיקוח על בניה שאינה חוקית בתיק הקיים, ע"כ התוכנית נדחית בשלב זה עד להסדר מול מחלקת הפיקוח, לאחר מכן יבחן התיק שוב לאחר הגשת תוכנית כנדרש. מרפסות זיז,תכסית, , יח"ד, קומות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא		

רלוונטי. חניה,חדרים מחזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ט) תוספות שנמצאות אחת מתחת לשניה יבנו בהינף אחד בלבד. תוספות שאינן נבנות מעל תוספת בקומה שמתחת יבנו בנפרד בכל מקרה לא תותר בניה על עמודים סעיף זה אינו רלוונטי היות ולא מוצעת תוכנית עפ"י נספח. תימוכין קיניינים: ממ"ד – נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה מחסן-נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , ע"ג ההרמוניקה. התקבלו 10 חתימות מתוך 10 בעלי דירות , עומד במותר. חוות דעת תכנונית: בתכנית מוצע מחסן וממד לא מקובלים תיכנונית , בנוסף קיים דוח פיקוח על בניה שאינה חוקית ,ע"כ התיק נידחה עד להסדר מול מחלקת הפיקוח, לאחר מכן יש יהיה אפשרות להגיש תוכנית מתוקנת העומדת בתקנות חוק התכנון והבניה- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון:		

אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 22.9.2024 אישור מח' שפ"ע- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש.		
תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד עבור מיגון בשונה מנספח הבינוי. תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

בתכנית מוצע מחסן וממד לא מקובלים תכנונית, בנוסף קיים דוח פיקוח על בניה שאינה חוקית במקום, ע"כ התיק נדחה עד להסדר מול מחלקת הפיקוח, לאחר מכן יש יהיה אפשרות להגיש תוכנית מתוקנת העומדת בתקנות חוק התכנון והבניה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1998/0347.05</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה באמצעות סיפוח מרפסת מקורה? לבית, תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סמוטני משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

יעקב דה - הז 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996	405	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף,

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה ומרפסת לדירה מס' 2.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה במיקום של מרפסת סגורה קיימת בהיקף של 7.56 מ"ר ובסמיכות מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 18.86 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבנין זה,

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו:

תיק בנין 1998/347.2 , ההיתר בתיק זה הופק בתאריך 03/06/2015 ובמסגרתו בקשו תוספת בניה בעמודות לכמה דירות לרבות תוספת מחסנים, בבקשה זו אושר שטח עיקרי לדירת המבקש וכן מרפסת סגורה המבוקשת להמרה לשטח עיקרי בבקשה הנוכחית.

תיק בנין 1998/347.3 חידוש היתר

תיק בנין 1998/347.4 תכנית שינויים

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

תוספת שטחי בניה

שינוי מנספח בינוי

בניה שלא בהינף אחד

שינויים בפתחים בשונה מנספח בינוי

עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ

חריגה מקו בנין

שטח מרפסות זיז מעל 14 מ"ר

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 10/09/2024 , התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חוו"ד איכה"ס – לא נדרש

בעלויות:

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש המבקש בבקשה החתום על ההגשה כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת זיז. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: שטח עיקרי מבוקש: לא ניתן לספח שטח זה לדירה היות ואין זכויות לשטחים עיקריים בגינו, ע"פ תקנון התכנית החלה בחלקה, ישנה חלוקה ברורה מאוד בין שטחים עיקריים לשטחי מרפסות, וישנה טבלה המפרטת זכויות בנייה מותרות לכל דירה, (24 מ"ר) זכויות אלו מומשו כאמור בהיתר קודם בתיק 89/347.2 ולא נותרו זכויות לשטח המבוקש. לא ניתן לאשר את השטח העיקרי המבוקש. מרפסת מוצעת: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, בשיעור של 2 מטר. ע"פ התקנות ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. גבול המגרש הינו בצורה משופעת, בנקודה הצפונית ביותר הצמודה למבנה המרווח הינו 5.50 מ' ולכן ניתן לחרוג בנקודה זו רק 55 ס"מ החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם. ליקויים גרפיים יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

לאחר תיקון התכנית כנדרש ייבחן נושא ההתנגדויות שהוגשו בתיק. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 4535 תחילת תוקף: 15/07/1996 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 12 תכניות כפופות: 2263 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב מלבד החלוקה הפנימית של הדירות אשר מפורטת בתקנון שאינה מחייבת. וקווי בניין. הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +5.60 קומה ב': מוצעת תוספת שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה במיקום של מרפסת סגורה קיימת בהיקף של 7.56 מ"ר , לא ניתן לספח שטח זה לדירה היות ואין זכויות לשטחים עיקריים בגינו, ע"פ תקנון התכנית החלה בחלקה, ישנה חלוקה ברורה מאוד בין שטחים עיקריים לשטחי מרפסות, וישנה טבלה המפרטת זכויות בנייה מותרות לכל דירה, (24 מ"ר) זכויות אלו מומשו כאמור בהיתר קודם בתיק 89/347.2 ולא נותרו זכויות לשטח המבוקש. לא ניתן לאשר את השטח העיקרי המבוקש. בסמיכות מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 18.86 מ"ר מרפסת זו מוצעת בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בגינה. בחינת עמידתה בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, ולכן ניתן לאשר מרפסות מעל עומק של 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בעומק של 18.86 מ"ר, אין הגבלה על שטח מרפסות שאינן מקורות, אולם חלק מן המרפסת תקורה בעתיד בהתאם לתכנית צל שהוצגה ע"ג ההרמוניקה ולכן יש לחלק את השטח המקורה והבלתי מקורה ולוודא כי השטח המקורה אינו עולה על 14 מ"ר.		

הוצגה טבלה ע"י ע"ב במוכיחה עניין זה, יש לתקן את אופן החישוב גם ע"ג ההרמוניקה. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, בשיעור של 2 מטר. ע"פ התקנות ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. גבול המגרש הינו בצורה משופעת, בנקודה הצפונית ביותר הצמודה למבנה המרווח הינו 5.50 מ' ולכן ניתן לחרוג בנקודה זו רק 55 ס"מ החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם. תכנית צל: הוצגה תכנית צל למרפסות לשני הקומות האמצעיות, קומה ראשונה יש חצרות וקומה עליונה ישנם מרפסות בגג צמד מרפסות: ישנם מרפסות רבות בחזית זו המהוות צמד קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5269.00 שנמסר בתאריך: 19/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 4535 לתוספות המרפסת חורגת מקו הבניין כנכתב לעיל.		

מספר קומות אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 9 (10 בהרמוניקה) סך שטח עיקרי מותר הינו 24.15 מ"ר, במסגרת הבקשה מוצע שטח בהיקף של 7.56 מ"ר- כאשר לדירה זו כבר אושרו 24 מ"ר בהיתר קודם. השטח המבוקש לא עומד במותר ולא ניתן לאשר. ע"פ תקנון התכנית החלה בחלקה, ישנה חלוקה ברורה מאוד בין שטחים עיקריים לשטחי מרפסות, וישנה טבלה המפרטת זכויות בנייה מותרות לכל דירה, (24 מ"ר) זכויות אלו מומשו כאמור בהיתר קודם בתיק 89/347.2 ולא נותרו זכויות לשטח המבוקש.		

לא ניתן לאשר את השטח העיקרי המבוקש. שטח המרפסת חושב לעיל. שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מוצע חדרים מחוזקים לא מוצע השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעת תוספת מרפסת זיז בהיקף של 18.86 מ"ר מרפסת זו מוצעת בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בגינה. בחינת עמידתה בתקנות: עומק: המרפסת מוצעת בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, ולכן ניתן לאשר מרפסות מעל עומק של 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בעומק של 18.86 מ"ר, אין הגבלה על שטח מרפסות שאינן מקורות, אולם חלק מן המרפסת תקורה בעתיד בהתאם לתכנית צל שהוצגה ע"ג ההרמוניקה ולכן יש לחלק את השטח המקורה והבלתי מקורה ולוודא כי השטח המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הוצגה טבלה ע"י ע"ב במוכיחה עניין זה, יש לתקן את אופן החישוב גם ע"ג ההרמוניקה. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, בשיעור של 2 מטר. ע"פ התקנות ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש. גבול המגרש הינו בצורה משופעת, בנקודה הצפונית ביותר הצמודה למבנה המרווח הינו 5.50 מ'		

ולכן ניתן לחרוג בנקודה זו רק 55 ס"מ החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם. תכנית צל: הוצגה תכנית צל למרפסות לשני הקומות האמצעיות, קומה ראשונה יש חצרות וקומה עליונה ישנם מרפסות בגג צמד מרפסות: ישנם מרפסות רבות בחזית זו המהוות צמד תימוכין קניינים בשטח משותף אין בינוי בשטח משותף, מרפסת בלבד אשר אינה דורשת חתימות פוזיטיביות תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חוו"ד איכה"ס – לא נדרש התנגדויות התקבלו שני התנגדויות, להלן עיקרי הדברים: דייר דירה מס' 1 בעמודה ליד מתנגד למרפסת המוצעת מהסיבות של היזק ראייה, בניין מכוער ומבקש להעביר את המרפסת לחזית הצפונית וטוען כי שטחה אינו עומד במותר.		

דייר דירה 16 הגר מתחת לדירת המבקש בעמודה צמודה טוענים כי רוצים לוודא שהמרפסת לא תהווה היזק ראייה שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : " תוספות הבניה יבוצעו בשלבים מלמטה ללמעלה ללא דילוג על קומה , ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה עם ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדייר שמעליה." מבוקשת מרפסת בודדת, פורסמה הקלה על שלביות ביצוע. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית יזן ע"י ראש צוות		
תוספת שטחי בניה שינוי מנספח בינוי בניה שלא בהינף אחד	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שינויים בפתחים בשונה מנספח בינוי		
עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ		
חריגה מקו בנין		
שטח מרפסות זיז מעל 14 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
	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 ומרפסת זיז.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים:

שטח עיקרי מבוקש:

לא ניתן לספח שטח זה לדירה היות ואין זכויות לשטחים עיקריים בגינו, ע"פ תקנון התכנית החלה בחלקה, ישנה חלוקה ברורה מאוד בין שטחים עיקריים לשטחי מרפסות, וישנה טבלה המפרטת זכויות בנייה מותרות לכל דירה, (24 מ"ר) זכויות אלו מומשו כאמור בהיתר קודם בתיק 89/347.2 ולא נותרו זכויות לשטח המבוקש.

לא ניתן לאשר את השטח העיקרי המבוקש.

מרפסת מוצעת:

המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, בשיעור של 2 מטר.

ע"פ התקנות ניתן לחרוג עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' עד גבול המגרש.

גבול המגרש הינו בצורה משופעת, בנקודה הצפונית ביותר הצמודה למבנה המרווח הינו

5.50 מ'

ולכן ניתן לחרוג בנקודה זו רק 55 ס"מ
החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם.

ליקויים גרפיים

יש לתקן את ההערות והליקויים ע"ג הרמוניקה a

לאחר תיקון התכנית כנדרש ייבחן נושא ההתנגדויות שהוגשו בתיק.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0550.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גבירץ יקותיאל צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

דב בר יקר 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
א1978	תחילת תוקף	01/12/1977			
ג16220	תחילת תוקף	23/12/2005			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
א6220	תחילת תוקף	15/10/2001			
א6220	תחילת תוקף	15/10/2001	17	אזור מגורים מיוחד	2182

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2011/495.1 תוספת בניה לבניין קיים

2011/495.2 תוספת בניה לבניין קיים

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים בן 4-5 קומות.

מצב מוצע:

קומת מקלט, מפלס -2.50:

מוצע מחסן עבור דירה מס' 10 בשטח של 7.60 מ"ר.

קומה א, מפלס +2.75 דירה מס' 10 (גבירץ):

בחזית צפונית מוצעת מרפסת סגורה +מרפסת זיז.

בחזית מערבית מועצת מרפסת סגורה+מרפסת זיז

ברחוב דב בר יקר , נווה יעקב גוש 30644 חלקה 17

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מרפסת בעומק 2 מ'

תוספת מחסן 8% משטח הדירה

בניה בשונה מנספח הבינוי

סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 17 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
	11/11/2024	בדיקת המלצה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות: יש לציין ע"ג ההרמוניקה סוג סגירת המרפסת		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6220א תחילת תוקף: 15/10/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי *6220א תחילת תוקף 15.10.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 17.7.2024 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לאחר פגישת ע"ב עם הצוות המקצועי, הוגשה תוכנית מעודכנת וכעת עולה לדיון נוסף בועדה. סטייה ניכרת:	27/10/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית לא חל סעיף סטיה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מרפסת בעומק 2 מ' תוספת מחסן 8% משטח הדירה בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6374 שהוגש מיום 24.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין כתום, מפורט בסעיף מרפסות זיז. נספח בינוי בתוכנית 3907 קיים נספח בינוי מחייב חלקית המציע לדירה בחזית צפונית ומערבית מרפסת זיז הניתנת לסגירה קלה באלומיניום ובזכוכית. בתוכנית 6220א קיים נספח בינוי המציע בחזית מערבית תוספת חדר שטח עיקרי לדירה. מוצע בבקשה: תוכנית 3907-מוצע בחזית צפונית ומערבית מרפסת זיז הניתנת לסגירה קלה באלומיניום ובזכוכית -תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית 6220א -מוצע בינוי בשונה מנספח הבינוי , מרפסות זיז ולא תוספת חדר כפי הנספח, אין מניעה לאשר.		

בנוסף מוצעת מרפסת זיז ומחסן שאינם ע"פ נסח -מפורט בסעיף הרלוונטי. מחסן: בקומת המקלט מוצע מחסן עבור דירה מס' 10 בשטח של 7.88 מ"ר. המחסן המוצע הינו בתוך קווי הבניין כתום. פורסמה הקלה: תוספת מחסן 8% משטח הדירה ובניה בשונה מנספח הבינוי שטח הדירה 95.56 מ"ר =8% = 7.88 מ"ר, עומד במותר תוכנית צל למחסנים-הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר דיירי הכניסה, עומד במותר ואין מניעה לאשר. סגירת מרפסות: ע"פ תב"ע: אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבנין ויצוינו בהיתר הבניה יש לציין ע"ג ההרמוניקה סוג סגירת המרפסת שטחי בניה: שטחי המרפסת המוצעת בחזית צפונית -מכוח תב"ע 3907 הינה פועל יוצא של נספח הבינוי ועומדת בנספח הבינוי. שטח המרפסת המוצעת בחזית מערבית , מוצעת בחלקה כשטח עיקרי. היות ושטחי המרפסות המקורות עולות על 14 מ"ר לדירה, המרפסת בחלקה המקורה מחושבת כשטח עיקרי מכוח תוכנית 6220א שבה ניתנו שטחים עיקרים כתוספת לדירה ולא מומשו. שטח המרפסת הנותר שאינו מקורה מחושב כמרפסת זיז אינה מקורה -אין מניעה לאשר.		

מרפסות זיז: בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת הסגורה מכוח תב"ע 3907. ע"פ התב"ע: לא תותר מרפסות זיז פורסמה הקלה: תוספת מרפסת בעומק 2 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין כתום בחזית קידמית, עפ"י תקנות סטיה ניכרת: ניתן לחרוג עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח הכל לפי הבליטה הקטנה. מרווח בין קו בניין כתום לגבול מגרש הינו 7.92 מ', 40% = 3.16 מ'. המרפסת חורגת עד 2.00 מ' עומד במותר לעניין החריגה ומקובלת תכנונית וחזותית היות וכבר קיימות מרפסות דומות בבנין זה בשל צורת הבניין המקורי. צמד מרפסות/תוכנית צל- בחזית זו קיימות מס' מרפסות, עומד במותר. שטח מרפסת- שטח מרפסות מפורט בסעיף שטחים ועומד כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 3907: תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא.. עפ"י תב"ע 6220א: הבניה המוצעת בתכנית זו תהיה בעמודות שלמות בלבד... מוצע בבקשה: בניה בקומה א בלבד. ומרפסות זיז פורסמו הקלות: בניה בשונה מנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מס' קומות, מס' יח"ד מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי.		

ממ"ד: לא מוצע /קיים ממ"ד בדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיניינים: תוספת מחסן בשטח משותף -נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה- התקבלו חתימות של 14 דיירים מתוך 19 מהכניסה , עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התוכנית המוצעת מקובלת תכנונית-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 17.6.24 אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 16.4.24		

הוועדה מחליטה להוריד את הבקשה מסדר היום לאור הפניה שהתקבלה לצורך בחינת הפניה והבקשה בשנית ע"י הצוות המקצועי.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א6220 תחילת תוקף: 15/10/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי *א6220 תחילת תוקף 15.10.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת מרפסת בעומק 2 מ'	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת מחסן 8% משטח הדירה בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה לאחר מכן. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6374 שהוגש מיום 24.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין כתום, מפורט בסעיף מרפסות זיז. נספח בינוי בתוכנית 6220 קיים נספח בינוי, המוצע בבקשה אינו מכוח נספח זה וע"כ לא רלוונטי. בתוכנית 3907 קיים נספח בינוי מחייב חלקית המציע לדירה בחזית צפונית ומערבית מרפסת זיז הניתנת לסגירה קלה באלומיניום ובזכוכית. מוצע בבקשה: מרפסת זיז בחזית צפונית ובחזית מערבית סגורה באלומיניום ובזכוכית תואם נספח בינוי-אין מניעה לאשר. בנוסף מרפסות זיז ומחסן שאינם ע"פ נספח -מפורט בסעיף הרלוונטי. מחסן: בקומת המקלט מוצע מחסן עבור דירה מס' 10 בשטח של 7.60 מ"ר. המחסן המוצע הינו בתוך קווי הבניין כתום. פורסמה הקלה: תוספת מחסן 8% משטח הדירה ובניה בשונה מנספח הבינוי		

שטח הדירה 85.03 מ"ר = 8% 6.8 מ"ר , שטח המחסן המוצע 7.6 מ"ר גדול מהמותר יש לצמצם כנדרש. תוכנית צל למחסנים-הוצגה תוכנית צל למחסנים לשאר דיירי הכניסה, עומד במותר. סגירת מרפסות: ע"פ תב"ע: אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבנין ויצוינו בהיתר הבניה יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה סגירת מרפסות וחומרי גמר שטחי בניה: מוצעות מרפסות התואמות את נספח הבינוי במדויק בשטח של 10.96 מ"ר. שטחי המרפסות המוצעות (מכוח תב"ע 3907) הינם פועל יוצא של נספח הבינוי ולא נראה כי מוצעת חריגה בשטחי הבניה. אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת שטחים אלו כשטחי מרפסות ולא כשטח עיקרי כמוצג ע"ג הבקשה. מרפסות זיז: 1 בחזית צפונית מזרחית מוצעת מרפסת זיז, הנפגשת עם המרפסת המוצעת הסגורה באלומיניום וזכוכית מרפסת זו חורגת מקו בנין כתום, ומהווה מפגע תכנוני וחזותי לא ניתן לאשר מרפסת זו ויש להסירה מהבקשה. 2בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז כהמשך למרפסת הסגורה מכוח תב"ע 3907. פורסמה הקלה: תוספת מרפסת בעומק 2 מ' מרפסת זו חורגת מקו בניין כתום בחזית קידמית , עפ"י תקנות סטיה ניכרת: ניתן לחרוג עד 2.00 מ' או 40% מהמרווח הכל לפי הבליטה הקטנה. מרווח בין קו בניין כתום לגבול מגרש הינו 7.92 מ' , 40% =		

3.16 מ'. המרפסת חורגת עד 2.00 מ' עומד במותר לעניין החריגה. המרפסת המוצעת מהווה מפגע מבחינה תכנונית וחזותית, בנוסף מרפסת זו הינה מרפסת מקורה וחורגת מסך השטחים המותרים למרפסת ז"ז לדירה. צמד מרפסות/תוכנית צל- בחזית זו קיימות מס' מרפסות, עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא.. מוצע בבקשה: בניה בקומה א בלבד. פורסמו הקלות: בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלימה. אין מניעה לאשר. מס' קומות, מס' יח"ד מרפסת גג: לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע /קיים ממ"ד בדירה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי.		

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. תימוכין קיניינים: תוספת מחסן בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמדה או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה- התקבלו חתימות של 14 דיירים מתוך 19 מהכניסה, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית- מרפסות זיז שאינן תואמות לנספח הבינוי מהוות מפגע תכנונית וחזותי ולא ניתן לאשרם. יש להסירה מהבקשה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה- התקבל אישור 17.6.24 אישור מח' שפ"ע -התקבל אישור 16.4.24		

לדחות במתכונת המוצעת : התוכנית המוצעת אינה מקובלת תכנונית- מרפסות זיז שאינן תואמות לנספח הבינוי מהוות מפגע תכנונית וחזותי ולא ניתן לאשרם. יש להסירה מהבקשה. מרפסות זיז התואמות לנספח הבינוי – אין מניעה לאשרם בכפוף להצגת שטחם כשטח מרפסות ולא כשטח עיקרי מוצע. מחסן יש לצמצם לשטח המותר 6.8 מ"ר. סגירת מרפסות: יש להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה סגירת מרפסות וחומרי גמר יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	08/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
תוספת מרפסות בעומק 2 מ' תוספת מחסן 8% משטח הדירה בניה בשונה מנספח הבינוי סגירת מרפסת עפ"י תב"ע 3907 שלא בעמודה שלמה.	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות:

יש לציין ע"ג ההרמוניקה סוג סגירת המרפסת

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1981/0141.03</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בקומת מרתף ושינוי מיקום מחסן מאושר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וייס מעיין
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 16, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3932א	תחילת תוקף	26/02/1995			
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 03.05.2017 בת.ב 14/34.00 ובו אושר "תוספת בניה רעפים ופרגולה לדירת המבקש".

- בתאריך 25.07.2022 בת.ב 1981/141.02 ובו אושר "תוספת מחסן למבקש בקומת המרתף".

- בתאריך 31.05.1989 בת.ב 1986/11.00 ובו אושר "תוספת בניה לשכן בקומת המרתף".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו מס' 16 בניין מגורים מדורג בן 4 קומות וקומת מחסנים ובוא 8 יח"ד קיימות.

גוש: 30724 חלקה: 20.

מצב מוצע:

קומת מרתף במפלס -3.00 :

במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1.

ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

" בקלה בדבר בנית ממ"ד בקומת מרתף".

תום מועד התנגדויות בתאריך 06.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלה התנגדויות .

#x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

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

מידע קודם

הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	מתאריך 11/11/2024	הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת ביום 17.07.24 ועתה תוכנה כנדרש. הממ"ד המוצע עומד במדיניות ומקובל מבחינה תכנונית, כמו כן תוקן גובה המחסן והושלמו התנאים החסרים.

ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/17 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבלה דחייה בתאריך 16.04.24 שינוי מיקום מחסן קיים - בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ' המחושב כשטח שירות. המיקום המבוקש כעת – אושר בתכנית צל בת.ב 86/11 בהיתר מס' 26711 במאריך 20/05/87 על כן אין מניעה לאשר את שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50 מ' כפי שאושר, אלה בגובה 2.20 מ' בלבד. על כן יש להציג מחסן בגובה 2.20 מ' נטו. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי. יש להציג גישה לממד דרך המגורים ולא דרך המחסן. התקבלה תכנית מתוקנת כנדרש.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *3632ג תחילת תוקף 27/03/2001, אזור מגורים 4 מיוחד. תכניות נוספות שחלות בחלקה : 3932א, 3932ב התכנית הנ"ל כפופה : *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 3932ג - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק (מחייב) לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - " בניית ממ"ד בקומת המרתף – כנדרש ". מוצע בבקשה : מצב מוצע: קומת מרתף במפלס -3.00 : במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1 - בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיף ממ"ד). ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/7185.00 שהוגש מיום 12.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

המוצע בבקשה בתחום קווי בניין המאושרים. מס' קומות: מוצע הרחבות לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: שטחים המוצעים הם ממ"ד - (ראה סעיף בהתאם) ממ"דים: בקומת המרתף מבוקש ממ"ד לדירה מס' 1 בתוך בתווי הבניין המאושרים. בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות ע"ח שטחי שירות בנוסף למאושר. מדובר בקומת מרתף קיימת ומאושרת בהיתר מס' 117350 בה אושר מחסן בגובה עיקרי של 2.50 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעיין ממ"דים, בהרחבת דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. - לא הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסה. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, תכנית צל נדרשת רק במקרה בו הממ"ד מתוכנן מחוץ לקווי הבניין המאושרים. הממ"ד מבוקש מתוך קווי הבניין המאושרים ובכל זאת מדובר במבנה מדורג, ניתן יהיה לבנות ממ"דים לדירות בצידו הדרומי של המבנה ע"י חפירה בדירוג ראה חתך א-א. -יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי – המוצע תוקן כנדרש.		

-יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן – המוצע תוקן כנדרש. תימוכין קניינים: ישנם 8 בעלים בבניין נשוא הבקשה – התקבלו 5 הסכמות העומדות ב 2/3 הנדרשים. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 31.10.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 15.05.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 3932 ג - לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

מדובר בבקשה ברחוב: הנרי מורגנטאו 16, רמות בבניין מגורים מדורג ובו 8 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1 ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת מהסיבות להלן: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25 שינוי מיקום מחסן קיים בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ'	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המחושב כשטח שירות. כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד. המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב 8 / 6/11 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87 על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20מ' בלבד על כן יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי, יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן. ראה תיקונים 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.		

מדובר בבקשה ברחוב: הנרי מורגנטאו 16, רמות בבניין מגורים מדורג ובו 8 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 1 ושינוי מיקום מחסן מאושר בהיתר קודם. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת מהסיבות להלן: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25 שינוי מיקום מחסן קיים בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ' המחושב כשטח שירות. כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד.	03/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב 8 6/11 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87 על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20מ' בלבד על כן יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי, יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן. ראה תיקונים 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.		

	26/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג3932 תחילת תוקף: 27.3.2001 ייעוד הקרקע: מגורים ג תכניות נוספות שחלות בחלקה: ג3932 א3932 ב התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – שותק – מחייב הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר בניית ממ"ד בקומת המרתף – כנדרש. שלבי ביצוע הוראות התכנית כוללות הוראת הינף אחד לתוספות בהתאם		

לנספח. נראה כי הבינוי מכוח התכנית בנוי בשטח וכעת מבוקש ממ"ד מכוח מדיניות מהנדס העיר. על כן סעיף זה אינו רלוונטי לבקשה. קווי בניין 200f#אחבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 200f#x200f12.1.23#אחבחינה המ"ד למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ממ"ד בקומת המרתף מבוקש ממ"ד לדירה מס' 1 בתוך קווי הבניין המאושרים בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות ע"ח שטחי שירות בנוסף למאושר. מדובר בקומת מרתף קיימת ומאושרת בהיתר מס' 117350 בה אושר מחסן בגובה עיקרי של 2.50 מ'. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בעניין ממ"דים , בהרחבות דיור, אשר לגביהן אין הוראה מפורשת בתב"ע לגבי פתרון מיגון דירתי, ניתן להוסיף ממ"ד כשטח שירות נוסף מעבר לשטחים העיקריים/שירות המוגדרים בתב"ע. כתנאי סף לפתיחת התיק נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הבניין הרשומים בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. ישנם 8 בעלים בבניין נשוא הבקשה – התקבלו 5 הסכמות העומדות ב2/3 הנדרשים. הממ"ד מוצע בקומת המרתף ואינו מבוקש בעמודה מאחר		

ומדובר במבנה מדורג. לא הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בכניסה. בהתאם למדיניות מהנדס העיר, תכנית צל נדרשת רק במקרה בו הממ"ד מתוכנן מחוץ לקווי הבניין המאושרים. הממ"ד מבוקש מתוך קווי הבניין המאושרים ובכל זאת מדובר במבנה מדורג, ניתן יהיה לבנות ממ"דים לדירות בצידו הדרומי של המבנה ע"י חפירה בדירוג ראה חתך א-א. יש להצמיד את הממ"ד לגרם המדרגות כך שלא יוצר חלל למילוי, יש להציג גישה לממ"ד דרך המגורים ולא דרך המחסן. שינוי מיקום מחסן קיים בהיתר 117350 אושרה תוספת קומת מרתף לדירה עבור מחסן בשטח של 8.36 מ"ר בגובה של 2.50 מ' המחושב כשטח שירות. כעת, מבוקש שינוי מיקום המחסן לצורך תוספת הממ"ד. המיקום המבוקש כעת- אושר בתכנית צל בת.ב. 8/11/6 בהיתר מס' 26711 מתאריך 20/5 / 87 על כן אין מניעה לאשר שינוי המיקום המבוקש. מאחר והוראות התוכנית אינן מקנות שטחי בנייה עיקריים, וכעת מבוקשת הריסת המחסן הקיים ובנייתו מחדש, לא ניתן יהיה לאשר את גובה המחסן החדש בגובה עיקרי של 2.50 מ' כפי שאושר, אלא בגובה 2.20 מ' בלבד. יש להציג מחסן בגובה 220 מ' נטו.		

התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - התקבלה דחייה בתאריך 16.4.25 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר בתאריך 15.5.24		
הקלה בדבר בניית ממ"ד בקומת מרתף.	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4

	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדחתה במתכונת המוצעת ביום 17.07.24 ועתה תוכנה כנדרש.

הממ"ד המוצע עומד במדיניות ומקובל מבחינה תכנונית, כמו כן תוקן גובה המחסן והושלמו התנאים החסרים.

ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2022/0381.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ושימוש במעטפת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קסלר נחמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 1, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13794	תחילת תוקף	11/10/2011			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 06.04.2008 בת.ב. 1998/0920.01 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א' " .

- בתאריך 15.12.2014 בת.ב. 1998/0920.03 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א' " .

- בתאריך 07.04.2022 בת.ב. 1998/0920.04 ובו אושר "הרחבות בניה ע"פ תבע מס' 9944-3907 " .

- בתאריך 08.08.2018 בת.ב. 1998/0920.05 ובו אושר "הרחבות בניה " .

- בתאריך 14.06.2021 בת.ב 1998/0920.06 ובו אושר "הרחבה ע"פ התבע וריצוף החצר".
- בתאריך 10.03.2014 בת.ב 2012/0173.01 ובו אושר "הרחבת דירה קיימת ריצוף חצר ותוספת מחסן".
- בתאריך 17.10.2018 בת.ב 2012/0173.03 ובו אושר "חידוש היתר בניה מס' 2013/705".
- בתאריך 22.02.2024 בת.ב 2021/0579.00 ובו אושר "מרפסת גג".
- בתאריך 03.10.2018 בת.ב 2017/0169.00 ובו אושר "בניית מרפסת קרקע".
- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 2017/222.00 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א'".
- בתאריך 04.07.2021 בת.ב 2017/222.01 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א'".
- בתאריך 22.12.2014 בת.ב 2012/0173.00 ובו אושר "בניית מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה א'".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב מבוא אדמונד פלג 1, בניין בן 4 קומות וקומת תת קרקעי.

גוש: 30644 חלקה: 20.

מצב מוצע:

קומת מקלט מפלס -2.75 :

מוצע יסודות ממ"ד.

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 6- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שימוש במעטפות למגורים ומרפסות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה מקו בניין ומנספח בינוי בגין תוספת ממ"ד".

"הקלה מנספח הבינוי בגין שינויים בפתחים".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2024.07.16 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20 .

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

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.
	המרפסת המוצעת בחזית המערבית אינה מוצגת כנדרש -יש לסמן עבירות בנייה כנדרש .
	נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.
	נספח בינוי:
	קומה א' במפלס +0.00 :
	דירה מס' 6-
	המרפסת המוצעת בחזית מערבית - בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח בינוי מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת הינה סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי.
	מרפסות :
	קומה א' במפלס +0.00 :
	דירה מס' 6- מוצעות מרפסות:
	חזית מזרחית- בתלום קווי בניין למרפסות בשטח- 3.20

מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית מערבית-בתחום קווי בניין למרפסות בשטח- 5.31 מר- ע"פ הנספח מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי. ניהול מי נגר: סעיף 4.1.2 ט' -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13794 תחילת תוקף: 23/08/1991 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 13794 -תחילת תוקף 11/10/2011, מגורים ב'. כפיפות: * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 1978 א'- תחילת תוקף 01/0126/1977. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: * תכנית מתאר 62.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 13794 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 13794 קיים נספח בינוי מספר 1 -מחייב חלקית לנושאים הבאים: גובה, קווי בניין ומס' יח"ד המרבי. מוצע בבקשה: קומת מקלט מפלס -2.75 : מוצע יסודות ממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 6- מוצע שינוי במחיצות הדירה, שימוש במעטפות למגורים ומרפסת חזית מזרחית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת המוצעת בחזית מערבית - בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח בינוי מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת הינה סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2021/6679.00 שהוגש מיום 07.11.2021 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. הממ"ד חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף בהתאם). מס' קומות: מוצע בבקשה הרחבה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי.		

מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה: ע"פ תבע 13794 ונספח הבינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 6- מוצע שימוש במעטפות למגורים בשטח-41.63 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 13794 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה לכל עמודה בנפרד במקרה של ביצוע חלקי יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל- מוצע שימוש מעטפת שאושרה ע"כ לא רלוונטי. "תוספת הבניה כלפי קומת הקרקע במפלס התחתון יבוצעו בנפרד עבור כל דירה- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה א' במפלס +0.00 : דירה מס' 6- מוצעות מרפסות: חזית מזרחית- בתלום קווי בניין למרפסות בשטח- 3.20 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית מערבית-בתחום קווי בניין למרפסות בשטח- 5.31 מר- ע"פ הנספח מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה		

כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד: ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. קומת קרקע מפלס +0.00: דירה מס' 6- מוצע ממ"ד הופנה לחזית קדמית חורג קווי בניין מאושרים. לעניין שטח הממ"ד – מוצע בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. הוצגה תוכנית צל כנדרש. ניהול מי נגר: סעיף 4.1.2 ט' -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 29.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע:		

ניתן אישור בתאריך 21.07.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: עפ"י תבע 13794 סעיף 4.1.2 י'- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 . הגשת חו"ד המתבססת ע אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 ... התקבל ניהול בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. המרפסת המוצעת בחזית המערבית אינה מוצגת כנדרש -יש לסמן עבירות בנייה כנדרש . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקווי בנין ומנספח בינוי בגין תוספת ממ"ד. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים.	09/06/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

המרפסת המוצעת בחזית המערבית אינה מוצגת כנדרש - יש לסמן עבירות בנייה כנדרש.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

נספח בינוי:

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 6-

המרפסת המוצעת בחזית מערבית - בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח בינוי מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת הינה סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי.

מרפסות :

קומה א' במפלס +0.00 :

דירה מס' 6- מוצעות מרפסות:

חזית מזרחית- בתלום קווי בניין למרפסות בשטח- 3.20 מ"ר- אין מניעה לאשר.

חזית מערבית-בתחום קווי בניין למרפסות בשטח- 5.31 מר- ע"פ הנספח מרפסת זו אינה מקורה, ע"פ נתוני המערכת נראה כי המרפסת סגורה בקירות ומקורה - יש לסמן להריסה כנדרש ולהתאימה בהתאם לנספח הבינוי.

ניהול מי נגר:

סעיף 4.1.2 ט' -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2018/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

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

גוש	חלקה	בשלמות
30610	88	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

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

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת בית חנינה, ברחוב אל קמר סמטה 8.

גוש: 30610 חלקה: 88.

מצב מוצע:

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

המוצע בבקשה זו מבנה חדש.

קומת מרתף מפלס -5.40:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת מרתף מפלס -2.70:

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת קרקע במפלס +0.00:

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד .

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.28:

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

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

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

קומה ב' במפלס +6.56:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ג' במפלס +9.84:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ד' במפלס +13.12:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומה ה' במפלס +16.40:

מוצע חדר מדרגות משותף .

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

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

קומת גג במפלס +19.68 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:

התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה		

ברוחים ע"פ סעיף 4.03-(10)- המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה:		

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = $952 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

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

בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		

קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע:		

ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:		

התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		
התיק ייבחן שנית בפני וועדת הבעלויות לאחר קבלת המלצה והחלטה בוועדת הבעלויות יובא התיק לדיון פנימי חוזר לקבלת החלטה סופית	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים: התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת.	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

"התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " . המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן: להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10) - המוצע עומד במותר.		

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

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבוע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = $952 \times 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבוע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

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

בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קו בניין.		

קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1:		

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

של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708 תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10) - המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התב"ע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר).		

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84: יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין.		

בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12: יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40: יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד". מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40:		

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		

קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים: במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " . לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה: -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים: -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר:	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

– יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762708	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 12/02/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות: * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיצוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10) - המוצע עומד במותר. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתר. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד: עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-(4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1260.63 מ"ר .		

ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע: 350.30 מ"ר. סה"כ- 1,951.64 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.28: יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56: יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84:		

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

מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד: קומת קרקע במפלס +0.00: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28: מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56:		

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

אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור: ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד		

לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	15
	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	16

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש.

התנגדויות:

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

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

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

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

המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.

תנאי לקבלת היתר :

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

השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2004/0822.07</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכוח 5% השלמת קומת גג ומרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סומפולינסקי שמשון
עורך הבקשה	אדריכל שוחט (קליגלר) אוריה
מתכנן השלד	גילבורד לאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

מבוא בשמת 3 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים 2 היתרים קודמים בחלקה:

03/08/2022 2004/822.05- תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים הופק בתאריך:

26/02/2018 2004/822.04- תוספת מרפסת לבניין קיים הופק בתאריך:

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 4 קומות, לבניין 2 כניסות. סה"כ 19 יח"ד קיימות.

ברחוב מבוא בשמת 3 גילה, גוש: 28046 , חלקה: 19.

מצב מוצע:

עבור דירה 16 מפלס +11.20

מוצע תוספת על הגג ומרפסות גג סביב התוספת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח ביני 5% השלמת קומת גג".

עפ"י מדיניות מהנדס עיר אין לאשר את תוספת הבינוי על הגג כיוון "שבאם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי

4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניווד זכויות ורק אז ניתן להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה...

יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח ניווד זכויות, לא ניתן יהיה לממש השלמת

דירת גג".

בנוסף עפ"י gis נראה כי הבינוי המוצע קיים בשטח כעבירת בניה.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 23/05/2023

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת

התיק.

מידע קודם

מתאריך	
29/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום על הגשת השלמת חתימות- הוגשו כלל החתימות הנדרשות ומובא לוועדה לתיקון כלל הליקויים.	
להלן כלל הליקויים:	
לא ניתן לקבל תוספת ע"ח 5% השלמת דירת גג היות ויש שכלל דיירי הקומה האחרונה יפיקו היתר	
לניוד הזכויות מהצד לגג ורק אז ניתן לבקש זאת באם יראו בבקשה כשיפור אדריכלי.	
תימוכין קנייניים:	
בשלב פתיחת תיק צורפו להרמוניקה חתימות מתיק קודם, חתימות אלו לא מתקבלות היות ומבקשים שימוש	
בגג משותף אשר בהיתר הקודם לא שויך למבקשים, לפיכך יש לקבל החתמות של 2/3 מדיירי הכניסה.	
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8/11/2023 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום לעניין השלמת חתימות שכנים לשטח משותף, הושלמו כלל החתימות הנדרשות ויש להביא לוועדה נוספת.	
פרסום הקלות:	
במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:	
"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח ביני 5% השלמת קומת גג".	
עפ"י מדיניות מהנדס עיר אין לאשר את תוספת הבינוי על הגג כיוון "שבאם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי	
4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניוד זכויות ורק אז ניתן	

להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה... יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח ניווד זכויות, לא ניתן יהיה לממש השלמת דירת גג". בנוסף עפ"י gis נראה כי הבינוי המוצע קיים בשטח כעבירת בניה. מרפסת גג: מוצע בבקשה 2 מרפסות גג בחזית הצפונית ובחזית הדרומית אין הגבלה לגודל מרפסת גג, עומד בנדרש. אך יש לסמן מעקה בנוי וכן להציג בבירור דרך גישה לגג החדש עבור כלל הדיירים פריצת פתחים: מוצע פרצת קיר בחזית מזרחית במפלס +11.20 להגדלת החלון הפונה למרפסת זיז – אין לשנות את פתח החלון מבחינה חזותית, כפי שמצוין בתב"ע 4150 סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזוהים לאלו שבבניין הקיים) ממדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות נגרות, תריסים, מסתורים וכו'"). מוצע במפלס 14.00 + פריצת 2 חלונות ודלת בחזית הצפונית יש ליישר את פתח החלון עפ"י החלונות בחזית הקיימת, חזית דרומית מוצע חלון יש להתאים את הגודל ומיקום עפ"י החזית, ראה בהרמוניקה a. חזית מזרחית מוצע פתיחת חלון יש להתאים את החלון עפ"י החזית בגודל ומיקום ראה בהרמוניקה a. הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית:		

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. חוות דעת תכנונית: לא התקבל אישור לשיפור קולטים ודודים: עפ"י תב"ע 4150 סעיף 10 ו' "הצבת הקולטים ודודי שמש על גג התוספות הבניה אסורה". לכן על ע"ב להציב את המערכות על גג הבניין ולא על תוספות הגג ולבצע תקנה 36 או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים / פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/28/01 תחילת תוקף: 12/07/1984	14/10/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: • 4150 תוקף, 18/02/1993 אזור מגורים כללי • תכנית מתאר 62 - כפיפות • תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה". נספח בינוי: בתכנית החל ה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: מבוקש בבקשה תוספת בכוח 5% השלמת דירת גג סעיף זה לא רלוונטי בבקשה זו. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב.		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7060 שהוגש מיום 11/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני כאשר סומן קוו בנין כתום, המוצע נמצא בתחום קונטור הבניין הקיים ולא נמצאו חריגות מקוו הבניין הכתום. מס' קומות: מוצע בבקשה, תוספת גג בנוסף לתוספת קיים כיוון שמדובר בתוספת קומה שלא פורסמה הקלה עברה אך היות והתוספת איננה מאושרת אזי אין צורך בפרסום הקלה בשלב זה. מס' יח"ד: ע"פ הוראות תכנית סעיף 10: "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבניין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה: אין התייחסות לשטחי בניה כיוון שאין לאשר את התוספת המוצעת ראה בסעיף הקלות. ממ"ד: לא מוצע בבקשה. מרפסת גג: מוצע בבקשה 2 מרפסות גג בחזית הצפונית ובחזית הדרומית		

אין הגבלה לגודל מרפסת גג, עומד בנדרש. אך יש לסמן מעקה בנוי וכן להציג בבירור דרך הגישה לגג החדש עבור כלל הדיירים פריצת פתחים: מוצע פרצת קיר בחזית מזרחית במפ לס +11.20 להגדלת החלון הפונה למרפסת זיז – אין לשנות את פתח החלון מבחינה חזותית, כפי שמצוין בתב"ע 4150 סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו שבבניין הקיים) ממדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות נגרות, תריסים, מסתורים וכו'". מוצע במפלס 14.00 + פריצת 2 חלונות ודלת בחזית הצפונית יש ליישר את פתח החלון עפ"י החלונות בחזית הקיימת, חזית דרומית מוצע חלון יש להתאים את הגודל ומיקום עפ"י החזית, ראה בהרמוניקה a. חזית מזרחית מוצע פתיחת חלון יש להתאים את החלון עפ"י החזית בגודל ומיקום ראה בהרמוניקה a. הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית: א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. תימוכין קנייניים: בשלב פתיחת תיק צורפו להרמוניקה חתימות מתיק קודם, חתימות אלו לא מתקבלות היות ומבקשים שימוש בגג משותף אשר בהיתר הקודם לא שוייך למבקשים, לפיכך יש לקבל החתמות של 2/3 מדיירי הכניסה. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8/11/2023 והוחלט		

להוציא הסעיף מסדר היום. הושלמו כלל החתימות הנדרשות ויש להביא לוועדה נוספת. קולטים ודודים: עפ"י תב"ע 4150 סעיף 10 ו' "הצבת הקולטים ודודי שמש על גג התוספות הבניה אסורה". לכן על ע"ב להציב את המערכות על גג הבניין ולא על תוספות הגג ולבצע תקנה 36 או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. תנאים לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 21/08/2023 ע"י מעיין אוז. שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 29/05/2023 ע"י באייר ורה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הוועדה מורה על הגשת השלמת חתימות	08/11/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/28/01 תחילת תוקף:	30/10/2023	חוות דעת תכנונית

12/07/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4150 תוקף 18/02/1993, אזור מגורים כללי תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה". נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2 : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבניין ותכלול		

תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." מוצע ממ"ד ומרפסת שירות בקומת הקרקע בלבד. לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/7060 שהוגש מיום 11/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה, תוספת גג בנוסף לתוספת קיים לכן אין התייחסות לתוספת קומות. מס' יח"ד: ע"פ הוראות תכנית סעיף 10: "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבנין". לא מבוקשת תוספת יח"ד. גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה: אין התייחסות לשטחי בניה כיוון שאין לאשר את התוספת המוצעת ראה בסעיף הקלות. ממ"ד:		

לא מוצע בבקשה. מרפסת גג: מוצע בבקשה 2 מרפסות גג בחזית הצפונית ובחזית הדרומית אין הגבלה לגודל מרפסת גג, עומד בנדרש. פריצת פתחים: מוצע פרצת קיר בחזית מזרחית במפלס +11.20 להגדלת החלון הפונה למרפסת זיז – אין לשנות את פתח החלון מבחינה חזותית, כפי שמצוין בתב"ע 4150 סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו שבבניין הקיים(ממדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות\ נגרות, תריסים, מסתורים וכו')". מוצע במפלס + 14.00 פריצת 2 חלונות ודלת בחזית הצפונית יש ליישר את פתח החלון עפ"י החלונות בחזית הקיימת, חזית דרומית מוצע חלון יש להתאים את הגודל ומיקום עפ"י החזית, ראה בהרמוניקה a. חזית מזרחית מוצע פתיחת חלון יש להתאים את החלון עפ"י החזית בגודל ומיקום ראה בהרמוניקה a. הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית: א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. תימוכין קנייניים: בשלב פתיחת תיק צורפו להרמוניקה חתימות מתיק קודם, חתימות אלו לא מתקבלות היות ומבקשים שימוש בגג		

משותף אשר בהיתר הקודם לא שוייך למבקשים, לפיכך יש לקבל החתמות של 2/3 מדיירי הכניסה. קולטים ודודים: עפ"י תב"ע 4150 סעיף 10 ו' "הצבת הקולטים ודודי שמש על גג התוספות הבניה אסורה". לכן על ע"ב להציב את המערכות על גג הבניין ולא על תוספות הגג. תנאים לדין: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 21/08/2023 ע"י מעיין אוז. שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 29/05/2023 ע"י באייר ורה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
היות ולא הוגשו הסכמות פוזיטיביות לבניה בשטח משותף (ההסכמות שהוגשו שייכות לתיק קודם ואינן מתקבלות) כמו כן, לא ניתן לנקבל תוספת ע"ח 5% השלמת דירת גג היות ויש שכלל דיירי הקומה האחרונה יפיקו היתר לניוד הזכויות מהצד לגג ורק אז ניתן לבקש זאת באם יראו בבקשה כשיפור אדריכלי.	30/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תימוכין קנייניים: בשלב פתיחת תיק צורפו להרמוניקה חתימות מתיק קודם, חתימות אלו לא מתקבלות היות ומבקשים שימוש בגג משותף אשר בהיתר הקודם לא שוייך למבקשים, לפיכך יש לקבל החתמות של 2/3 מדיירי הכניסה. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה בדבר בניה בשונה מנספח ביני 5% השלמת קומת גג". עפ"י מדיניות מהנדס עיר אין לאשר את תוספת הבינוי על הגג כיוון "שבאם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי 4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניווד זכויות ורק אז ניתן להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה... יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח ניווד זכויות, לא ניתן יהיה לממש השלמת דירת גג". בנוסף עפ"י gis נראה כי הבינוי המוצע קיים בשטח כעבירת בניה. פריצת פתחים: מוצע פרצת קיר בחזית מזרחית במפסל 11.20+ להגדלת החלון הפונה למרפסת זיז – אין לשנות את פתח החלון מבחינה חזותית, כפי שמצוין בתב"ע 4150 סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הזהים לאלו שבבניין הקיים(ממדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות נגרות, תריסים, מסתורים וכו')". מוצע במפסל 14.00 + פריצת 2 חלונות ודלת בחזית הצפונית יש ליישר את פתח החלון עפ"י החלונות בחזית הקיימת, חזית דרומית מוצע חלון יש להתאים את הגודל ומיקום עפ"י החזית, ראה בהרמוניקה a. חזית מזרחית מוצע פתיחת חלון יש להתאים את החלון עפ"י החזית בגודל ומיקום ראה בהרמוניקה a.		

הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית: א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. חוות דעת תכנונית: לא התקבל אישור לשיפור קולטים ודודים: עפ"י תב"ע 4150 סעיף 10 ו' "הצבת הקולטים ודודי שמש על גג התוספות הבניה אסורה". לכן על ע"ב להציב את המערכות על גג הבניין ולא על תוספות הגג. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי 5% השלמת קומת גג.	18/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום על הגשת השלמת חתימות- הוגשו כלל החתימות הנדרשות ומובא לוועדה לתיקון כלל הליקויים.

להלן כלל הליקויים:

לא ניתן לקבל תוספת ע"ח 5% השלמת דירת גג היות ויש שכלל דיירי הקומה האחרונה יפיקו היתר

לניוד הזכויות מהצד לגג ורק אז ניתן לבקש זאת באם יראו בבקשה כשיפור אדריכלי.

תימוכין קנייניים:

בשלב פתיחת תיק צורפו להרמוניקה חתימות מתיק קודם, חתימות אלו לא מתקבלות היות ומבקשים שימוש

בגג משותף אשר בהיתר הקודם לא שויך למבקשים, לפיכך יש לקבל החתמות של 2/3 מדיירי הכניסה.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8/11/2023 והוחלט להוציא הסעיף מסדר היום לעניין השלמת חתימות שכנים לשטח משותף, הושלמו כלל החתימות הנדרשות ויש להביא לוועדה נוספת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח ביני 5% השלמת קומת גג".

עפ"י מדיניות מהנדס עיר אין לאשר את תוספת הבינוי על הגג כיוון "שבאם יש 4 דירות עליונות, יש שיופק לגבי

4 הדירות היתר לתוספת מכוח ניוד זכויות ורק אז ניתן להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה...

יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח ניוד זכויות, לא ניתן יהיה לממש

השלמת דירת גג".

בנוסף עפ"י gis נראה כי הבינוי המוצע קיים בשטח כעבירת בניה.

מרפסת גג:

מוצע בבקשה 2 מרפסות גג בחזית הצפונית ובחזית הדרומית

אין הגבלה לגודל מרפסת גג, עומד בנדרש.

אך יש לסמן מעקה בנוי וכן להציג בבירור דרך גישה לגג החדש עבור כלל הדיירים

פריצת פתחים:

מוצע פרצת קיר בחזית מזרחית במפסל +11.20 להגדלת החלון הפונה למרפסת זיז – אין לשנות את פתח

החלון מבחינה חזותית, כפי שמצוין בתב"ע 4150 סעיף 11ד' "עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים

אדריכליים הזוהרים לאלו שבבניין הקיים) ממדי הפתחים, עיבוד מסביב לפתחים, מסגרות נגרות, תריסים,

מסתורים וכו'").

מוצע במפסל 14.00 + פריצת 2 חלונות ודלת בחזית הצפונית יש ליישר את פתח החלון עפ"י החלונות בחזית

הקיימת, חזית דרומית מוצע חלון יש להתאים את הגודל ומיקום עפ"י החזית, ראה בהרמוניקה a.

חזית מזרחית מוצע פתיחת חלון יש להתאים את החלון עפ"י החזית בגודל ומיקום ראה בהרמוניקה a.

הוראות בניה:

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית:

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.

על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.

חוות דעת תכנונית:

לא התקבל אישור לשיפור

קולטים ודודים:

עפ"י תב"ע 4150 סעיף 10 ו' "הצבת הקולטים ודודי שמש על גג התוספות הבניה אסורה".

לכן על ע"ב להציב את המערכות על גג הבניין ולא על תוספות הגג ולבצע תקנה 36 או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1997/0044.06</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלפתי זבולון
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

אבשלום חביב 102, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30207	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7069א	תחילת תוקף	08/08/2005	6	אזור מגורים מיוחד	2480

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת ארמון הנציב, ברחוב אבשלום חביב 102, בארמון הנציב.

בקשה לתוספת שטח עיקרי לפי תוכנית 7069 א'.

הבקשה עבור תוספת בניה למש' סלפתי בדירה מס' 12 ותוספת בניה עבור מש' רוס סלפקוב בדירה מס' 10.

קיימים מס' היתרי בניה בבנין זה: 1971/51.01, 1997/44.04.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, בתתי חלקה 10 ו- 12.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 02/10/2024, לא הוגשו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- כיוון שמדובר בהיקף בקשה לא גדול ואין נגיעה בקרקע, לא נדרשת התייחסותם.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 01/10/2024 ע"י ענבל כהנא.

מידע קודם

מתאריך	
03/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	להמליץ להעביר לוועדה המחוזית להחרגת בקשה זו כיוון שבמגרש זה מקודמת תוכנית של התחדשות עירונית, מס' תוכנית 992032- התוכנית הינה הקמת 2 מגדלים בגובה של 28 קומות ומבנה נוסף בגובה של 11 קומות מעל חזית מסחרית הפונה אל רח' עולי הגרדום, כן, תוכנן שצ"פ בשטח של כ- 1.4 ד' במפלס רח' אבשלום חביב ומוצעת הרחבת דרך וכיכר עירונית לרח' עולי הגרדום, לרבות אפשרות לשילוב מעלית ציבורית לחיבור בין הרחובות. התוכנית הופקדה ב- 18/09/2023. הפרסום בתוכנית זו בוצע ב- 13/09/2024 ותום תקופת ההפקדה יהיה ב- 12/11/2024. מבדיקת תשריט התוכנית נראה כי הכל מיועד להריסה, הבקשה אינה מוזכרת בהוראות התוכנית המופקדת, לכן, נדרשת הכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג הבקשה הנוכחית היות ונפתחה מיום 01.04.2024 טרם ביצוע הפרסום להפקדה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7069 א' באזור מגורים מיוחד תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. שטחי הבניה המירביים בחלקה הם 4719.72 מ"ר סה"כ,

שטחים עיקריים מעל מפלס ה- 0.00 יהיו 627.88 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 10 למש' רוס סלפקוב, שטח התוספת הינה 15.28 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש. יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר. בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה. תוכנית קומה ד' מפלס +11.20 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 12 למש' סלפתי, שטח התוספת הינה 69.21 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש. יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר. בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה. יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

7069א תחילת תוקף: 08/08/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכניות החלות: 7069 א' תחילת תוקף 08/08/2005 אזור מגורים מיוחד, ותוכנית 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 מגורים כללי. בנוסף, קיימת תוכנית של התחדשות עירונית 992032, מתחם ד', אשר הופקדה ב- 13/09/2024. הבחינה של הבקשה הינה לפי תוכנית 7069 א'. הוראות סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף הקלות, הבקשה הינה תואמת תוכנית. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי לכל בניין, הנספח הרלוונטי לבניין זה הוא נספח מס' 1 עפ"י תוכנית 7069 א'. התוספות המבוקשות תואמות במדויק לנספח, מבוקש להוסיף שטחים עיקריים לצורך הגדלת יח"ד קיימות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5200 שהוגש מיום: 07/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת תואמת במדויק לקונטור שמאושר בנספח. הקו המסומן באדום הוא קו בניין מירבי לתוספת- התוספת המוצעת הינה בתוך גבולות תוכנית 7069 א', ניתן לאשר. הקו המסומן בכחול הוא קו בניין מאושר עפ"י תוכנית 3894- ל"ר לבקשה זו. הקו המסומן בירוק הוא קו בניין מירבי לתוספת מרפסת פתוחה- לא מוצע מרפסת פתוחה בבקשה זו, ל"ר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 עפ"י המוצג בהרמוניקה, לא מבוקשת		

תוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד הינו 39 – לא ניתן להוסיף יח"ד מעבר לקיים בבניין, לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק הגדלת קונטור הדירות הקיימות, ניתן לאשר. גובה גובה מירבי- לא מצוין גובה סופי מחייב, אין שינוי בגובה קיים, ניתן לאשר. שלביות ביצוע עפ"י סעיף 9 ו': "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד, היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו- זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים והמשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו"- עפ"י המוצג בחזיתות המבנה הבניה בקומות התחתונות בוצעה בעבר- היתר בניה מס' 1997/44.04 שכלל את כלל הקומות מתחת לתוספת הבניה וכעת מדובר על השלמת כלל הבינוי במבנה, ניתן לאשר. תוספת בניה על הגג עפ"י המצוין בסעיף 9 ז': "תוספות בניה על דירות הגג יבוצעו ללא תלות בשאר הדיירים"- מש' סלפתי, דירה מס' 12, הינה דירת גג. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7069 א' באזור מגורים מיוחד תוספת הבניה הינה בהתאם לנספח הבינוי- בו מוצגות התוספות האפשריות עבור הדירות שבהן מאושרת התוספת. שטחי הבניה המירביים בחלקה הם 4719.72 מ"ר סה"כ, שטחים עיקריים מעל מפלס ה- 0.00 יהיו 627.88 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ג' מפלס +8.40 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 10 למש' רוס סלפקוב, שטח התוספת הינה 15.28 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש.		

יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר. בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה. תוכנית קומה ד' מפלס +11.20 מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 12 למש' סלפתי, שטח התוספת הינה 69.21 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש. יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר. בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה. במגרש זה מקודמת תוכנית של התחדשות עירונית, מס' תוכנית 992032- התוכנית הינה הקמת 2 מגדלים בגובה של 28 קומות ומבנה נוסף בגובה של 11 קומות מעל חזית מסחרית הפונה אל רח' עולי הגרדום, כן, תוכנן שצ"פ בשטח של כ- 1.4 ד' במפלס רח' אבשלום חביב ומוצעת הרחבת דרך וכיכר עירונית לרח' עולי הגרדום, לרבות אפשרות לשילוב מעלית ציבורית לחיבור בין הרחובות. התוכנית הופקדה ב- 18/09/2023. הפרסום בתוכנית זו בוצע ב- 13/09/2024 ותום תקופת ההפקדה יהיה ב- 12/11/2024. מבדיקת תשריט התוכנית נראה כי הכל מיועד להריסה, הבקשה אינה מוזכרת בהוראות התוכנית המופקדת, לכן, נדרשת הכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג הבקשה הנוכחית היות ונפתחה מיום 01.04.2024 טרם ביצוע הפרסום להפקדה. יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים טרם דיון		
חוו"ד איכות הסביבה- כיוון שמדובר בהיקף בקשה לא גדול ואין נגיעה בקרקע, לא נדרשת התייחסותם.		
חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 01/10/2024 ע"י ענבל כהנא.		

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

להמליץ להעביר לוועדה המחוזית להחרגת בקשה זו כיוון שבמגרש זה מקודמת תוכנית של התחדשות עירונית, מס' תוכנית 992032- התוכנית הינה הקמת 2 מגדלים בגובה של 28 קומות ומבנה נוסף בגובה של 11 קומות מעל חזית מסחרית הפונה אל רח' עולי הגרדום, כן, תוכנן שצ"פ בשטח של כ- 1.4 ד' במפלס רח' אבשלום חביב ומוצעת הרחבת דרך וכיכר עירונית לרח' עולי הגרדום, לרבות אפשרות לשילוב מעלית ציבורית לחיבור בין הרחובות.

התוכנית הופקדה ב- 18/09/2023.

הפרסום בתוכנית זו בוצע ב- 13/09/2024 ותום תקופת ההפקדה יהיה ב- 12/11/2024.

מבדיקת תשריט התוכנית נראה כי הכל מיועד להריסה, הבקשה אינה מוזכרת בהוראות התוכנית המופקדת, לכן, נדרשת הכרעת הוועדה באם להמליץ למחוזית להחריג הבקשה הנוכחית היות ונפתחה מיום 01.04.2024 טרם ביצוע הפרסום להפקדה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 7069 א' באזור מגורים מיוחד

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

שטחי הבניה המירבים בחלקה הם 4719.72 מ"ר סה"כ, שטחים עיקריים מעל מפלס ה- 0.00 יהיו 627.88 מ"ר.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ג' מפלס +8.40

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 10 למש' רוס סלפקוב, שטח התוספת הינה 15.28 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש.

יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר.

בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה.

תוכנית קומה ד' מפלס +11.20

מבוקשת תוספת בניה עבור דירה מס' 12 למש' סלפתי, שטח התוספת הינה 69.21 מ"ר, תוספת תואמת תוכנית, כנדרש.

יש להציג מידות חוץ ברורות יותר, ריהוט בסיסי, וייעודי חללים- להציג שרטוט מפורט יותר.

בנוסף, השרטוט לא מציג פתרון מיגוני עבור דירה קיימת- יש להציג פתרון מיגוני כדוגמת חדר מחוזק ועל כך יידרש לקבל את אישור הג"א כחלק מאישורים נדרשים להוצאת היתר בניה.

יש לתקן את הערות הבדיקה הקטנות ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2023/0368.00
מספר סידורי	38

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שרבאטי נדאא
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל זיתון 4 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית צפפה, בקשה לתוספת 4 יח"ד בשתי קומות ע"ג מבנה קיים אשר אושר בבקשה מס' 2002/32.01, בה אישרו קומת חניה וקומת קרקע אשר כללה 2 יח"ד.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום:

- הקלה בגין תוספת קומה.

- הקלה בגין 6% תוספת שטחים.

- הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 05/12/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון:

חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/02/2024, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח בתחום החלקה- דרך גישה לחניון תת"ק ו- 3 חניות נוספות (עבור 2 יח"ד קיימות) מאושרת עפ"י היתר 2002/0032.01.

בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/02/2023, " אין מניעה לקידום את התיק מדובר על תוספת בניה על סמך היתר מקורי מס' 2002/0032.01. כניסות למקומות חניה מכבישים קיימים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/09/2024, יש לעמוד בדרישות מחלקה זו כתנאי להיתר.

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/01/2024, " יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר".

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2023, "הבניה היא מעל הקיים הוגשה התחייבות לשימור העצים".

מידע קודם

מתאריך	
07/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה ל- הקלה בגין תוספת גובה. ההקלות שפורסמו הינן: - הקלה בגין תוספת קומה. - הקלה בגין 6% תוספת שטחים.

- הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים. הבעלויות נבדקו בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקו בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני". גובה גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה. הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית, אישור החניה תוקן בהתאם לתכנון שאושר ע"י מחלקת חניה, הולם אישור איכות הסביבה. החריגה בקווי הבניין תוקנה והבינוי צומצם לגבולות קווי הבניין, לגבי גובה הבניין. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, 52% = 453.96 מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 526.24 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. 6% = 52.38 מ"ר, ו- 2.50% = 21.82 מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה עומדת בזכויות הבניה.		

יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש להסיר את החישוב בקומה א'. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה זהה לתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2317 תחילת תוקף: 27/12/1990 ייעוד הקרקע: מגורים 5 הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 22/11/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים. הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית, אישור החניה תוקן בהתאם לתכנון שאושר ע"י מחלקת חניה, הולם אישור איכות הסביבה. החריגה בקווי הבניין תוקנה והבינוי צומצם לגבולות קווי הבניין, לגבי גובה הבניין- מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר כיוון שבוקשה הקלה לתוספת קומה והקלה כמותית של 2.5% לתוספת שטח.	07/11/2024	חוות דעת תכנונית

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 526.24 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. $6\% = 52.38$ מ"ר, ו- $2.50\% = 21.82$ מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה עומדת בזכויות הבניה. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש להסיר את החישוב בקומה א'. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה זהה לתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר. גובה גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה.		
	08/05/2024	דיון בוועדת משנה לדחות :

כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, 52% = 453.96 מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. 6% = 52.38 מ"ר, ו- 2.50% = 21.82 מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש. לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן. מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה.	במתכונת המוצעת

פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 2.60 - 748.40 מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01. התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות. נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים. מפלס קומת קרקע 0.00 + 751.00 מפלס ללא שינוי. מפלס קומה א' 3.00 + 753.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיז עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת. בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיז וניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומה ב' 6.00 + 756.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר.		

הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר. הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומת גג 759.00 +9.00 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש. יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים. יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום: 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין. בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע. בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע. גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
כיוון שיש חריגה בשטחי בניה המותרים ולא הוצגו מקור שטחים לשטחי שירות, תכנון החניה אינו תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, וכן לא הושלם אישור איכות הסביבה, כמו"כ, יש לפרסם הקלה לגובה בניין ולבניה בחריגה מקו בניין עם פתחים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, 52% = 453.96 מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. 6% = 52.38 מ"ר, ו- 2.50% = 21.82 מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש. לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה	10/04/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן. מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 2.60 - 748.40 מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01. התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל ההרמוניקות. נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים. מפלס קומת קרקע 0.00 + 751.00 מפלס ללא שינוי. מפלס קומה א' 3.00 + 753.00 מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיז עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת. בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד,		

בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיז וניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומה ב' $756.00 + 6.00$ מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר. הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומת גג $759.00 + 9.00$ במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש. יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים. יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום: 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין. בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע.		

בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע. גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2317 תחילת תוקף: 27/12/1990 ייעוד הקרקע: יעוד שטח אזור מגורים 5 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה	09/04/2024	חוות דעת תכנונית

התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6326.00 מיום: 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין. בחזית דרומית מוצגת חריגה בקיר עם פתחים- לא בוקשה הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי, נדרש לפרסם הקלה לבניה מצומת לצומת, וזאת בכפוף להוכחה כי אכן קיימת בניה בקו הבניין המוצע. בקומה מעל במפלס +6.00 מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת בשיעור של כ- 60 ס"מ, ניתן לחרוג כיוון שמדובר בתוכנית בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי מתאר 62 ולכן מותרת חריגה של עד 1/3 מהמרווח ללא הקלה, מסומן 10 מ' מ "ציר הדרך" לפי מחלקת מידע. מספר קומות מבוקשות 2 קומות מעל קומה קיימת וקומת חניה תת קרקעית, עפ"י תכנית ניתן לבקש עד 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- אין מניעה לאשר את המבוקש כיוון שפורסמה הקלה לתוספת קומה. גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה. מס' יח"ד התוכנית לא קבעה את מס' המקסימלי של סך הדירות שניתן לאשר- מבוקשות סך הכל 6 יח"ד, ניתן לאשר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה		

עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%. שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, 52% = 453.96 מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 536.89 מ"ר. בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה. 6% = 52.38 מ"ר, ו- 2.50% = 21.82 מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים. סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה חורגת מעט מזכויות הבניה, יש לצמצם ב-9 מ"ר ע"מ לעמוד בזכויות הבניה המותרות למימוש. לגבי, שטחי שירות התוכנית לא ציינה שטחים שניתן לממש עבור שירות. יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש לתקן. מיגון ניתן לאשר מעבר עפ"י הוראות הג"א כיוון שהתוכנית אושרה בשנת 1990, טרם תקנות המיגון והטמעתן בהוראות התוכנית. לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה שונה מהתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וכוללת חניה נוספת ממאזן החניה הנדרש, לא ניתן לאשר זאת ויש להתאים את התכנון ואת מספר מקומות החניה לדרישת מחלקת הסדרי תנועה. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 2.60 - 748.40 מבוקשים 5 תאי חניה עבור 4 יח"ד חדשות, בנוסף ל- 2 קיימות אשר אושרו בהיתר בניה מס' 2002/32.01. התכנון והצגת החניות הקיימות אינו עקבי- אושרו 5 מ"ח ובפועל ההרמוניקה מציגה 6 מ"ח, מעבר לתקן הנדרש, התכנון המאושר ע"י מחלקת חניה אינו זהה למוצג בהרמוניקה, יש לתאם מולם ולהציג התאמה מלאה בין כלל		

ההרמוניקות. נדרש להציג פרוט של מפלסים בקרבת המרתף אשר בו מבוקשים מקומות החניה החדשים. מפלס קומת קרקע $751.00 + 0.00$ מפלס ללא שינוי. מפלס קומה א' $753.00 + 3.00$ מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז עבור הדירה הצפונית ו- 2 מרפסות זיז עבור הדירה הדרומית- ניתן לאשר, תכנון זהה לקומה מתחת. בדירה הצפונית שטחי המרפסות עולה על 12 מ"ר ליח"ד, בכפוף לעדכון שבוצע לאחרונה אין הגבלה בשטחי מרפסות זיז וניתן לאשר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה. מפלס קומה ב' $756.00 + 6.00$ מבוקשות 2 יח"ד במפלס זה. הבניה המבוקשת הינה בקונטור בינוי קיים- אין מניעה לאשר. הדירה הדרומית מבוקשת בקונטור מצומצם יותר וכוללת מרפסת גג רחבה בשטח של 41.40 מ"ר, וכן, מרפסת זיז בשטח של 8 מ"ר. הדירה הצפונית גם כן מצומצמת מעט ומציגה מרפסת גג בחזית מזרחית בשטח של 14.06 מ"ר. ההרמוניקה מציגה קיזוז עובי קירות ביציאה למרפסות- לא ניתן לאשר זאת ונדרש להציג חישוב מלא כנדרש. יש להוסיף מידות חוץ לתוכנית הקומה.		

מפלס קומת גג 9.00 + 759.00 במפלס זה מבוקש חדר יציאה לגג, חדר זה כולל 2 דלתות, אין מניעה לאשר את המבוקש. יש להוסיף מידות פנים וחוץ, מערכות טכניות, ניקוזים, מפלסים וניקוזים. יש להוסיף שרטוט של קומת הגג העליונה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, אשר הוכחו על סמך רישום מפנקס הזכויות אשר נבדקו ע"י דסק שרות לקוחות. המבקש הינו הבעלים היחידים בקרקע, ולכן לא נדרש תימוכין קניינים לבניה המבוקשת. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 18/02/2024, "אין התנגדות לתוכנית, עבור 4 יח"ד חדשות דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 5 מ"ח בתחום החלקה- דרך גישה לחניון תת"ק ו- 3 חניות נוספות (עבור 2 יח"ד קיימות) מאושרת עפ"י היתר 2002/0032.01. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/02/2023, " אין מניעה לקידום את התיק מדובר על תוספת בניה על סמך היתר מקורי מס' 2002/0032.01 . כניסות למקומות חניה מכבישים קיימים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית.		

-חוו"ד איכות הסביבה- טרם קבלו אישור. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/01/2024, " יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר". -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 26/12/2023, "הבניה היא מעל הקיים הוגשה התחייבות לשימור העצים".		
הקלה בגין תוספת קומה. הקלה בגין 6% תוספת שטחים. הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים.	14/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה ל- הקלה בגין תוספת גובה.

ההקלות שפורסמו הינן:

- הקלה בגין תוספת קומה.

- הקלה בגין 6% תוספת שטחים.

- הקלה בגין 2.5% תוספת שטחים.

הבעלויות נבדקו בהתאם לנוהל החדש ע"י אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקו בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

גובה

גובה אין ציון של גובה בתוכנית 2317, עפ"י תוכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', לא בוקשה הקלה לגובה בניין, יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן לקבל את הפרסומים שבוצעו ככוללים הקלה לעניין גובה.

הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת את שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית, אישור החניה תוקן בהתאם לתכנון שאושר ע"י מחלקת חניה, הולם אישור איכות הסביבה.

החריגה בקווי הבניין תוקנה והבינוי צומצם לגבולות קווי הבניין, לגבי גובה הבניין.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 2317:

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה + 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי- ולכן אחוזי הבניה הם 52%.

שטח המגרש בו מבוקשת הבניה הינו 873 מ"ר, $52\% = 453.96$ מ"ר, הבקשה מציגה סך הכל בניה בשטח של 526.24 מ"ר.

בוקשו הקלות כמותיות לעניין 6% ו- 2.5% לתוספת קומה.

$6\% = 52.38$ מ"ר, ו- $2.50\% = 21.82$ מ"ר, ולכן, תוספת שטחים מכוח הקלות כמותיות הינו 74.2 מ"ר- הקרקע הינה בבעלות של המבקש בלבד, ולכן, ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה כולל השטחים המבוקשים מכוח הקלה כמותית ללא חלוקה לבעלים נוספים.

סך שטחי הבניה שניתן לאשר בכפוף לתוכנית החלה ולהקלות שבוקשו בשלב זה הינו 528.16 מ"ר, הבקשה עומדת בזכויות הבניה.

יש לחשב את המדרגות בהתאם לתוכנית 4213 אשר בה מחשבים את כלל השטח כ"עיקרי" בקומת הקרקע וביתר המפלסים רק את הפודסטים אשר משמשים כ"כניסה לדירות"- נדרש להסיר את החישוב בקומה א'.

לגבי חניה, שטחי החניה שניתן לאשר הינם עפ"י התקן במתאר. תוכנית החניה זהה לתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה, ניתן לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2002/0299.03</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות מרפסות זיזיות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברדוגו ירון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

דלה פרגולה 8 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30964	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4309	תחילת תוקף	22/06/1993	409	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב דלה פרגולה 8, בשכונת גילה.

הבקשה הינה תוספת מרפסת זיז מקורה ותוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור דירה מס' 4, למש' ברדוגו.

בעבר הופקו מס' היתרי בניה- בקשה מס' 2002/299.01 שבה אישרו מרפסות זהות כ"מראה" למבוקש בבקשה הנוכחים, היתר בניה מס' 1995/150.01 שהיווה היתר לבניין מקורי ועוד מס' היתרי בניה.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 11- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-בנית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר מעבר ל- 1.5 מטר המותרים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 02/10/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-לא נדרשו תנאים טרם דיון.

מידע קודם

מתאריך	
07/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יח"ד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35: מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר, ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01. המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא

קיימות מרפסות זיז לדירה זו. היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה-מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25: במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'-ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4309 תחילת תוקף: 22/06/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד התוכניות החלות: תוכנית 4309 תחילת תוקף 22/06/1993 אזור מגורים 4 מיוחד, תוכנית 1905 תחילת תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 5 מיוחד, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

שותק, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5692.00 שהוגש מיום: 11/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 4309 למגרש 409 בהתאם לנספח מס' 1. מספר קומות עפ"י תוכנית החלה ניתן לאשר 3 קומות, לא מוצע תוספת קומה ולכן ל"ר. מספר יח"ד מס' יח"ד במגרש יהיה 12 יח"ד, אין שינוי במספר יח"ד, ניתן לאשר. גובה אין שינוי בגובה בניין, ניתן לאשר. זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יח"ד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35: מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר, ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות		

עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01. המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא קיימות מרפסות זיז לדירה זו. היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25: במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'-ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון.		
הכנת נוסח פרסום	02/09/2024	בניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר מעבר ל1.5 מטר המותרים.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/07/2024	בניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' מעבר ל1.5 מ' המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יח"ד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35:

מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר,

ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר.

המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01.

המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא קיימות מרפסות זיז לדירה זו.

היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר.

תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25:

במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'-ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית.

יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1991/0449.12</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בהדורי יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנטיגנוס 30, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977			
2389	תחילת תוקף	10/11/1977	23	אזור מגורים 5 מיוחד	900
2389 א"					

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים.

המבנה בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מבוקש תוספת בניה בקומת א' +תוסת קומה חדשה בקומה ב'.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות

הקלה בגין נידוד זכויות מקומה א לקומה ב

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה לפני 1.8.89

הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 10 ס"מ מעבר ל9 מ' המותרים .

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב2.5% לזכויות הבניה בתוספת קומה

הקלה בגין חיפוי הבנין באבן מסותתת במקום אבן פראית

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן: קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע"פ מדיניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.		

מוצעת תוספת קומה במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יש לציין שקיים תיק מקביל בבנין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבנין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבנין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבנין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבנין\תצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבנין המקורי במנין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי.		

תיקונים נדרשים - בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. 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 שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי\ ר"צ.		

תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 +המבקש. יש לוודא שתת חלקה 6 הינו בכניסת המבקש. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
חוות דעת תכנונית	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 2389 א" תחילת תוקף: 08/10/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות: תכנית 2389א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 2734 התכנית כפופה לתכנית המתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'		

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדיניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינו צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא		

תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יש לציין שקיים תיק מקביל בבנין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת קומה גובה פנ.ב. +8.7, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבנין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבנין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבנין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבנין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב:		

נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין\תצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים - בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. 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 שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ		

שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש ניוד שטחים מקוה א' לקומה ב' פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין ניוד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף". אין מניעה לאשר הקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 +המבקש. סה"כ 3/4 חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי		

אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה לפני 1.8.89 הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 10 ס"מ מעבר ל 9 מ' המותרים. הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 2.5% לזכויות הבניה בתוספת קומה הקלה בגין חיפוי הבנין באבן מסותתת במקום אבן פראית	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו.

פירוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה.

הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734.

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' .

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדיניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין

ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש.

חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור.

ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו".

חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ' 6 בין מרווח בין הבניין הצמוד.

לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו.

בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה .

לא נמצאו חריגות מקווי הבניין.

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

קיים בניין בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה.

הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה).

יש לציין שקיים תיק מקביל בבניין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו

בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב.

יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין.

עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב:

נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין\תצא מלפני 67

יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר.

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו.

להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ.

כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי.

תיקונים נדרשים

- בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'.

מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה.

הריסות

הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים 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 שיוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע.

כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה.

פתחים

הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית.

יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ.

תימוכין קניינים בשטח משותף

ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש $2/3$ הסכמות שכנים.

כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל $2/3$ מכניסת המבקש.

התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 +המבקש.

יש לוודא שתת חלקה 6 הינו בכניסת המבקש.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

פורסמה הקלה והיא "חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית"

על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2013/0184.03
מספר סידורי	41

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת קומת קרקע + בניית קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוקס יואל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנטיגנוס , גוננים אנטיגנוס 30 ב

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977			
2389	תחילת תוקף	10/11/1977	23	אזור מגורים 5 מיוחד	900
2389 א"					

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס 30, גוננים.

המבנה בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מבוקש תוספת בניה בקומת הקרקע +תוספת קומה במרתף.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות

הקלה בגין חריגה מקו בנין צידי בהתאם לקונטור המבנה הקיים

הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב-6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89

הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף

הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן: קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס

ע"ר. על אף האמור בפסקאות ו(4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא		

תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 1991/449.12 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין\תצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ.		

כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אזור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת +פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שישומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. תכנית צל לתב"ע נפחית: ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים 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 שיוויון באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה.		

ממדים מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2 הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות. מחסן מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בנ"ל. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי/ר"צ. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבנין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12)		

כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה. דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס של תת חלקה זו. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2389 א' תחילת תוקף: 08/12/1988	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות: תכנית 2389א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 2734 התכנית כפופה לתכנית המתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר.		

על אף האמור בפסקאות (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.		

מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית. כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 1991/449.12 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת קומה במרתף וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי בבקשה. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב.		

יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. חישוב גס של שטחי הבניה (לאחר דיון יש להראות שרטוט +חישוב מדוייק) שטחי הבניה הכלוא בין קווי הבניין הינו 590 מ"ר. $1180 = 2 * 590 \text{ מ"ר.}$ $147.5 = 1180 / 8 \text{ מ"ר.}$ 147.5 = עיקרי קיים + מוצע מותר ע"פ חישוב גס. פורסמה הקלה בפתיחת תיק עבור 6% הקלה כמותית. $909 * 6\% = 54.54 \text{ מ"ר}$ $6.81 = 54.54 / 8 \text{ מ"ר.}$ $154.31 = 147.5 + 6.81 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח עיקרי מופיע ע"ג ההרמוניקה (קיים+מוצע) 198.46 מ"ר , יש לצמצם למותר. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב: נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין\תצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים		

בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אזור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות. בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית. בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת +פריסה. לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. התנאי הוסף ידנית במערכת. 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 שיוויון באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. ממדים מוצע ממ"ד בקומת המרתף. אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2		

הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות. מחסן מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר. ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה. יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בנ"ל. מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר. יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש ניוד שטחים מקומת הקרקע לקומת המרתף. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין ניוד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף". אין מניעה לאשר הקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש.		

התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל מס' 91/449.12) כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה. דירה זו הינה גם בכניסת המבקש. ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס של תת חלקה זו. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 28/08/2024 " ראדון - מצורפת תכנית ראדון , תוכנן ראדון בכל התוספות הנוגעות בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט – מצורף סקר אסבסט על אי הימצאות אסבסט באתר. במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד – חידוש התנאים לטופס 4 בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות בודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי. שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 04/08/2024 ע"י כנהנה ענבל סבי. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"		

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 קומות המותרות הקלה בגין חריגה מקו בנין צידי בהתאם לקונטור המבנה הקיים הקלה בגין תוספת אחוזי בניה בשיעור החלק היחסי ב-6% עבור תכנית שהופקדה טרם 1.8.89 הקלה בגין ניווד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף הקלה בגין חיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו.

פירוט תיקונים כדלהלן:

קווי בניין

התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה.

הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734 2734.

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' .

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' .

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' .

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדיניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה חורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין

ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש.

חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור.

ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו".

חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד.

לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי

וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו.

בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה .

המוצע חורג מקו הבניין בחזית מזרחית בהתאם לחריגה קיימת ע"פ היתר מס' 13/184.2 , ע"כ אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לבניה דומה שאושרה בהיתר ע"פ סעיף 5 בתכנית.

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

קיים בניין בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד.

מוצעת תוספת קומה במפלס 2.90- אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה.

התוספת מבוקשת תחת הבניין המקורי בצמוד לחזית הדרומית.

הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) וזאת ע"מ לאפשר לדיירים בקומת הגג אפשרות לתוספת בניה ע"י יתרת השטחים לפי חלוקה שוויונית.

כמו"כ נפתח תיק נוסף בחלקה מס' 1991/449.12 המבקש לבנות תוספת בניה בגג בצידו השני של המבנה.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8: "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו

בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב.

יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין.

עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב:

נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין\תצא מלפני 67

יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר.

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו.

להוסיף טבלה המציגת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ.

כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי.

תיקונים נדרשים

בקומת המרתף בחזית דרומית יש לבטל את החפירה המוצעת הכוללת גידור, האזור מהווה שטח הכלוא מעל 3 קירות כמו"כ מהווה בינוי לעניין חריגות מקו הבניין- יש להסיר מהבקשה, לצורך אוורור ניתן להציע חצר אנגלית בלבד ע"פ התקנות.

בהתאם לנ"ל יש לבטל את דלת היציאה בקומת המרתף, ולהציע חלונות בלבד ע"פ הניתן, וזאת בהמשך לחלונות מוצעים בקומה א' בצורה סימטרית.

בקומת הקרקע יש להראות את הריצוף חצר בצבע וכן את הגדר אבן המוצעת +פריסה.

לציין את מספר ההיתר בו מסומן תוספת בדירת המבקש כקיים, במידה ואין היתר נדרש להראות כמוצע.

הריסות

הריסת עבירות הבניה של המבקש שסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות.

התנאי הוסף ידנית במערכת.

תכנית צל לתב"ע נפחית:

ע"פ מדניות מהנדס עיר: "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים 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 שיוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע.

כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה.

ממדים

מוצע ממ"ד בקומת המרתף.

אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד בקומה זו, וזאת כיוון שלדייר מעל קיים חדר מחוזק בהיתר מס' 13/184.2

הממ"ד כולל חצר אנגלית, יש להעביר חתך דרכה ולעמוד בתקנות כולל מידות.

מחסן

מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של 16.93 מ"ר.

ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה.

יש להראות חישוב ע"מ לוודא עמידה בנ"ל.

מוצע גישה למחסן מתוך הדירה, אין מניעה לאשר.

יש להראות את מיקום חדר המדרגות המשותף בקומת המרתף וזאת ע"מ לוודא שבאם בעתיד ירצה הדייר מעל המבקש להציע מחסן אזי יוכל להציע זאת ע"י גישה מהחדר מדרגות המשותף.

פתחים

הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית.

יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ.

תימוכין קניינים בשטח משותף

ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים.

כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש.

התקבל חתימה של הדייר מעל משפחת בהדורי בתת חלקה 5 (שהינו מגיש תיק במקביל

מס' 91/449.12

כמו"כ מופיע חתימה ע"ש שכטר בתת חלקה 6, ע"פ נסח הטאבו הבעלים של תת חלקה 6 הינן משפחת לרזה ויש צו ניהול אפוטרופוס ע"י להב רבקה. יש לתת הסבר לחתימה הנ"ל ובמידת הצורך לקבל חתימה חדשה.

דירה זו הינה גם בכניסת המבקש.

ע"כ יש לתת הסבר אודות החתימה \ להחתים את האפוטרופוס של תת חלקה זו.

חומרי בניה:

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"

פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית.

על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין, ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2020/0448.01
מספר סידורי	42

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מוצע תוספת 2 קומות מעל הקומה הקיימת סה"כ תוספת 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אבו טיר עבד אל באסט
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל נובלא' 20, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
22302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מצב קיים:

קיים בניין בן 1 קומות, בעל גג שטוח וכניסה ראשית אחת וקומת מרתף

בשכונת צור באהר, אל נובלא'. 20 חלקות ארעיות בתצ"ר 2215/2019

פרסום הקלות:

במסגרת פתיחת התיק הבקשה הנידונה פורסמה עם ההקלה הבאה:

"הקלה מקוו בניין מערבי בשיעור של 70 ס"מ."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 19/09/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

לאחר קבלת החלטת הוועדה התיק הופנה לפרסום חוזר וזאת בעקבות הוספת גדרות בגובה הדורש תוספת הקלה בנוסח "הקלה לחריגה מגובה הגדרות המותרות"

תאריך הפניה לפרסום חוזר : 18/09/2024

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22/10/2024

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
06/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 24/01/2024 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות ונדרש היה לוודא ע"י דוח פיקוח את עניין מס' יח"ד הקיימות בבניין וזאת כתוצאה מחו"ד שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה.

מעבר לכך נדרש היה להשלים אישור איכות הסביבה, וכן התיק נדרש לצאת לפרסום חוזר וזאת אודות חריגה בגדרות המוצעות. כמו כן נדרש להציג מיקום לצובר / בלון גז , מיקום לאצירת אשפה וכן להציג בצורה בהירה את קומת הפיתוח. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a , התקבל דוח פיקוח, והתקבל אישור איכות הסביבה . לאחר קבלת הנ"ל התיק הופנה לפרסום חוזר בתאריך 18/09/2024 תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22/10/2024 לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. ראה הרחבה מטה לכלל הנושאים. הוכחת בעלות: יצוין כי ע"פ המערכת נוספה תרשומת פנימית ע"י הגב' אני פירו לעניין בדיקה חוזרת בנושא הוכחת בעלות וזו נמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני. דוח פיקוח עבור מס' יח"ד: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 21/11/2023 ע"י שעיו גאולה: "אין התנגדות לתכנית . מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן . מוצע 4 מ"ח (2 חניות מעל התקן עבור 2 דירות נוספות קיימות) ." עפ"י המוצג בהרמוניקה ישנם 3 יח"ד ולא 4 יח"ד, התכנון של המחסנים כולל 2 חלונות ברוחב רגיל ולא מותאם למחסנים, יש לקבל דו"ח פיקוח על השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף. התקבל דו"ח פיקוח מתאריך 10/03/2024 בו מתקבל כי ככל הנראה הקומה משמשת למחסן. הדו"ח מתוּיָק בא.א של הבקשה.		

איכות הסביבה: בתאריך 11/09/2024 תו"ק בא.א של הבקשה אישור איכות הסביבה מתאריך 25/12/2023 . גדרות: הגדרות סומנו כמוצע כפי הנדרש בהחלטת הוועדה והתיק הופנה לפרסום בגין גובהם המוצע הדורש הקלה. התיק חזר מהליך הפרסום ללא התנגדויות. אצירת אשפה / גז / פיתוח: טרם אישור והפנית ההרמוניקה לפרסום התקבל מיקום לבלוני גז ואצירת אשפה וכן הוצגה תכנית הפיתוח כנדרש.		
הקלה בקוו בניין מערבי בשעור של 70 ס"מ הקלה לחריגה מגובה הגדרות המותרות	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2302 א' ותכנית המתאר, המוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים, אך עפ"י אישור התנועה שהתקבל ייתכן וישנה יח"ד נוספת מתחת לקרקע וע"כ לא ניתן לדעת האם הבקשה עומדת במותר. נדרש להמציא דו"ח פיקוח לבניין המדובר ע"מ לברר נושא זה של מס' יח"ד הקיימות במבנה. התקבלה דחייה מאיכות הסביבה. ונמצאו שני נושאים לה נדרשת הקלה כמסומן ע"ג הרמוניקה a. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז.	24/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

אצירת אשפה: לא מוצע פתרון , יש להציע פתרון התואם את אישור מחלקת התברואה. 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. גדרות: ע"ב מציג ע"ג ההרמוניקה גדרות קיימים, עפ"י התצלום לא נראה כי הגדרות היו קיימים לכן יש לסמנם כמוצע ולפרסם הקלה לגדרות מעבר למותר עפ"י הוראות התכנית. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 21/11/2023 ע"י שעיו גאולה. " אין התנגדות לתכני ת . מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן . מוצע 4 מ"ח (2 חניות מעל התקן עבור 2 דירות נוספות קיימות) ." עפ"י המוצג בהרמוניקה ישנם 3 יח"ד ולא 4 יח"ד, התכנון של המחסנים כולל 2 חלונות ברוחב רגיל ולא מותאם למחסנים, יש לקבל דו"ח פיקוח על השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 4/12/2023		

על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לדחות במתכונת המוצעת: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2302א' ותכנית המתאר, המוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים, אך עפ"י אישור התנועה שהתקבל ייתכן וישנה יח"ד נוספת מתחת לקרקע וע"כ לא ניתן לדעת האם הבקשה עומדת במותר. נדרש להמציא דו"ח פיקוח לבניין המדובר ע"מ לברר נושא זה של מס' יח"ד הקיימות במבנה. התקבלה דחייה מאיכות הסביבה. ונמצאו שני נושאים לה נדרשת הקלה כמסומן ע"ג הרמוניקה a. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. אצירת אשפה: לא מוצע פתרון, יש להציע פתרון התואם את אישור מחלקת התברואה.	18/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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. גדרות: ע"ב מציג ע"ג ההרמוניקה גדרות קיימים, עפ"י התצלום לא נראה כי הגדרות היו קיימים לכן יש לסמנם כמוצע ולפרסם הקלה לגדרות מעבר למותר עפ"י הוראות התכנית. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 21/11/2023 ע"י שעיו גאולה. " אין התנגדות לתכני ת . מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן . מוצע 4 מ"ח (2 חניות מעל התקן עבור 2 דירות נוספות קיימות) ." עפ"י המוצג בהרמוניקה ישנם 3 יח"ד ולא 4 יח"ד, התכנון של המחסנים כולל 2 חלונות ברוחב רגיל ולא מותאם למחסנים, יש לקבל דו"ח פיקוח על השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 4/12/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2302 א תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: התכנית כפופה לתכנית מתאר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2302 א' תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה לאחל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי כללי ולא מפורט והבניה תבחן עפ"י המופרט להלן:	18/01/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: כוללת סעיף שלביות ביצוע לחלקות בהן ניתן לבנות יותר מבניין אחד או שמוצע בינוי חלקי, לא רלוונטי בבקשה הנידונה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים בשיעור של 20 ס"מ, ע"ב פרסם הקלה לחרדה מקו בניין בשיעור של 70 ס"מ, לא ברור במה מדובר. עפ"י סעיף 10 [ג]: "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת. למרות האמור לעיל מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השניה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום.. כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה הנוספת כאמור, בהתאם לקוי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת..." החריגה בבינוי מוצעת בהתבסס על כך כי ניתן לבנות על קונטור הבניין הקיים כפי שהוגדר בתב"ע. ע"ב הטמיע ע"ג ההרמוניקה צילום ממפ"י ובו ברור כי הבניין בנוי בשנת 67 ע"כ ניתן לבנות ע"ב הבניין הקיים. חזית מערבית: מוצע חריגה מקו בניין בשיעור של כ-20 ס"מ על גבי הבניין הקיים ולכן החריגה עומדת במותר ללא צורך בחינת החריגה עפ"י התקנות, בוצע פרסום הקלה כנדרש ולא התקבלו התנגדויות. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 3 קומות מעל קומת מרתף לשימוש עבור שטחי שירות. קיים: 1 קומות מעל קומת מרתף. מוצע בבקשה: 2 קומות חדשות מעל לכניסה הקובעת.		

סה"כ קומות בבקשה הנידונה: 3 מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת עבור שטחי שירות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: לא מצוין. קיים: 1 יח"ד. מוצע בבקשה: 2 יח"ד חדשות. גובה בניה: גובה הבניה הינו על פי תכנית המתאר: (לא הוגדר בתב"ע וחוזר למתאר). מותר עפ"י מתאר עבור 3 קומות: 12.50 מ'. מוצע בבקשה: מוצע גובה של 9.64 מ' ומעליו מעקה גג בגובה של 1.19 מ'. ראשית יש להנמיך את המעקה למינימום הדרוש, היות ויש מתקנים טכניים ע"ג הגג יש להנמיך עד 1.10 מ'. * גובה המבנה עומד במותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: 50% משטח החלקה. שטח החלקה הינו: 784 מ"ר. חישוב: $784 \times 50\% = 392$ מ"ר. ש. עיקרי קיים: 135.16 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: 236.16 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי ומוצע: 371.32 מ"ר. ש. שירות:		

מותר בתב"ע: שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. יותר מעבר לזה חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. סה"כ 8% משטח הבניה הינו: 27.80 מ"ר. ש. שירות קיים: 55.27 מ"ר מחסנים קיימים בקומת מרתף (מצורף ע"ג ההרמוניקה תצ"א משנת 67 ממפ"י). ש. שירות מוצע: 95.89 מ"ר עבור ממ"דים וחדרי מדרגות משותפים. מרפסות גג לא מקורות: קומה א' מפלס +3.40: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 18.49 מ"ר. קומה ב' מפלס +6.52: מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 74.98 מ"ר. צובר גז: לא הוצג מיקום בלוני גז\צובר גז - יש להציג פתרון גז. אצירת אשפה: לא מוצע פתרון, יש להציע פתרון התואם את אישור מחלקת התברואה. 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.		

גדרות: ע"ב מציג ע"ג ההרמוניקה גדרות קיימים, עפ"י התצלום לא נראה כי הגדרות היו קיימים לכן יש לסמנם כמוצע ולפרסם הקלה לגדרות מעבר למותר עפ"י הוראות התכנית. ממ"ד: מוצע עמודת ממדי"ם טיפוסיים בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות. אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 21/11/2023 ע"י שעיו גאולה. " אין התנגדות לתכני ת . מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן . מוצע 4 מ"ח (2 חניות מעל התקן עבור 2 דירות נוספות קיימות) ." עפ"י המוצג בהרמוניקה ישנם 3 יח"ד ולא 4 יח"ד, התכנון של המחסנים כולל 2 חלונות ברוחב רגיל ולא מותאם למחסנים, יש לקבל דו"ח פיקוח על השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף. תנאים טרם דיון: תברואה: התקבל אישור מתאריך 31/01/23. דרכים: התקבל אישור מתאריך 19/11/2023. שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 26/10/2023 . איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית מתאריך 4/12/2023. על עורך הבקשה להשלים את כל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף ולהתאים את המוצע בבקשה עפ"י האישורים שהתקבלו.		

אישור חיזוק מבנים: עפ"י הוראות התכנית לא נדרש בנוהל בקרה הנדסית, הבניין בנה לפני שנת 1980. עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה הינו מכח הוראות תכנית 2303א' ותכנית המתאר, המוצע לא חורג משטחי הבניה המותרים, אך עפ"י אישור התנועה שהתקבל ייתכן וישנה יח"ד נוספת מתחת לקרקע וע"כ לא ניתן לדעת האם הבקשה עומדת במותר. נדרש להמציא דו"ח פיקוח לבניין המדובר ע"מ לברר נושא זה של מס' יח"ד הקיימות במבנה. התקבלה דחייה מאיכות הסביבה. ונמצאו שני נושאים לה נדרשת הקלה כמסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2020/0430.04</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	ניוד זכויות מהצד לגג ותוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נחמיה מאור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אודם 10 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	8	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5584	תחילת תוקף	29/10/1999	8	אזור מגורים מיוחד	1898

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

קיים היתר מס 81/213 לבניין המקורי הכולל קומה מתחת לקרקע ו-4 קומות מעל הקרקע ב- 2 מפלסים.

מהות הבקשה :

מצב מוצע:

מוצע בבקשה תוספת מחסן במפלס +0.00 בכוח נספח בינוי.

מוצע במפלס 10.80+ תוספת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג.

מוצע במפלס 13.50+ תוספת שטח עיקרי וחדר מחוזק על גג הבניין בהמשך לדירה קיימת מס 32.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:
"ניוד זכויות מהצד לגג"

"הקלה 2.5% לתוספת קומה"

"תוספת חדר מחוזק".

"בנית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים"

"חריגה מקו בנין לבנית מרפסת"

"בנית מרפסת בעומק 40% מקו בנין לגבול מגרש"

"שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 18/06/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות

להלן טענות המתנגדים:

שם המתנגדת מיקה פריצקי שושני ת"ז 56630064, מס בית 10 דירה 18 לטענת המתנגדת כי גג הבניין שטח משותף של ככל הדיירים בכניסה ואינה רוצה לוותר על חלקה בזכויות הגג, הבניין מיועד לפרויקט פינוי בינוי וחוששת כי בקשה זו תעכב את הפרויקט.

שם המתנגד שריד שלומית ת"ז 4998183, מס בית 10 דירה 31 לטענת המתנגדת כי גג הבניין שטח משותף של ככל הדיירים בכניסה ואינה רוצה לוותר על חלקה בזכויות הגג, הבניין מיועד לפרויקט פינוי בינוי וחוששת כי בקשה זו תעכב את הפרויקט.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך		
להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון: נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1:100 שהינו שותק לכן מחייב- פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן" המוצע בבקשה הינו לניוד זכויות הכוח נספח לגג הבניין לכן יש להביא להכרעת הודעה באם להכיר בהקלה זו. בנוסף מוצע בבקשה מחסן מיקום המחסן הינו שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה לעניין זה כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד"- המוצע אינו בעמודה לכן נדרש בפרסום הלקה לעניין לשביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5406 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין. קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות. עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין לבנית מרפסת לא קיימת חריגה מקו בניין לכן הקלה זו מתייתרת ויש והורידה בטבלת ההקלות. יש להתאים את קו הבניין במדויק עפ"י התשריט ראה בהרמוניקה a. שטחי בניה:	10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת תוספת על הגג מכוח נידוד זכויות אשר ניתנו בנספח בינוי לבניה בחזית המזרחית ותוספת קומה 2.5% פורסמו ההקלות הנדרשות- "נידוד זכויות מהצד לגג" "הקלה 2.5% לתוספת קומה" שטח מכוח 2.5% תוספת קומה: לקבלת הקלה מכוח 2.5% יש לבדוק שהתכנית הופקדה לפני 89 – התכנית הופקדה לאחר 89 לכן אין אישור לקבלת הקלה זו. חישוב: השטח העיקרי המותר עפ"י נספח הבינוי הינו 12.96 מ"ר חישוב שטח עיקרי מותר: 12.96 מ"ר-מוצע בבקשה 18.9 מ"ר על עורך הבקשה להציג מכוח מה השטחים המוצעים בבקשה. שטח שירות: מוצע במפלס +13.50 חדר מחוזק בגודל של כ- 12.36 מ"ר עומד במותר. תינתן אפשרות לנייד מהזכויות מהצד לגג בתנאים הבאים: 1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה- כנדרש מוצע נידוד מהקומה האחרונה. 2. יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה נידוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לנייד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה נידוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך).- נראה כי במפלס הגג +8.10 דירה 15 אושרה ונבנתה תוספת בכוח הנספח(בתיק 20/430.3) לכן לא תהיה אפשרות לנייד את הזכויות לדירה זו לפי כך אין באפשרות לאשר נידוד זכויות לכלל דיירי הקומה. בנוסף דייר המצוד לדייר המבקש דירה 31 נראה כי אושרת בתיק 20/430 תוספת בחזית דרומית ונראה כי נצל חלק מהשטחים המוצעים בנספח לפי כך אין באפשרות להציע תכנית צל לדייר זה כיוון שמימש חלק מהשטחים. 3. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין נידוד זכויות- פורסמה		

הקלה כנדרש. 4. הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- המבקש אינו בכניסה ד', סך הדיירים לכניסה זו 9 דיירים חתמו 6 דיירים כולל המבקש והדירה הצמודה נכלל החתימות אלו לכן עומד במותר. 5. תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות- ירשם כתנאי להעברה לגורמים. . התכנית החלה על המבנה נשוא הבקשה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע- התכנית כולל בסעיף שלביות ביצוע אך לא כולל בסעיף סטייה ניכרת לכן עומד לעניין זה. היות ומתברר שלא כלל הדיירים בגג יכולים לנייד את הזכויות לגג כיוון שחלקם כבר ניצלו את הזכויות אז צריך קודם כל להציג תכנית צל רלוונטית ישימה ולאחר מכן הנושא ייבחן שוב כאשר ייתכן ויידרש הוספת דיירים נוספים בשלב זה שיניידו לגג ע"מ שתכנונית ועיצובית לא יפגע הניוד בחזית הבניין . מס קומות: מותר: 4 קומות מעל קומת הקרקע. קיים: 4 קומות מעל קומת הקרקע וקומה מתחת לקרקע. מוצע: קומה נוספת. מוצעת קומה נוספת מעל גג הבניין אשר הופכת את הבניין ל- 5 קומות לכן נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה מעל המותר. יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5% לתוספת קומה" גובה: יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5%		

לתוספת קומה" מרפסות זיז: מוצעת מרפסת זיז לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.66 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ- 5.67 מ"ר. שטח: עורך הבקשה מציעה מרפסת העומדת במותר עד 14 מ"ר. עומק: המוצעת בעומק של כ- 1.66 מ' פורסמה הקלה "בנית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים"(עומק המרפסת לא תואמת בין בחתך לתכנית יש להתאים). מרווחים: המרפסת מוצעת בתוך גבולות קו הבניין- עומד במותר ללא צורך עמידה במרווחים. תכנית צל: על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחנת הרישוי את תכניות הצל המוצעות עם המרפסות הקיימות באם מרפסות הצל מוצגות כנדרש וזאת לאחר תיקון התכנית כיוון שקיימים קווים רבים ע"ג התכנית אשר לא מאפשרי לבחון את המרפסות הקיימות והמוצעות. בנוסף נראה כי קיימות מרפסות מאושרות בקומה זו בתיקים 2020/430.2 , 2020/430.3 ו- 2020/430 שנראה כי לא תוכננו מרפסות צל ואושרו מרפסות בשונה מנספח הבינוי לכן יש לתכנן מרפסות צל כך שלכל דייר התאפשר לתכנן מרפסת סוכה כפי שאושר בנספח. מרפסות בצמד: עורך הבקשה אינו מציג מרפסות בצמד יש לעמוד בתנאי זה. מוצעת מרפסת גג לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.78 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ- 6.48 מ"ר. שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח. מוצעות 2 מרפסת גג לא קורה במפלס +13.50 בחזית המזרחית וחזית מערבית בסך 32.2 מ' שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח. מחסנים:		

מוצע מחסן במפלס +0.00 מכוח נספח בינוי גודל המחסן כ- 13.18 מ"ר. במחסן מוצג במיקום שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן" בנוסף קיים סעיף 9' האומר החלוקה הפנימית של דירות המוצעות הנספחים מס' 1-3 הינה מנחה בלבד ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח- ההקלה התייטר לכן יש להורידה מטבלת ההקלות כיוון שהמיקום אינו מחייב. תכנית צל- הוצגה תכנית צל כנדרש – אך על עורך הבקשה לוודא כי תכנית הצל ישימה לכלל הדיירים. פתחים: על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a שלביות ביצוע: התכנית החלה קיים סעיף לשלביות ביצוע שהינו בניה בעמודה שלמה -ישנו צורך בהקלה לבניה שאינה בעמודות שלמות. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024 . על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים		

מרחביים\פרסום. יודגש כי 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: 5584 תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5584 תחילת תוקף 29/10/1999, אזור מגורים מיוחד. 2825 תחילת תוקף 08/07/1982, אזור מגורים 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1:100 שהינו שותק לכן מחייב- פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן" המוצע בבקשה הינו לניוד זכויות הכוח נספח לגג הבניין לכן יש להביא להכרעת הודעה באם להכיר בהקלה זו.	07/11/2024	חוות דעת תכנונית

בנוסף מוצע בבקשה מחסן מיקום המחסן הינו שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה לעניין זה כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד"- המוצע אינו בעמודה לכן נדרש בפרסום הלקה לעניין לשביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5406 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין. קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות. עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין לבנית מרפסת לא קיימת חריגה מקו בניין לכן הקלה זו מתייתרת ויש והורידה בטבלת ההקלות. יש להתאים את קו הבניין במדויק עפ"י התשריט ראה בהרמוניקה a. שטחי בניה: מוצעת תוספת על הגג מכוח נידוד זכויות אשר ניתנו בנספח בינוי לבניה בחזית המזרחית ותוספת קומה 2.5% פורסמו ההקלות הנדרשות- "ניוד זכויות מהצד לגג" "הקלה 2.5% לתוספת קומה" שטח מכוח 2.5% תוספת קומה: לקבלת הקלה מכוח 2.5% יש לבדוק שהתכנית הופקדה לפני 89 – התכנית הופקדה לאחר 89 לכן אין אישור לקבלת הקלה זו. חישוב: השטח העיקרי המותר עפ"י נספח הבינוי הינו 12.96 מ"ר חישוב שטח עיקרי מותר: 12.96 מ"ר-מוצע בבקשה 18.9 מ"ר על עורך הבקשה להציג מכוח מה השטחים המוצעים		

בבקשה. שטח שירות: מוצע במפלס +13.50 חדר מחוזק בגודל של כ- 12.36 מ"ר עומד במותר. תינתן אשפרות לנייד מהזכויות מהצד לגג בתנאים הבאים: 1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה- כנדרש מוצע נידוד מהקומה האחרונה. 2. יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה נידוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לנייד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה נידוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך).- נראה כי במפלס הגג +8.10 דירה 15 אושרה ונבנתה תוספת בכוח הנספח(בתיק 20/430.3) לכן לא תהיה אפשרות לנייד את הזכויות לדירה זו לפי כך אין באפשרות לאשר נידוד זכויות לכלל דיירי הקומה. בנוסף דייר המצוד לדייר המבקש דירה 31 נראה כי אושרת בתיק 20/430 תוספת בחזית דרומית ונראה כי נצל חלק מהשטחים המוצעים בנספח לפי כך אין באפשרות להציע תכנית צל לדייר זה כיוון שמימש חלק מהשטחים. 3. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין נידוד זכויות- פורסמה הקלה כנדרש. 4. הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- המבקש אינו בכניסה ד', סך הדיירים לכניסה זו 9 דיירים חתמו 6 דיירים כולל המבקש והדירה הצמודה נכלל החתימות אלו לכן עומד במותר. 5. תירשם הערת אזהרה בדבר נידוד הזכויות- ירשם כתנאי להעברה לגורמים. 6. התכנית החלה על המבנה נשוא הבקשה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין		

שלביות ביצוע- התכנית כולל בסעיף שלביות ביצוע אך לא כולל בסעיף סטייה ניכרת לכן עומד לעניין זה. היות ומתברר שלא כלל הדיירים בגג יכולים לנייד את הזכויות לגג כיוון שחלקם כבר ניצלו את הזכויות אז צריך קודם כל להציג תכנית צל רלוונטית ישימה ולאחר מכן הנושא ייבחן שוב כאשר ייתכן ויידרש הוספת דיירים נוספים בשלב זה שיניידו לגג ע"מ שתכנונית ועיצובית לא יפגע הניוד בחזית הבניין . מס קומות: מותר: 4 קומות מעל קומת הקרקע. קיים: 4 קומות מעל קומת הקרקע וקומה מתחת לקרקע. מוצע: קומה נוספת. מוצעת קומה נוספת מעל גג הבניין אשר הופכת את הבניין ל- 5 קומות לכן נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה מעל המותר. יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5% לתוספת קומה" מס יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד לכן סעיף זה מתייתר. גובה: יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5% לתוספת קומה" מרפסות זיז: מוצעת מרפסת זיז לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.66 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ 5.67 מ"ר. שטח: עורך הבקשה מציעה מרפסת העומדת במותר עד 14		

מ"ר. עומק: המוצעת בעומק של כ- 1.66 מ' פורסמה הקלה "בנית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים"(עומק המרפסת לא תואמת בין בחתך לתכנית יש להתאים). מרווחים: המרפסת מוצעת בתוך גבולות קו הבניין- עומד במותר ללא צורך עמידה במרווחים. תכנית צל: על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחנת הרישוי את תכניות הצל המוצעות עם המרפסות הקיימות באם מרפסות הצל מוצגות כנדרש וזאת לאחר תיקון התכנית כיוון שקיימים קווים רבים ע"ג התכנית אשר לא מאפשרי לבחון את המרפסות הקיימות והמוצעות. בנוסף נראה כי קיימות מרפסות מאושרות בקומה זו בתיקים 2020/430.2 , 2020/430.3 ו- 2020/430.3 שנראה כי לא תוכננו מרפסות צל ואושרו מרפסות בשונה מנספח הבינוי לכן יש לתכנן מרפסות צל כך שלכל דייר התאפשר לתכנן מרפסת סוכה כפי שאושר בנספח. מרפסות בצמד: עורך הבקשה אינו מציג מרפסות בצמד יש לעמוד בתנאי זה. מוצעת מרפסת גג לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.78 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ- 6.48 מ"ר. שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח. מוצעות 2 מרפסת גג לא קורה במפלס +13.50 בחזית המזרחית וחזית מערבית בסך 32.2 מ' שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח. מחסנים: מוצע מחסן במפלס +0.00 מכוח נספח בינוי, גודל המחסן כ- 13.18 מ"ר. במחסן מוצג במיקום שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן" בנוסף קיים סעיף 9ה' האומר החלוקה הפנימית של דירות המוצעות הנספחים מס' 1-3 הינה מנחה בלבד ותיקבע		

סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח- ההקלה התייטר לכן יש להורידה מטבלת ההקלות כיוון שהמיקום אינו מחייב. תכנית צל- הוצגה תכנית צל כנדרש – אך על עורך הבקשה לוודא כי תכנית הצל ישימה לכלל הדיירים. פתחים: על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a רוב קנייני: מוצע בבקשה תוספת על גג המבנה אשר נחשב לשטח משותף נדרש 2/3 מהשכנים הכניסה המוצעת. מבדיקה שנערכה נראה כי קיים רוב קרייניני בבקשה אך קיימים 2 מתנגדים דירות 31, 28 אשמח חתמו ע"ג ההרמוניקה וכרגע מתנגדים לבקשה יש להביא להכרעת הוועדה באם נדרש חתימות נוספות. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. שלביות ביצוע: התכנית החלה קיים סעיף לשלביות ביצוע שהינו בניה בעמודה שלמה -ישנו צורך בהקלה לבניה שאינה בעמודות שלמות. אישור איכות הסביבה: סומן במערכת לא שייך. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024 .		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
ניוד זכויות מהצד לגג הקלה 2.5% לתוספת קומה תוספת חדר מחוזק . בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים חריגה מקו בנין לבניית מרפסת בניית מרפסת בעומק 40% מקו בנין לגבול מגרש שינוי מנספח בינוי מחייב לבניית מחסן	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון:

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1:100 שהינו שותק לכן מחייב- פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן" המוצע בבקשה הינו לניוד זכויות הכוח נספח לגג הבניין לכן יש להביא להכרעת הודעה באם להכיר בהקלה זו.

בנוסף מוצע בבקשה מחסן מיקום המחסן הינו שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה לעניין זה כנדרש.

שלביות ביצוע:

עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד"- המוצע אינו בעמודה לכן נדרש בפרסום הלקה לעניין לשביות ביצוע.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5406 שהוגש מיום 29/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין.

קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות.

עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין חריגה מקו בניין לבנית מרפסת לא קיימת חריגה מקו בניין לכן הקלה זו מתייתרת ויש והורידה בטבלת ההקלות.

יש להתאים את קו הבניין במדויק עפ"י התשריט ראה בהרמוניקה a.

שטחי בניה:

מוצעת תוספת על הגג מכוח ניוד זכויות אשר ניתנו בנספח בינוי לבניה בחזית המזרחית ותוספת קומה 2.5% פורסמו ההקלות הנדרשות- "ניוד זכויות מהצד לגג"

"הקלה 2.5% לתוספת קומה"

שטח מכוח 2.5% תוספת קומה:

לקבלת הקלה מכוח 2.5% יש לבדוק שהתכנית הופקדה לפני 89 – התכנית הופקדה לאחר 89 לכן אין אישור לקבלת הקלה זו.

חישוב:

השטח העיקרי המותר עפ"י נספח הבינוי הינו 12.96 מ"ר

חישוב שטח עיקרי מותר: 12.96 מ"ר-מוצע בבקשה 18.9 מ"ר על עורך הבקשה להציג מכוח מה השטחים המוצעים בבקשה.

שטח שירות:

מוצע במפלס +13.50 חדר מחוזק בגודל של כ- 12.36 מ"ר עומד במותר.

תינתן אשפרות לנייד מהזכויות מהצד לגג בתנאים הבאים:

1. הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה- כנדרש מוצע נידוד מהקומה האחרונה.

2. יש להציג תכנית צל המביאה פתרון תכנוני של העברת זכויות באופן דומה ליתר הדירות שבקומה העליונה בבניין נשוא הבקשה וזאת אם הבקשה לא כללה נידוד זכויות של כל הדירות העליונות. (למעט בבקשה הכוללת בנוסף לנייד הזכויות גם השלמת דירת גג, במסגרתה לא תתקבל תכנית צל ויש לכלול בבקשה נידוד זכויות של כלל הדירות העליונות כפי במובא בהמשך המסמך).- נראה כי במפלס הגג 8.10+ דירה 15 אושרה ונבנתה תוספת בכוח הנספח(בתיק 20/430.3) לכן לא תהיה אפשרות לנייד את הזכויות לדירה זו לפי כך אין באפשרות לאשר נידוד זכויות לכלל דיירי הקומה.

בנוסף דייר המצוד לדייר המבקש דירה 31 נראה כי אושרת בתיק 20/430 תוספת בחזית דרומית ונראה כי נצל חלק מהשטחים המוצעים בנספח לפי כך אין באפשרות להציע תכנית צל לדייר זה כיוון שמימש חלק מהשטחים.

3. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין נידוד זכויות- פורסמה הקלה כנדרש.

4. הבקשה תהיה חתומה על ידי 2/3 מכלל בעלי הזכויות בחלקה, בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן על ידי 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- המבקש אינו בכניסה ד', סך הדיירים לכניסה זו 9 דיירים חתמו 6 דיירים כולל המבקש והדירה הצמודה נכלל החתימות אלו לכן עומד במותר.

5. תירשם הערת אזהרה בדבר נידוד הזכויות- ירשם כתנאי להעברה לגורמים.

. התכנית החלה על המבנה נשוא הבקשה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניין

שלביות ביצוע- התכנית כולל בסעיף שלביות ביצוע אך לא כולל בסעיף סטייה ניכרת לכן עומד לעניין זה.

היות ומתברר שלא כלל הדיירים בגג יכולים לנייד את הזכויות לגג כיוון שחלקם כבר ניצלו את הזכויות אז צריך קודם כל להציג תכנית צל רלוונטית ישימה ולאחר מכן הנושא ייבחן שוב כאשר ייתכן ויידרש הוספת דיירים נוספים בשלב זה שיניידו לגג ע"מ שתכנונית ועיצובית לא יפגע הנייד בחזית הבניין .

מס קומות:

מותר: 4 קומות מעל קומת הקרקע.

קיים: 4 קומות מעל קומת הקרקע וקומה מתחת לקרקע.

מוצע: קומה נוספת.

מוצעת קומה נוספת מעל גג הבניין אשר הופכת את הבניין ל- 5 קומות לכן נדרש לפרסם הקלה לתוספת קומה מעל המותר.

יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5% לתוספת קומה"

גובה:

יש לפרסם הקלה לעניין תוספת קומה או להביא להכרעת הוועדה להכיר בהקלה שפורסמה לעניין "הקלה 2.5% לתוספת קומה"

מרפסות זיז:

מוצעת מרפסת זיז לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.66 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ- 5.67 מ"ר.

שטח: עורך הבקשה מציעה מרפסת העומדת במותר עד 14 מ"ר.

עומק: המוצעת בעומק של כ- 1.66 מ' פורסמה הקלה "בנית מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים" (עומק המרפסת לא תואמת בין בחתך לתכנית יש להתאים).

מרווחים: המרפסת מוצעת בתוך גבולות קו הבניין- עומד במותר ללא צורך עמידה במרווחים.

תכנית צל: על עורך הבקשה לבחון ביחד עם בוחנת הרישוי את תכניות הצל המוצעות עם המרפסות הקיימות באם מרפסות הצל מוצגות כנדרש וזאת לאחר תיקון התכנית כיוון שקיימים קווים רבים ע"ג התכנית אשר לא מאפשרי לבחון את המרפסות הקיימות והמוצעות.

בנוסף נראה כי קיימות מרפסות מאושרות בקומה זו בתיקים 2020/430, 2020/430.2 ו- 2020/430.3 שנראה כי לא תוכננו מרפסות צל ואושרו מרפסות בשונה מנספח הבינוי לכן יש לתכנן מרפסות צל כך שלכל דייר התאפשר לתכנן מרפסת סוכה כפי שאושר בנספח.

מרפסות בצמד: עורך הבקשה אינו מציג מרפסות בצמד יש לעמוד בתנאי זה.

מוצעת מרפסת גג לא קורה במפלס +10.80, בחזית המזרחית בעומק 1.78 מ' ורוחב 3.60 מ' סה"כ- 6.48 מ"ר.

שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח.

מוצעות 2 מרפסת גג לא קורה במפלס +13.50 בחזית המזרחית וחזית מערבית בסך 32.2 מ'

שטח: למרפסות גג לא מקורות אין הגבלת שטח.

מחסנים:

מוצע מחסן במפלס +0.00 מכוח נספח בינוי גודל המחסן כ- 13.18 מ"ר.

במחסן מוצג במיקום שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב לבנית מחסן"

בנוסף קיים סעיף 9' האומר החלוקה הפנימית של דירות המוצעות הנספחים מס' 1-3 הינה מנחה בלבד ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח- ההקלה התייטר לכן יש להורידה מטבלת ההקלות כיוון שהמיקום אינו מחייב.

תכנית צל- הוצגה תכנית צל כנדרש – אך על עורך הבקשה לוודא כי תכנית הצל ישימה לכלל הדיירים.

פתחים:

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a

שלביות ביצוע:

התכנית החלה קיים סעיף לשלביות ביצוע שהינו בניה בעמודה שלמה -ישנו צורך בהקלה לבניה שאינה בעמודות שלמות.

אישור שפ"ע:

התקבלה דחייה בתאריך 08/09/2024 .

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

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

יודגש כי 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2017/0356.04</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ותוספת ממד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן שבת שמעון
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

רוב יוחנן בן זכאי 8, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30004	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3195	תחילת תוקף	06/07/1985			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב רבן יוחנן בן זכאי, 8 גוננים.

המבנה הינו בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

מבוקש תוספת בניה ע"פ נספח בינוי בקומת הקרקע בנוסף מבוקש ממ"ד מחסן וריצוף חצר.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

לא התקבלו התנגדויות".

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאושר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידית של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד +משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. ממ"ד כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד יבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה.		

יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3195 תחילת תוקף: 06/07/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר במתכונת המוצעת. כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב-3 מ' כפי שפורט לעיל. כעת מיקום הממ"ד שונה מהמוצע מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידי של המבנה, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע. יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד +משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם		

קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית. לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד. כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה. יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) $90\% = 7.2$ מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע.		

המחסן מוצע כעת ע"פ דרישות של החלטת הוועדה מדיון ראשון. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים. חיפוי מצוין כנדרש הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע"		

במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		
פירוט תיקונים כדלהלן: נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב-3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) 90% = 7.2 מ"ר.		

המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) . יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים. הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" שלביות הבניה		

"תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3195 תחילת תוקף: 06/07/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי נספח מס' 2 תכניות כפופות: 822 התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות גובה בניה או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת". הבינוי המוצע הינו תואם למוצע בנספח הבינוי, בתוספת חדר	15/05/2024	חוות דעת תכנונית

ממ"ד. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים. בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה.		

יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. מספר קומות מוצע תוספת מחסן המהווה תוספת קומת שירות במרתף. קומת שירות אינה נחשבת לתוספת קומה בבניין, ע"כ עומד במותר. גבהים גובה מוצע בהתאם לגובה הבניין הקיים. מספר יחידות דיור ל"ר שטחי בניה ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטחי הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) 90% = 7.2 מ"ר.		

המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) . יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. תימוכין קניינים בשטח משותף על בניה בהתאם לנספח הבינוי לא נדרש לחתימות שכנים. אך לבניית הממ"ד מחסנים וריצוף חצר בשטח משותף נדרש להסכמות. התקבלו חתימות בפתיחת תיק. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבניין הקיים. הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024		

שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ₪" התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.		
פירוט תיקונים כדלהלן: נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים.	15/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר. פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי. חזית צפונית- יש להתאים גובה חלון בהתאם לגובה חלונות קיימים בקומה זו. חזית מערבית- הפתחים המסומנים בחזית אינם ברורים, על הפתחים להיות בסימטריה לפתחים הקיימים במבנה. יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. מוצע ממ"ד החורג בכ-3.15 מ' מקו הבניין אחורי בחזית צפונית. המרחק בין קו הבניין לגבול המגרש הינו 4.24 מ'. ע"פ מדיניות מהנדס עיר לעניין הממ"דים "הממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית", "הבליטה למרווח אחורי לא יעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול". אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד במקום המוצע אך יש לצמצם מעט ולעמוד ב3 מ' כפי שפורט לעיל. ממ"ד הוצגה תכנית צל לממ"דים ע"ג ההרמוניקה. יש להסיר את תכנית הצל בעמודה של דירה 3 היות ושם קיים ממ"ד בקומת הקרקע באזור הבניה שע"פ נספח. וכן ישנה בקשה בהליך רישוי מס' 2017/356.4 בה מבוקש מיגון וככל הנראה יאושר בהתאם להיתר קיים בקומת הקרקע מס' 95/764. שטחי בניה		

ע"פ סעיף 10, ג "אחוזי הבניה יהיו פועל יוצא של נספח הבינוי" מוצע תוספת בניה התואמת בשטח קונטור המוצע בנספח, עומד במותר. ממ"ד- ניתן לקבל ע"פ תקן, 9 מ"ר נטו +קירות. מחסן- ניתן לקבל עד 8% מהדירה (כולל התוספות). שטח הדירה 90 מ"ר (אינו מדויק, על ע"ב להראות בחישובי השטחים רק את שטח דירת המבקש כיוון שבתכנית זו שטח הבניה הן פועל יוצא של נספח הבינוי ולא כשטח כולל עבור כל המגרש) $90\% = 7.2$ מ"ר. המחסן מוצע בשטח של 7.48 מ"ר, יש לצמצם למותר. יש להציע את המחסן של המבקש הכי קרוב לאזור המדרגות(ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) . יתר המחסנים נדרש להראות רק כתכנית צל עתידית. שטח ריצוף חצר יש להראות בצבע כמוצע. חיפוי ע"פ תיק המידע נדרש "קירות החוץ יהיו בנויים מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" מאחר ואין זו הנחיה מכח התכנית, שכן המבנה כולו מחופה בטיח. יש לציין שהחיפוי המוצע הינו כדוגמת חיפוי הבינוי הקיים. הריסה ע"פ תכנית המדידה ישנו משהו המיועד להריסה בחזית צפונית וע"פ התקנון לא נקבע מועד ההריסה לפיכך הדבר יהווה תנאי לתחילת עבודות.		

תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה בתאריך 08/04/2024 "בגין חוסר במסמכים הנדרשים". כעת התקבל אישור איכות סביבה מתאריך 23/05/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 02/04/2024 " תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ש"ח שלביות הבניה "תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא" מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע" במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		
1. הקלה בדבר בנייה בשינוי מנספח בינוי בתב"ע 3195 לבניית ממ"ד , מחסן ושינוי בפתחים . 2. הקלה מקו בנין צפוני בשיפור של 3.12 מ' לשם בניית ממ"ד .	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור פיקוד העורף הג"א
10	תנאי להיתר - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 20,113.58 ש"ח
11	אישור צוות תכנית אב לתחבורה, לקרבה לרכבת הקלה.

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/06/2024 ואושר בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת התיק עולה לוועדה נוספת עקב שינוי מיקום הממ"ד.

נספח בינוי

קיים נספח בינוי לתכנית, הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב.

התוספת מוצעת בהתאם לקונטור הנספח למעט שינויי במידות הפתחים.

בנוסף למוצע בהתאם לנספח מוצע ממ"ד, מחסן וריצוף חצר.

פורסמה הקלה על בניה בשונה מנספח הבינוי.

יידרש לבדיקה ואישור לאחר דיון של בוחן הרישוי.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2022/6949 שהופק בתאריך 30/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

כעת מיקום הממ"ד שונה מהמאוסר מדיון ראשון ומוצע בחזית הצידיית של המבנה בחריגה של 2.85 מ' מקו הבניין של התוספת ומשאיר מרחק של 1.28 מ' מגבול המגרש, ונמצא כמתאים יותר. כמו"כ ניתן לראות שלדירות נוספות במבנה קיימים ממ"ד בדומה למוצע.

יש לקבל חתימות מחודשות לשינוי מיקום הממ"ד +משלוח הודעות לפי תקנה 36 ליידוע השכנים.

ממ"ד

כעת שונה מיקום הממ"ד לחזית צידית.

לא מוצג תכנית צל היות ובקומה מעל קיימת דירת מגורים אחת בלבד.

כאשר דירה זו תרצה להציע ממ"ד ייבחן אופציה מיקום הממ"ד המתאים ביותר, באם ע"ג הממ"ד המוצע כעת ולחילופין ע"ג הממ"ד הקיים לדירת השכן הצמודה.

יש לציין שחלוקת הדירות הינה לפני 67 וזאת לפני נסח הטאבו שם מצוין ששטר היוצר הינו מ-1959 ותת החלקה של המבקש קיימת שם.

יש לקבל חתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות כנדרש לעיל.

שלביות הבניה

"תותר הוצאת ההיתר תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא"

מוצע תוספת בניה בקומת הקרקע"

במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה".

יש להוסיף ריצוף ומעקה כפי הנדרש בתכנית.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2001/0459.02</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 4 יח"ד חדשות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	משעל עומר
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שרפת 11, בית צפפה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001	85	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

בקשה לתוספת 2 קומות הכוללות 4 יח"ד חדשות מעל בניין קיים.

בנוסף, מבוקש להגדיל את קומת החניה הקיימת ע"מ לאפשר פתרון לבניית יח"ד מעבר לקיימות.

קיים היתר בניה מקורי של הבניין, מס' בקשה 2001/459.00, שבו אושרו שתי קומות וקומת חניה בהיקף מצומצם יותר.

בעלויות

המבקשים רשומים במס רכוש ע"י משרד האוצר.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

לעניין הבעלויות הבקשה הופנתה לבדיקתה החוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית

ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום:

-הקלה בבניית מרפסות מעבר לקו בניין.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 25/06/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/09/2024 "כללי מדובר בתוספת 2 קומות עליונות+ הרחבת קומת חניה".

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/08/2024.

-חוו"ד הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע סה"כ 8 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות- חניה 1 עודפת בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי".

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/09/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים

תנאי להיתר בניה- קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה.

תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית".

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/09/2024, "4 יח"ד- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר".

מידע קודם

מתאריך	
12/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
לעניין הבעלויות הבקשה הופנתה לבדיקתה החוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".	
זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552:	

אחוזי הבניה יהיו 90% משטח החלקה. בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. השטח המבוקש- 589.61 מ"ר עיקרי = 86.96% מהמגרש. לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 51.54 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א". בנוסף, מוצע 63.26 מ"ר עבור חניה וזאת בהתאם להוראת התוכנית "חניה תת קרקעית בהתאם לתקן". ו- 31.48 מ"ר עבור מדרגות- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן יש להציג את כל הפודסטים כ"עיקרי" ואת מהלכי המדרגות כהורדה, קומת הקרקע מחושבת בכללותה כ"עיקרי" בהתאם לנדרש. תכנית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית. פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס 0.00+ -749.50 מוצע שינוי והרחבת שטח עבור קומת החניה, התוספת כוללת 2 מקומות חניה ואזור לאופניים. תכנון החניה אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה יש לדייק מעט את השרטוט לעומת ההיתר הקיים. מוצגים קירות קיימים בחזית מזרחית לכיוון הרחבת הקומה, יש לבטלם כיוון שאין טעם בחפירת שטח זה ומילוי, נדרש לתקן. מפלס קומת קרקע 2.40+ 751.90 מפלס זה מוצג ללא שינוי מהיתר קיים, למעט שינוי במיקום קירות הממ"ד, במידה ואכן הממ"ד בנוי כפי המשורטט יש להציג את המיקום שבו אושרו הקירות להריסה והצגת		

המיקום החדש כ"קיים בפועל". מפלס קומה א' $754.90 + 5.40$ מפלס קומה שניה $763.50 + 6.00$ מוצעות 2 קומות חדשות בהתאם לקונטור מבנה קיים- כל קומה מציגה 2 יח"ד. התוספת היחידה אשר שונה מהקונטור הקיים הוא עניין מרפסות הזיז, כפי שצוין ב"קווי הבניין" תיק המידע כולל הוראה כי ניתן לאשר בניה רק בהתאם לקונטור קיים, מה שאומר שהמרפסות המוצעות הינם בשונה מהוראה זו ובחזית מזרחית חורגות מקו הבניין- יש להסירם מהבקשה. מפלס $5.40 +$ בחזית מערבית מוצעות 2 מרפסות גג מעל קונטור קיים בשטח של 21.34 מ"ר ל- 2 דירות בחלוקה שווה. אין מניעה לאשר את מרפסות הגג הללו כיוון שלא מדובר בחריגה מקונטור מבנה קיים. מפלס $6.00 +$ מרפסות הזיז עבור הדירה השמאלית חורגות מ 14 מ"ר, במקרה שימצא דרך לאשר את בנייתם, כיוון שחורגות מקונטור מבנה קיים יידרש להציג פרוט לגבי סך שטחי המרפסות במבנה וחלוקה למס' יח"ד ע"מ להוכיח שעומדים בממוצע של 12 מ"ר לדירת מגורים. לגבי מרפסות הזיז המקורות ע"י הגג ומוצעות בחזית מערבית, אין מניעה לאשר בהתאם להוראת בינוי בקונטור קיים. מפלס קומת הגג $766.50 + 9.00$ מבוקש חדר יציאה לגג, לא נדרש לחשב את פודסט הגג בהתאם להוראות תוכנית 4213, יש להגדיל את כיתוב מידות החוץ לאורך כל קומות המבנה- הכתב קטן מידי ביחס לשרטוט ולכן לא קריא. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7188.00 מיום: 03/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין- מבוקשות מרפסות החורגות מעט בחזית מזרחית, קו הבניין הינו 3 מ' והחריגה בשיעור של כ- 60 ס"מ, ובעיקול קו הבניין מדובר		

בחריגה של 90 ס"מ, בחזית קדמית. אולם, בהתאם למפורט בתיק המידע בסעיף 3 לא ניתן לאשר זאת: "תותר בניה אך ורק על קונטור הבניין הקיים, זאת בהתאם להחלטת יועמ"ש". בברור מול מחלקת מידע התקבלה הבהרה לעניין הוראה זו "הבניה תותר רק בקונטור, כל בניה החורגת ממנה מצריכה הכנת תצ"ר וקבלת תיק מידע על סמך גבולות אלו" עולה מכך שלא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בחריגה מקו הבניין, ההקלה שפורסמה מתייתרת, ויש להסירה מההרמוניקה. בנוסף, צוין בתיק המידע כי הקו המציג את גבול המגרש הינו הגבול כפי שהוצג בהיתר הבניה בתיק רישוי מס' 2001/459.00 ואינו מהווה גבול רשמי בעל תוקף- הוראה זו לא מאפשרת חריגה כלשהיא מקווי הבניין. הוראות בניה יש לעמוד דרישות התוכנית לגבי אופי הבניה לפי סעיף 14 א'- י"ט. כיוון שמדובר בתוספת בניה ע"ג מבנה קיים יש לציין מהו סוג חיפוי האבן המוצעת, נדרש להציג סוג אבן זהה לקיים בהתאם למפורט בסעיף ו'. חזית מסחרית כפי המצוין בתיק במידע המגרש המדובר הינו אזור מגורים 3 מיוחד עם חזית מסחרית, התוכנית החלה כוללת הוראות לעניין "חזית מסחרית" בסעיף 17: החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכני המתאר לגבי חזית מסחרית. בהתאם למצוין בתוכנית המתאר ניתן לאשר שימוש כבאזורי מגורים: 1, 2, 5 ו-6, משרדים, חנויות בתנאי ששימושן יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "חזית מסחרית א'" מודגש בזאת, כי השימושים המותרים בחזית מסחרית א' מוגבלים לגבי כל הבניין ולא רק בחנויות הפונות לחזית- הבקשה לא כוללת מסחר מוצע כלשהוא בבקשה, ל"ר לבקשה זו.		

-לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4552 תחילת תוקף: 01/05/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7188.00 מיום: 03/09/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין- מבוקשות מרפסות החורגות מעט בחזית מזרחית, קו הבניין הינו 3 מ' והחריגה בשיעור של כ- 60 ס"מ, ובעיקול קו הבניין מדובר בחריגה של 90 ס"מ, בחזית קדמית. אולם, בהתאם למפורט בתיק המידע בסעיף 3 לא ניתן לאשר זאת: "תותר בניה אך ורק על קונטור הבניין הקיים, זאת בהתאם להחלטת יועמ"ש".	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

בברור מול מחלקת מידע התקבלה הבהרה לעניין הוראה זו "הבניה תותר רק בקונטור, כל בניה החורגת ממנה מצריכה הכנת תצ"ר וקבלת תיק מידע על סמך גבולות אלו" עולה מכך שלא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בחריגה מקו הבניין, ההקלה שפורסמה מתייתרת, ויש להסירה מההרמוניקה. בנוסף, צוין בתיק המידע כי הקו המציג את גבול המגרש הינו הגבול כפי שהוצג בהיתר הבניה בתיק רישוי מס' 2001/459.00 ואינו מהווה גבול רשמי בעל תוקף- הוראה זו לא מאפשרת חריגה כלשהיא מקווי הבניין. מספר קומות מבוקשות 2 קומות עבור התוספת ע"ג קומה קיימת+ הגדלת היקף קומת מרתף- מס' הקומות המירבי המותר הינו 3 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- עומדים במותר וניתן לאשר. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, למרות זאת תותר קומת קרקע בגובה שנע בין 3.2 מ' ל- 4.8 מ' מפני ריצוף לפני טיח תקרה, אך לא יותר לבנות עליה קומה נוספת- עומדים בנדרש. מס' יח"ד התוכנית לא הגבילה מס' יח"ד בתוכנית- מבוקשות 4 יח"ד חדשות מעל 2 קיימות, ניתן לאשר. מס' מבנים על מגרש במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר, לא יותר לבנות יותר מבניין אחד- שטח המגרש הינו 678 מ"ר, לכן יהיה ניתן לבנות מבנה אחד. הוראות בניה יש לעמוד דרישות התוכנית לגבי אופי הבניה לפי סעיף 14 א'- י"ט. כיוון שמדובר בתוספת בניה ע"ג מבנה קיים יש לציין מהו סוג חיפוי האבן המוצעת, נדרש להציג סוג אבן זהה לקיים בהתאם למפורט בסעיף ו'. חזית מסחרית כפי המצוין בתיק במידע המגרש המדובר הינו אזור מגורים 3		

מיוחד עם חזית מסחרית, התוכנית החלה כוללת הוראות לעניין "חזית מסחרית" בסעיף 17: החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכני המתאר לגבי חזית מסחרית. בהתאם למצוין בתוכנית המתאר ניתן לאשר שימוש כבאזורי מגורים: 1, 2, 5 ו-6, משרדים, חנויות בתנאי ששימושן יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "חזית מסחרית א" מודגש בזאת, כי השימושים המותרים בחזית מסחרית א' מוגבלים לגבי כל הבניין ולא רק בחנויות הפונות לחזית- הבקשה לא כוללת מסחר מוצע כלשהוא בבקשה, ל"ר לבקשה זו. -לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552: אחוזי הבניה יהיו 90% משטח החלקה. בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. השטח המבוקש- 589.61 מ"ר עיקרי = 86.96% מהמגרש. לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 51.54 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א". בנוסף, מוצע 63.26 מ"ר עבור חניה וזאת בהתאם להוראת התוכנית "חניה תת קרקעית בהתאם לתקן". ו- 31.48 מ"ר עבור מדרגות- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן יש להציג את כל הפודסטים כ"עיקרי" ואת מהלכי המדרגות כהורדה, קומת הקרקע מחושבת בכללותה כ"עיקרי" בהתאם לנדרש. תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של התוכנית.		

פרוט המבוקש לפי קומות: מפלס $749.50 - +0.00$ מוצע שינוי והרחבת שטח עבור קומת החניה, התוספת כוללת 2 מקומות חניה ואזור לאופניים. תכנון החניה אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה יש לדייק מעט את השרטוט לעומת ההיתר הקיים. מוצגים קירות קיימים בחזית מזרחית לכיוון הרחבת הקומה, יש לבטלם כיוון שאין טעם בחפירת שטח זה ומילוי, נדרש לתקן. מפלס קומת קרקע $751.90 + 2.40$ מפלס זה מוצג ללא שינוי מהיתר קיים, למעט שינוי במיקום קירות הממ"ד, במידה ואכן הממ"ד בנוי כפי המשורטט יש להציג את המיקום שבו אושרו הקירות להריסה והצגת המיקום החדש כ"קיים בפועל". מפלס קומה א' $754.90 + 5.40$ מפלס קומה שניה $763.50 + 6.00$ מוצעות 2 קומות חדשות בהתאם לקונטור מבנה קיים- כל קומה מציגה 2 יח"ד. התוספת היחידה אשר שונה מהקונטור הקיים הוא עניין מרפסות הזיז, כפי שצוין ב"קווי הבניין" תיק המידע כולל הוראה כי ניתן לאשר בניה רק בהתאם לקונטור קיים, מה שאומר שהמרפסות המוצעות הינם בשונה מהוראה זו ובחזית מזרחית חורגות מקו הבניין- יש להסירם מהבקשה. מפלס $+5.40$ בחזית מערבית מוצעות 2 מרפסות גג מעל קונטור קיים בשטח של 21.34 מ"ר ל- 2 דירות בחלוקה שווה. אין מניעה לאשר את מרפסות הגג הללו כיוון שלא מדובר בחריגה מקונטור מבנה קיים. מפלס $+6.00$ מרפסות הזיז עבור הדירה השמאלית חורגות מ 14 מ"ר, במקרה שימצא דרך לאשר את בנייתם, כיוון שחורגות מקונטור מבנה קיים יידרש להציג פרוט לגבי סך שטחי המרפסות במבנה וחלוקה למס' יח"ד ע"מ להוכיח שעומדים בממוצע של 12 מ"ר לדירת מגורים. לגבי מרפסות הזיז המקורות ע"י הגג ומוצעות בחזית		

מערבית, אין מניעה לאשר בהתאם להוראת בינוי בקונטור קיים. מפלס קומת הגג 766.50 +9.00 מבוקש חדר יציאה לגג, לא נדרש לחשב את פודסט הגג בהתאם להוראות תוכנית 4213, יש להגדיל את כיתוב מידות החוץ לאורך כל קומות המבנה- הכתב קטן מידי ביחס לשרטוט ולכן לא קריא. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 10/09/2024 "כללי מדובר בתוספת 2 קומות עליונות+ הרחבת קומת חניה". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/08/2024. חוו"ד הסדרי תנועה- "אין התנגדות לתוכנית, מוצע סה"כ 8 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות- חניה 1 עודפת בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/09/2024, "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. מפלס כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים תנאי להיתר בניה- קבלת החלטת האגף הסופית בנושא ביצוע דרך הגישה. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית". חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 19/09/2024, "4 יח"ד- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר".		
הקלה בבניית מרפסות מעבר לקו בניין	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	אישור סופי של מחלקת דרכים.	12

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לעניין הבעלויות הבקשה הופנתה לבדיקתה החוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 4552:

אחוזי הבניה יהיו 90% משטח החלקה.

בנוסף, תותר בניה בנייה נוספת בשטח של 8% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

שטח המדרגות בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

השטח המבוקש-

589.61 מ"ר עיקרי = 86.96% מהמגרש.

לעניין שטחי שירות, הבקשה מציגה תוספת של 51.54 מ"ר עבור מיגון, ניתן לאשר בהתאם להוראת התוכנית "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א".

בנוסף, מוצע 63.26 מ"ר עבור חניה וזאת בהתאם להוראת התוכנית "חניה תת קרקעית בהתאם לתקן".

ו- 31.48 מ"ר עבור מדרגות- התוכנית לא כוללת שטחי שירות למדרגות ולכן יש להציג את כל הפודסטים כ"עיקרי" ואת מהלכי המדרגות כהורדה, קומת הקרקע מחושבת בכללותה כ"עיקרי" בהתאם לנדרש.

תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו- יש להציג חישוב לדרישה זו של

התוכנית.

פרוט המבוקש לפי קומות:

מפלס $749.50 - 0.00 +$

מוצע שינוי והרחבת שטח עבור קומת החניה, התוספת כוללת 2 מקומות חניה ואזור לאופניים.

תכנון החניה אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה

יש לדייק מעט את השרטוט לעומת ההיתר הקיים.

מוצגים קירות קיימים בחזית מזרחית לכיוון הרחבת הקומה, יש לבטלם כיוון שאין טעם בחפירת שטח זה ומילוי, נדרש לתקן.

מפלס קומת קרקע $751.90 + 2.40$

מפלס זה מוצג ללא שינוי מהיתר קיים, למעט שינוי במיקום קירות הממ"ד, במידה ואכן הממ"ד בנוי כפי המשורטט יש להציג את המיקום שבו אושרו הקירות להריסה והצגת המיקום החדש כ"קיים בפועל".

מפלס קומה א' $754.90 + 5.40$

מפלס קומה שניה $763.50 + 6.00$

מוצעות 2 קומות חדשות בהתאם לקונטור מבנה קיים- כל קומה מציגה 2 יח"ד.

התוספת היחידה אשר שונה מהקונטור הקיים הוא עניין מרפסות הזיז, כפי שצוין ב"קווי הבניין" תיק המידע כולל הוראה כי ניתן לאשר בניה רק בהתאם לקונטור קיים, מה שאומר שהמרפסות המוצעות הינם בשונה מהוראה זו ובחזית מזרחית חורגות מקו הבניין- יש להסירם מהבקשה.

מפלס $5.40 +$ בחזית מערבית מוצעות 2 מרפסות גג מעל קונטור קיים בשטח של 21.34 מ"ר ל- 2 דירות בחלוקה שווה.

אין מניעה לאשר את מרפסות הגג הללו כיוון שלא מדובר בחריגה מקונטור מבנה קיים.

מפלס $6.00 +$ מרפסות הזיז עבור הדירה השמאלית חורגות מ 14 מ"ר, במקרה שימצא דרך לאשר את בנייתם, כיוון שחורגות מקונטור מבנה קיים יידרש להציג פרוט לגבי סך שטחי המרפסות במבנה וחלוקה למס' יח"ד ע"מ להוכיח שעומדים בממוצע של 12 מ"ר לדירת מגורים.

לגבי מרפסות הזיז המקורות ע"י הגג ומוצעות בחזית מערבית, אין מניעה לאשר בהתאם להוראת בינוי בקונטור קיים.

מפלס קומת הגג $766.50 + 9.00$

מבוקש חדר יציאה לגג, לא נדרש לחשב את פודסט הגג בהתאם להוראות תוכנית 4213,
יש להגדיל את כיתוב מידות החוץ לאורך כל קומות המבנה- הכתב קטן מידי ביחס לשרטוט
ולכן לא קריא.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/7188.00 מיום: 03/09/2020 ע"י המח'
למידע תכנוני.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין- מבוקשות מרפסות החורגות מעט בחזית
מזרחית, קו הבניין הינו 3 מ' והחריגה בשיעור של כ- 60 ס"מ, ובעיקול קו הבניין מדובר
בחריגה של 90 ס"מ, בחזית קדמית.

אולם, בהתאם למפורט בתיק המידע בסעיף 3 לא ניתן לאשר זאת: "תותר בניה אך ורק על
קונטור הבניין הקיים, זאת בהתאם להחלטת יועמ"ש".

בברור מול מחלקת מידע התקבלה הבהרה לעניין הוראה זו "הבניה תותר רק בקונטור, כל
בניה החורגת ממנה מצריכה הכנת תצ"ר וקבלת תיק מידע על סמך גבולות אלו" עולה מכך
שלא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בחריגה מקו הבניין, ההקלה שפורסמה מתייתרת,
ויש להסירה מההרמוניקה.

בנוסף, צוין בתיק המידע כי הקו המציג את גבול המגרש הינו הגבול כפי שהוצג בהיתר
הבניה בתיק רישוי מס' 2001/459.00 ואינו מהווה גבול רשמי בעל תוקף- הוראה זו לא
מאפשרת חריגה כלשהיא מקווי הבניין.

הוראות בניה

יש לעמוד דרישות התוכנית לגבי אופי הבניה לפי סעיף 14 א'- י"ט.

כיוון שמדובר בתוספת בניה ע"ג מבנה קיים יש לציין מהו סוג חיפוי האבן המוצעת, נדרש
להציג סוג אבן זהה לקיים בהתאם למפורט בסעיף ו'.

חזית מסחרית

כפי המצוין בתיק במידע המגרש המדובר הינו אזור מגורים 3 מיוחד עם חזית מסחרית,
התוכנית החלה כוללת הוראות לעניין "חזית מסחרית" בסעיף 17:

-החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות
שנקבעו בתוכני המתאר לגבי חזית מסחרית.

בהתאם למצוין בתוכנית המתאר ניתן לאשר שימוש כבאזורי מגורים: 1, 2, 5 ו-6, משרדים,

חנניות בתנאי ששימושן יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "חזית מסחרית א'" מודגש בזאת, כי השימושים המותרים בחזית מסחרית א' מוגבלים לגבי כל הבניין ולא רק בחנניות הפונות לחזית- הבקשה לא כוללת מסחר מוצע כלשהוא בבקשה, ל"ר לבקשה זו.

-לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	1995/0649.14
מספר סידורי	46

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר תואם תב"ע ובנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסמעילזדה יפה
עורך הבקשה	בוחבוט נסי
מתכנן השלד	אוזן אוריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	124

כתובת האתר

מרגלית 27, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	57	כן

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב מרגלית 33, גילה.

הבניין הינו בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף.

מבוקש תוספת חדר 21 מרפסות לדירה 3.

נבחן ע"פ תב"ע 4200

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 בהליך פתיחת תיק.

לאחר דיון בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, התקבלה התנגדות במערכת

מידע קודם

מתאריך	
06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד בבקשה זו . ראה פירוט בסעיף שלביות. התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 23/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר דיון התיק עבר פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלה התנגדות במערכת. שלביות ע"פ סעיף 12,ב,2 בתכנית " היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12,א,2" כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד. כעת פורסמה הקלה ל"אי עמידה בשלביות ביצוע" כאמור התקבלה התנגדות במערכת והיא: "לפני שנים רבות השכן בקומה הרביעית כבר בנה שם ועשה תשתית לכן איך יכול להיות שצריך שוב אישור בניה לאותה הבניה?... האם השכן צריך להרוס את מה שהוא בנה ואז להתחיל בניה חדשה? זה ממש לא מטרד קטן זה פשוט כמעט בתוך הבית שלי עם רעש\ אבק בלתי פוסק. לא הגיוני לחיות בתוך אתר בניה. היינו כבר בסרט הזה כשאדון בראנס בנה ואנחנו מודעים לבעיה שזה יצור..." התייחסות המחלקה : אכן בעבר יצא היתר מס' 95/649.1 עבור השכן הכולל מעטפת למבקשים . כעת לא מבוקש הריסה ובניה אלא הכשרת המעטפת

שאושרה בהיתר זה ובניית מרפסות בהתאם לנספח. ע"כ התנגדות זו מובאת להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד. הערה: יש לסדר את קוד השטחים במרפסות לקוד מרפסות מקורות – צבע סגול.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4200 תחילת תוקף: 07/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 23/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר דיון התיק עבר פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלה התנגדות במערכת. לאחר בחינה של התיק וניסיון להבין היכן התוספות המוצעות של המבקשים. נראה שיש טעות מהותית בהגשה, סתירה בין המקום המסומן ע"פ תמונות למסומן במפת המדידה, למשורטט ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ גם היתר מס' 95/649.1 שהוצג בקומה מעל אינו במיקום של דירת המבקש. אשר על כן נדרש לסדר את אי ההתאמות ולהציג באופן הנכון (מפת מדידה, שרטוט והיתרים) למבוקש.	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

כעת לאחר ביצוע תיקונים והתאמות הסימון במפת המדידה תואם למוצע ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ לאחר בדיקה מעמיקה התגלה כי חלה טעות בסימון מיקום התוספת המסומנת בהיתר 95/649.1. היתר מס' 95/649.1 הופק בשנת 2007 עבור המבקש משפחת בראנץ. במפת המדידה שבהיתר זה מיקום התוספת מסומן נכון אך אילו בשרטוטים ישנה טעות ומופיע במיקום שונה. כמו"כ ניתן לראות ב gis שהתוספת נבנתה ע"פ הסימון במפת המדידה. בשיחה מול ע"ב הובהר כי הדייר מעל המבקש בבקשה זו הינו משפחת בראנץ מה שמוכיח שמדובר על אותו המיקום. הסעיפים מתייחסים לתוספות המסומנות ע"ג ההרמוניקה: נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית נספח מס' 1 למבנה 302. המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת השירות המוצעת בחזית דרומית, יפורט בהמשך בסעיף מרפסת שירות. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6370 שהופק בתאריך 02/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. יש לעדכן תיק מידע שייתן קו בניין לתוספות המותרות ע"פ נספח הבינוי (קו לתוספת חדר ומרפסות ע"פ המוצע בתכנית). מרפסת שירות חורגת מהמותר בנספח, יפורט בסעיף מרפסות.		

כעת לאחר בדיקה מול מחלקת המידע, לא נדרש לקו בניין וניתן לבציע בינוי ע"פ נספח. כעת כלל הבניה מוצע בהתאם לנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה לתוספות הן פועל יוצא של התוספות המוצעות בנספח הבינוי. יש להוסיף מידות לשרטוטים ע"מ לוודא התאמה מדויקת למידות הנספח. תוספת מרפסת על מרפסת השירות מהווה תוספת שטח עיקרי וע"כ נדרש להוכיח שטחים עבור אזור זה. כעת שטחים מחושבים. יש לסדר את קוד השטחים לקוד מרפסות מקורות – צבע סגול. מרפסת שירות מרפסת שירות מוצעת בחזית דרומית שלא בהתאם לנספח ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי ולחילופין יש לעמוד בתנאים הבאים: כעת המוצע תואם לנספח הבינוי. שטחים: נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת השירות הקיימת שכעת הופכת לעיקרי. קווי בניין: נדרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין בהתאם לתקנות (זאת לאחר קבלת קווי בניין בתיק המידע)		

תכנית צל: נדרש לתכנית צל לשאר הדיירים בכניסה ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. הקלה: יידרש להקלה לבניה שלא בהתאם לנספח הבינוי. עיצוב החזית: "תוספות הבניה או המרפסות תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. שלביות ע"פ סעיף 12,ב,2 בתכנית " היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12,א,2" כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד. כעת פורסמה הקלה ל"אי עמידה בשלביות ביצוע" כאמור התקבלה התנגדות במערכת והיא: "לפני שנים רבות השכן בקומה הרביעית כבר בנה שם ועשה תשתית לכן איך יכול להיות שצריך שוב אישור בניה לאותה הבניה? ... האם השכן צריך להרוס את מה שהוא בנה ואז להתחיל בניה חדשה? זה ממש לא מטרד קטן זה פשוט כמעט בתוך הבית שלי עם רעש\ אבק בלתי פוסק. לא הגיוני לחיות בתוך אתר בניה. היינו כבר בסרט הזה כשאדון בראנס בנה ואנחנו מודעים לבעיה שזה יצור..." התייחסות המחלקה : אכן בעבר יצא היתר מס' 95/649.1 עבור השכן הכולל מעטפת למבקשים . כעת לא מבוקש הריסה ובניה אלא הכשרת המעטפת שאושרה בהיתר זה ובניית מרפסות בהתאם לנספח.		

ע"כ התנגדות זו מובאת להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד.		
אי עמידה בשלבויות ביצוע.	10/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאחר בחינה של התיק וניסיון להבין היכן התוספות המוצעות של המבקשים. נראה שיש טעות מהותית בהגשה, סתירה בין המקום המסומן ע"פ תמונות למסומן במפת המדידה, למשורטט ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ גם היתר מס' 95/649.1 שהוצג בקומה מעל אינו במיקום של דירת המבקש. אשר על כן נדרש לסדר את אי ההתאמות ולהציג באופן הנכון (מפת מדידה, שרטוט והיתרים) למבוקש. הסעיפים מתייחסים לתוספות המסומנות ע"ג ההרמוניקה: נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית נספח מס' 1 למבנה 302. המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת השירות המוצעת בחזית דרומית, יפורט בהמשך בסעיף מרפסת שירות. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6370 שהופק בתאריך 02/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. יש לעדכן תיק מידע שייתן קו בניין לתוספות המותרות ע"פ נספח הבינוי (קו לתוספת חדר ומרפסות ע"פ המוצע בתכנית). מרפסת שירות חורגת מהמותר בנספח, יפורט בסעיף מרפסות.	23/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה שטחי בניה לתוספות הן פועל יוצא של התוספות המוצעות בנספח הבינוי. יש להוסיף מידות לשרטוטים ע"מ לוודא התאמה מדויקת למידות הנספח. תוספת מרפסת על מרפסת השירות מהווה תוספת שטח עיקרי וע"כ נדרש להוכיח שטחים עבור אזור זה. מרפסת שירות מרפסת שירות מוצעת בחזית דרומית שלא בהתאם לנספח ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי ולחילופין יש לעמוד בתנאים הבאים: שטחים: נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת השירות הקיימת שכעת הופכת לעיקרי. קווי בניין: נדרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין בהתאם לתקנות (זאת לאחר קבלת קווי בניין בתיק המידע) תכנית צל: נדרש לתכנית צל לשאר הדיירים בכניסה ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. הקלה: יידרש להקלה לבניה שלא בהתאם לנספח הבינוי. עיצוב החזית: "תוספות הבניה או המרפסות תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. שלביות		

ע"פ סעיף 12,ב,2 בתכנית " היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12,א,2" כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד. לתקן ע"פ הערות שמופיעות ע"ג הרמוניקה a תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		
לאחר בחינה של התיק וניסיון להבין היכן התוספות המוצעות של המבקשים. נראה שיש טעות מהותית בהגשה, סתירה בין המקום המסומן ע"פ תמונות למסומן במפת המדידה, למשורטט ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ גם היתר מס' 95/649.1 שהוצג בקומה מעל אינו במיקום של דירת המבקש. אשר על כן נדרש לסדר את אי ההתאמות ולהציג באופן הנכון (מפת מדידה, שרטוט והיתרים) למבקש. הסעיפים מתייחסים לתוספות המסומנות ע"ג ההרמוניקה: נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית נספח מס' 1 למבנה 302. המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת השירות המוצעת בחזית דרומית, יפורט בהמשך בסעיף מרפסת שירות. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6370 שהופק בתאריך 02/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. יש לעדכן תיק מידע שייתן קו בניין לתוספות המותרות ע"פ נספח הבינוי (קו לתוספת חדר ומרפסות ע"פ המוצע בתכנית).	16/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת שירות חורגת מהמותר בנספח, יפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה שטחי בניה לתוספות הן פועל יוצא של התוספות המוצעות בנספח הבינוי. יש להוסיף מידות לשרטוטים ע"מ לוודא התאמה מדויקת למידות הנספח. תוספת מרפסת על מרפסת השירות מהווה תוספת שטח עיקרי וע"כ נדרש להוכיח שטחים עבור אזור זה. מרפסת שירות מרפסת שירות מוצעת בחזית דרומית שלא בהתאם לנספח ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי ולחילופין יש לעמוד בתנאים הבאים: שטחים: נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת השירות הקיימת שכעת הופכת לעיקרי. קווי בניין: נדרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין בהתאם לתקנות (זאת לאחר קבלת קווי בניין בתיק המידע) תכנית צל: נדרש לתכנית צל לשאר הדיירים בכניסה ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. הקלה: יידרש להקלה לבניה שלא בהתאם לנספח הבינוי. עיצוב החזית: "תוספות הבניה או המרפסות תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים".		

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. שלביות ע"פ סעיף 12, ב, 2 בתכנית " היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12, א, 2" כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד. לתקן ע"פ הערות שמופיעות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4200 תחילת תוקף: 07/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות לאחר בחינה של התיק וניסיון להבין היכן התוספות המוצעות של המבקשים. נראה שיש טעות מהותית בהגשה, סתירה בין המקום המסומן ע"פ תמונות למסומן במפת המדידה, למשורטט ע"ג ההרמוניקה, כמו"כ גם היתר מס' 95/649.1 שהוצג בקומה מעל אינו במיקום של דירת המבקש. אשר על כן נדרש לסדר את אי ההתאמות ולהציג באופן הנכון (מפת מדידה, שרטוט והיתרים) למבוקש. הסעיפים מתייחסים לתוספות המסומנות ע"ג ההרמוניקה:	15/01/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 2227א, 1905 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה "כל הוראות תכנית מס' 4200 זו ממצות זו ממצות את אפשרויות מתן הקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה". - סעיף גורף. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית נספח מס' 1 למבנה 302. המוצע תואם לנספח הבינוי למעט מרפסת השירות המוצעת בחזית דרומית, יפורט בהמשך בסעיף מרפסת שירות. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2022/6370 שהופק בתאריך 02/11/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. יש לעדכן תיק מידע שייתן קו בניין לתוספות המותרות ע"פ נספח הבינוי (קו לתוספת חדר שטח עיקרי ומרפסות ע"פ המוצע בתכנית). מרפסת שירות חורגת מהמותר בנספח, יפורט בסעיף מרפסות. מספר קומות לא מבוקש תוספת קומות, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מספר יחידות דיור לא מבוקש תוספת יח"ד, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו.		

שטחי בניה שטחי בניה לתוספות הן פועל יוצא של התוספות המוצעות בנספח הבינוי. יש להוסיף מידות לשרטוטים ע"מ לוודא התאמה מדויקת למידות הנספח. תוספת מרפסת על מרפסת השירות מהווה תוספת שטח עיקרי וע"כ נדרש להוכיח שטחים עבור אזור זה. מרפסת שירות מרפסת שירות מוצעת בחזית דרומית שלא בהתאם לנספח ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי ולחילופין יש לעמוד בתנאים הבאים: שטחים: נדרש להוכיח שטחים עבור מרפסת השירות הקיימת שכעת הופכת לעיקרי. קווי בניין: נדרש לפרסום הקלה לחריגה מקו בניין בהתאם לתקנות (זאת לאחר קבלת קווי בניין בתיק המידע) תכנית צל: נדרש לתכנית צל לשאר הדיירים בכניסה ומשלוח הודעות ע"פ תקנה 36. הקלה: יידרש להקלה לבניה שלא בהתאם לנספח הבינוי. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה הדחתה אוטומטי בתאריך 05/12/2023 נראה שתיק זה פטור מקבלת אישור איכות סביבה. אגף שפ"ע – התקבל אישור ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך		

26/12/2023 "הוגשה התחייבות לשימור העצים". עיצוב החזית: "תוספות הבניה או המרפסות תהיה באבן מסוג גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות. שלביות ע"פ סעיף 12, ב, 2 בתכנית " היתר בניה ינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12, א, 2" כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
	16/04/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד בבקשה זו .

ראה פירוט בסעיף שלביות.

התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 23/01/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.

לאחר דיון התיק עבר פרסום לפי סעיף 149 לחוק והתקבלה התנגדות במערכת.

שלביות

ע"פ סעיף 12, ב, 2 בתכנית " היתר בניה יינתן לעמודה שלימה בלבד בכפוף לאמור בסעיף 12, א, 2"

כיוון שהבניה המוצעת אינה כוללת את כל העמודה נדרש לפרסם הקלה להבניה שלא בהינף אחד.

כעת פורסמה הקלה ל"אי עמידה בשלביות ביצוע"

כאמור התקבלה התנגדות במערכת והיא: "לפני שנים רבות השכן בקומה הרביעית כבר בנה שם ועשה תשתית לכן איך יכול להיות שצריך שוב אישור בניה לאותה הבניה?... האם השכן צריך להרוס את מה שהוא בנה ואז להתחיל בניה חדשה? זה ממש לא מטרד קטן זה פשוט כמעט בתוך הבית שלי עם רעש\ אבק בלתי פוסק. לא הגיוני לחיות בתוך אתר בניה. היינו כבר בסרט הזה כשאדון בראנס בנה ואנחנו מודעים לבעיה שזה יצור..."

התייחסות המחלקה :

אכן בעבר יצא היתר מס' 95/649.1 עבור השכן הכולל מעטפת למבקשים .

כעת לא מבוקש הריסה ובניה אלא הכשרת המעטפת שאושרה בהיתר זה ובניית מרפסות בהתאם לנספח.

ע"כ התנגדות זו מובאת להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד.

הערה:

יש לסדר את קוד השטחים במרפסות לקוד מרפסות מקורות – צבע סגול.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1993/0659.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי סלומון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

ורדינון 15, גילה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

קיימים מס' היתרים קודמים בחלקה.

היתר רלוונטי:

1993/659.1 – הופק בתאריך 22/08/2001 ובו אושרה מעטפת לבינוי המוצע כעת.

מהות הבקשה :

מצב קיים: בניין מגורים בן 4 קומות, לבניין 3 כניסות. בכל כניסה 8 יח"ד קיימות.

ברחוב ורדינון 15, גוש: 28046, חלקה: 28.

מצב מוצע:

עבור הדירה הקיצונית ביותר מימין במפלס +0.00 מוצעת תוספת בניה בשטח של כ- 35 מ"ר
התוספת מוצעת כהשלמה לעמודה קיימת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.
תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 05/09/2024
ולפי נתוני המערכת התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ תקנה 36.

בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	נתונים מקדימים לבחינת הבקשה: מבחינה ראשונית של הבקשה מתקבל כי הבקשה מבוקשת מכח תכנית 4150 ומבוקשת כתואמת תב"ע ונספח. מעבר לכך כפי שמפורט מטה בסעיף שלביות הביצוע הופק היתר נוסף בבנין בתיק מס' 1993/659.1 . היתר זה ניתן עבור שאר הדיירים שבעמודת המבקש למעט המבקש עצמו שדירתו במפלס קומת הקרקע. בהיתר זה אושרה תוספת זהה פחות או יותר למבוקש כעת וכן אושרו עמודים בקומת הקרקע .

כחלק מבחינת הבקשה התבצעה בדיקה אודות התכניות החלות בחלקה והתברר כי קיימת תכנית מס' 15614 – תמ"א 38 אשר תוקפה : 26/06/2023. מעבר לכך התברר כי נפתחה באגף הרישוי בקשה בתיק מס' 2023/617 עבור תמ"א 38, הבקשה נפתחה ע"י יזם, בקשה זו נבחנה ושובצה לדיון בתאריך 20/11/2024. המבקש הנוכחי כמובן שאינו חתום על הבקשה ואף הגיש התנגדות מפורטת באמצעות עו"ד מלחם-גיטליץ. ההתנגדותו סרוקה בא.א של בקשה זו 2023/617. יצוין כי לבקשה הנוכחית קיימת במקביל התנגדות מעו"ד למברוזו בשם 6 דיירי הבניין המעוניינים בהליך תמ"א 38. ראה הרחבה בסעיף התנגדויות. ע"כ מובאת הבקשה להכרעת הוועדה איך ובאם נדרש לקדם. כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים: ש.עיקרי: שטח מוצע: כ- 35 מ"ר שטח התוספת מוצע בתחום ובשטח המותר ע"פ נספח הבינוי למעט נישא הקיימת בנספח ואיננה מופיע בבקשה. יש להתאים את המוצע כולל הנישה ובמיקום התואם את ההיתר הקודם שהופק בעמודה בתיק מס' 1993/659.1 הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית: א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.		

על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות 3 התנגדויות. בפועל קיימת התנגדות אחת שהוגשה ע"י עו"ד למברוזו המיצג 6 דיירים. ההתנגדות סרוקה בא.א של הבקשה. להלן תמצית ההתנגדות: הבקשה נועדה לסכל בקשה עבור תמ"א 38 שנמצאת בהליכים מתקדמים ואשר רב דיירי הבניין מעונינים בה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4150 תחילת תוקף: 18/02/1993 ייעוד הקרקע: נתונים מקדימים לבחינת הבקשה:	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

מבחינה ראשונית של הבקשה מתקבל כי הבקשה מבוקשת מכח תכנית 4150 ומבוקשת כתואמת תב"ע ונספח. מעבר לכך כפי שמפורט מטה בסעיף שלביות הביצוע הופק היתר נוסף בבנין בתיק מס' 1993/659.1 . היתר זה ניתן עבור שאר הדיירים שבעמודת המבקש למעט המבקש עצמו שדירתו במפלס קומת הקרקע. בהיתר זה אושרה תוספת זהה פחות או יותר למבוקש כעת וכן אושרו עמודים בקומת הקרקע . כחלק מבחינת הבקשה התבצעה בדיקה אודות התכניות החלות בחלקה והתברר כי קיימת תכנית מס' 15614 – תמ"א 38 אשר תוקפה : 26/06/2023. מעבר לכך התברר כי נפתחה באגף הרישוי בקשה בתיק מס' 2023/617 עבור תמ"א 38, הבקשה נפתחה ע"י יזם, בקשה זו נבחנה ושובצה לדיון בתאריך 20/11/2024. המבקש הנוכחי כמובן שאינו חתום על הבקשה ואף הגיש התנגדות מפורטת באמצעות עו"ד מלחם-גיטליץ. ההתנגדותו סרוקה בא.א של בקשה זו 2023/617 יצוין כי לבקשה הנוכחית קיימת במקביל התנגדות מעו"ד למברזו בשם 6 דיירי הבנין המעוניינים בהליך תמ"א 38. ראה הרחבה בסעיף התנגדויות. ע"כ מובאת הבקשה להכרעת הוועדה איך ובאם נדרש לקדם. בחינת הבקשה ע"פ תכנית 4150:		

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 15614 תוקף 26/12/2023 – תמ"א 38 4150 תוקף 18/02/1993 תכנית מתאר 62 - כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה כוללת בהוראותיה סעיפים לעניין סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית מס' 4150 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בסטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה". סעיף זה הינו סעיף גורף, דהיינו בתב"ע זו אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח מס' 1 בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בסעיף 12 א.2 : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלימה בבנין ותכלול		

תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים..." מוצעת בקשה התואמת תב"ע ונספח ומהווה השלמה לעמודה קיימת מעליה, כאשר בהיתר בניה בתיק מס' 1993/659.1 בו אושרה העמודה אושרו עמודים בקומת הקרקע, דהיינו קומת המבקש. הבקשה עומדת בסעיף השלביות. קווי בניין: סומן קו בניין כתום ע"י ע"ב, צורף תצהיר ע"ב. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6073 שהוגש מיום 27/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. כאמור הבקשה מוצעת בתחום המותר מכח הנספח. מס' קומות: בבקשה לא מוצעת קומה נוספת, אלא תוספת לקומה הקיימת. מס' יח"ד: ע"פ הוראות תכנית סעיף 10: "לא תותר הגדלת מספר יח"ד הקיימות בבנין". כאמור מבוקשת תוספת ליח"ד קיימת. גובה בניה: אין נגיעה בגובה הבניין הקיים. שטחי בניה: ש.עיקרי:		

שטח מוצע: כ- 35 מ"ר שטח התוספת מוצע בתחום ובשטח המותר ע"פ נספח הבינוי למעט נישה הקיימת בנספח ואיננה מופיע בבקשה. יש להתאים את המוצע כולל הנישה ובמיקום התואם את ההיתר הקודם שהופק בעמודה בתיק מס' 1993/659.1 ש.שירות: לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. הוראות בניה: ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית: א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים. על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן. תנאים לדיון: איכות הסביבה – לא שייך, התקבלה הערה במערכת: "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר" שפ"ע- התקבל האישור מתאריך 30/10/2024 ע"י ענבל כהנה. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות 3 התנגדויות. בפועל קיימת התנגדות אחת שהוגשה ע"י עו"ד למברוזו		

המיצג 6 דיירים. ההתנגדות סרוקה בא.א של הבקשה. להלן תמצית ההתנגדות: הבקשה נועדה לסכל בקשה עבור תמ"א 38 שנמצאת בהליכים מתקדמים ואשר רב דיירי הבניין מעונינים בה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

נתונים מקדימים לבחינת הבקשה:

מבחינה ראשונית של הבקשה מתקבל כי הבקשה מבוקשת מכח תכנית 4150 ומבוקשת כתואמת תב"ע

ונספח.

מעבר לכך כפי שמפורט מטה בסעיף שלביות הביצוע הופק היתר נוסף בבנין בתיק מס' 1993/659.1 .

היתר זה ניתן עבור שאר הדיירים שבעמודת המבקש למעט המבקש עצמו שדירתו במפלס

קומת הקרקע.

בהיתר זה אושרה תוספת זהה פחות או יותר למבוקש כעת וכן אושרו עמודים בקומת הקרקע .

כחלק מבחינת הבקשה התבצעה בדיקה אודות התכניות החלות בחלקה והתברר

כי קיימת תכנית מס' 15614 – תמ"א 38 אשר תוקפה : 26/06/2023.

מעבר לכך התברר כי נפתחה באגף הרישוי בקשה בתיק מס' 2023/617 עבור תמ"א 38, הבקשה נפתחה ע"י יזם, בקשה זו נבחנה ושובצה לדיון בתאריך 20/11/2024.

המבקש הנוכחי כמובן שאינו חתום על הבקשה ואף הגיש התנגדות מפורטת באמצעות עו"ד מלחם-גיטליץ.

ההתנגדותו סרוקה בא.א של בקשה זו 2023/617.

יצוין כי לבקשה הנוכחית קיימת במקביל התנגדות מעו"ד למברוזו בשם 6 דיירי הבניין המעוניינים בהליך תמ"א 38.

ראה הרחבה בסעיף התנגדויות.

ע"כ מובאת הבקשה להכרעת הוועדה איך ובאם נדרש לקדם.

כמו כן יש לתקן ע"פ הסעיפים המפורטים:

ש.עיקרי:

שטח מוצע: כ- 35 מ"ר

שטח התוספת מוצע בתחום ובשטח המותר ע"פ נספח הבינוי למעט נישה הקיימת בנספח ואיננה מופיע בבקשה.

יש להתאים את המוצע כולל הנישה ובמיקום התואם את ההיתר הקודם שהופק בעמודה בתיק מס' 1993/659.1

הוראות בניה:

ע"פ סעיף 11 בהוראות התכנית:

א. בניית תוספות הבניה ו/או המרפסות תהיה באבן מסוג גיוון, סיתות מידות וכיחול אבן הבניין הקיים.

על ע"ב לציין ע"ג התכניות את סוג חיפוי האבן.

התנגדויות:

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות 3 התנגדויות.

בפועל קיימת התנגדות אחת שהוגשה ע"י עו"ד למברוזו המיצג 6 דיירים.

ההתנגדות סרוקה בא.א של הבקשה.

להלן תמצית ההתנגדות:

הבקשה נועדה לסכל בקשה עבור תמ"א 38 שנמצאת בהליכים מתקדמים ואשר רב דיירי הבניין מעונינים בה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2018/0247.03</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים לתמא 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבייתא עין גדי 7 בע"מ ישי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

עין גדי 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			
2141	תחילת תוקף	20/01/1977			
2141	תחילת תוקף	20/01/1977			
615880	תחילת תוקף	13/08/2021			

תאור הבקשה

ת.ב. 2018/0247.03 רח' עין גדי 7 - תמ"א 38 – שינויים

גוש: 30114

חלקה: 67

מהות הבקשה:

בקשה לשינויים לתיק 2018/0247.00 – הופק היתר בניה בתאריך 18.07.2022.

בתאריך 22.09.2024 הופק היתר בניה עבור שינויים בסמכות מהנדס העיר.

השינויים המוצעים הינם:

קומת קרקע/מחסנים:

שינויים בפיתוח השטח ותופסת נישה עבור פתרון גז.

קומה א':

תוספת מסתורי כביסה ומזגנים.

קומה ב':

תוספת מסתורי כביסה.

קומה ג':

תוספת מסתורי כביסה.

קומה ד':

תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה.

קומה ה':

תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה.

קומה ו':

הגבהת גרם מדרגות ופתח יציאה לגג המבנה.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

פורסמו ההקלות הבאות:

בניית מרפסת זיז בעומק 1.8 מטר במקום 1.5 מטר בחזית מערבית.

תוספת גובה של עד 3.2 מטר מהמפלס הסופי עבור הגבהת חדר מדרגות.

חו"ד גורמים

חו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה.

חו"ד שפ"ע – לאשר את הבקשה.

חו"ד מהנדס תמ"א: טרם התקבל, יש להגיש כתנאי להיתר.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים: שינויים בפיתוח השטח ותופסת נישה עבור פתרון גז – יש להתאים מפלס פיתוח השטח למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בתיק 18/247.2 ואין מניעה לאשר נישת ארון גז בכפוף לאישור חברת גז. קומה א': תוספת מסתורי כביסה ומזגנים – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל.

קומה ב': תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל. קומה ג': תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל. קומה ד': תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר. קומה ה': תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר. קומה ו': הגבהת גרם מדרגות ופתח יציאה לגג המבנה – פורסמה הקלה עבור הגבהת גרם המדרגות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה חדר המדרגות למינימום הדרוש. להלן תיקונים לתכנית: יש להתאים את מפלס הפיתוח למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר.		

צוין ע"ג שטחי המחסנים ביטול מרפסת זיז, יש לתקן. יש לציין גובה מחסנים h2.20 וכן להציג בחתך הנמכה עד 2.20. יש להתאים את מרפסות עיקריות שהוחלפו לשטח עיקרי למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר. להתאים הדמיה להיתר (סגירת שטחי מרפסות) יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר שימור ??		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 615880 תחילת תוקף: 13/08/2021 ייעוד הקרקע: חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים קומת קרקע/מחסנים: שינויים בפיתוח השטח ותופסת נישה עבור פתרון גז – יש להתאים מפלס פיתוח השטח למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בתיק 18/247.2 ואין מניעה לאשר נישת ארון גז בכפוף לאישור חברת גז. קומה א':	03/11/2024	חוות דעת תכנונית

תוספת מסתורי כביסה ומזגנים – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל. קומה ב': תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל. קומה ג': תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל. קומה ד': תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר. קומה ה': תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר. קומה ו': הגבהת גרם מדרגות ופתח יציאה לגג המבנה – פורסמה הקלה עבור הגבהת גרם המדרגות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה חדר המדרגות למינימום הדרוש. להלן תיקונים לתכנית:		

יש להתאים את מפלס הפיתוח למאוסר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר. צוין ע"ג שטחי המחסנים ביטול מרפסת זיז, יש לתקן. יש לציין גובה מחסנים h2.20 וכן להציג בחתך הנמכה עד 2.20. יש להתאים את מרפסות עיקריות שהוחלפו לשטח עיקרי למאוסר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר. להתאים הדמיה להיתר (סגירת שטחי מרפסות) יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר		
בניית מרפסת זיז בעומק 1.8 מטר במקום 1.5 מטר בחזית מערבית תוספת גובה של עד 3.2 מטר מהמפלס הסופי עבור הגבהת חדר מדרגות	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
	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

חו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומת קרקע/מחסנים:

שינויים בפיתוח השטח ותופסת נישה עבור פתרון גז – יש להתאים מפלס פיתוח השטח למאזן בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר בתיק 18/247.2 ואין מניעה לאשר נישת ארון גז בכפוף לאישור חברת גז.

קומה א':

תוספת מסתורי כביסה ומזגנים – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל.

קומה ב':

תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל.

קומה ג':

תוספת מסתורי כביסה – מסתורים מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל.

קומה ד':

תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר.

קומה ה':

תוספת מרפסות זיז ותוספת מסתורי כביסה – מסתורים בחזית צפון מזרחית ומרפסות דמה בחזית דרום מזרחית מחוץ לקו בניין לא ניתן לאשר יש לבטל, מרפסת זיז המוצעת צפון מערבית הינה בתחום קו בניין תמ"א ועד 2 מ' עומק אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המרפסת עד ל- 14 מ"ר כמותר.

קומה ו':

הגבהת גרם מדרגות ופתח יציאה לגג המבנה – פורסמה הקלה עבור הגבהת גרם המדרגות אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום גובה חדר המדרגות למינימום הדרוש.

להלן תיקונים לתכנית:

יש להתאים את מפלס הפיתוח למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר.

צוין ע"ג שטחי המחסנים ביטול מרפסת זיז, יש לתקן.

יש לציין גובה מחסנים h2.20 וכן להציג בחתך הנמכה עד 2.20.

יש להתאים את מרפסות עיקריות שהוחלפו לשטח עיקרי למאושר בתכנית שינויים בסמכות מהנדס העיר.

להתאים הדמיה להיתר (סגירת שטחי מרפסות)

יש להגיש אישור מהנדס תמ"א מעודכן כתנאי להיתר

שימור ??

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2003/0351.04</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן מכפיל חניה על הקרקע
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת מקומות חניה בקרוסלות חניה אוטומטיות במגרש חניה קיים של בית החולים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבנר פוקס
עורך הבקשה	אדריכל עמיקם דר מורן
מתכנן השלד	אל ביאדסה עמאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קרית הדסה 0, מרכז רפואי הדסה עין כרם

גוש	חלקה	בשלמות
30391	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3931ב	תחילת תוקף	01/07/2003			
3931ב	תחילת תוקף	01/07/2003			
3931ב	תחילת תוקף	01/07/2003	3א	מקום למוסד	10665

תאור הבקשה

2003/0351.04 – הקמת מתקני חניה אוטומטיים בית חולים הדסה עין כרם

מהות הבקשה:

הבקשה היא להקמת 10 מתקני חניה עיליים אוטומטיים.

בתחום מגרש חניה קיים בגו"ח 30391/17 – בבית החולים הדסה עין כרם.

המוצע בבקשה הוא בייעוד דרך זמנית באזור חנייה 3.

מתקן החניה המוצע הינו מתקן חניה עילי אוטומטי בגובה של כ- 18 מ' .

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(דרכים, שפ"ע).	
לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	
על המקום חלה תכנית 3931 משנת 1992 ו3931ב' משנת 2003. הבקשה הינה על חלקה 17 בגוש 30391 אשר ייעודה ע"פ התכנית הינה דרך זמנית.	
חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש באי בית החולים.	
במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 10 מתקני חניה אוטומטיים עיליים בגובה של כ- 18 מטרים.	
מטרת תכנית 3931ב בין היתר הינה שינוי יעוד משטח מוסד ומשטח פתוח ציבורי לדרך פרטית וכן שינוי יעוד שטח לדרך ציבורית לשטח לדרך פרטית.	
בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי וכן בכפוף להצהרת מודד כי המוצע בבקשה הינו בתחום דרך בהתאם לתשריט התכנית.	
תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	

יודגש כי 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: 3931ב תחילת תוקף: 01/07/2003 ייעוד הקרקע: מקום למוסד חוות דעת מחלקות העיריה חו"ד הסדרי תנועה: התקבלה. מובא להכרעת ועדה. מוצע ביטול 24 מקומות חניה קיימים והקמת 10 מגדלי חניה ע"פ תקן ישראלי אשר יאפשרו 160 מקומות חניה. מוצעות 24 חניות לטובת החניות שבוטלו, 32 לטובת החניות עבור התבקש פטור בהיתר 2002/0625.07, ו104 חניות לטובת בעיית מצוקת החניה והיתרים עתידיים. חו"ד דרכים: טרם התקבל. חו"ד שפ"ע: טרם התקבל. חו"ד הסדרי תנועה: התקבל. לאשר את הבקשה. מוצע ביטול 24 מקומות חניה והקמת 10 מגדלי חניה אשר יאפשרו 160 מקומות חניה. חוות דעת מחלקת הרישוי על המקום חלה תכנית 3931 משנת 1992 ו3931ב' משנת 2003. הבקשה הינה על חלקה 17 בגוש 30391 אשר ייעודה ע"פ התכנית הינה דרך זמנית. חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש באי בית	07/11/2024	חוות דעת תכנונית

החולים. במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 10 מתקני חניה אוטומטיים עיליים בגובה של כ-18 מטרים. מטרת תכנית 3931ב בין היתר הינה שינוי יעוד משטח מוסד ומשטח פתוח ציבורי לדרך פרטית וכן שינוי יעוד שטח לדרך ציבורית לשטח לדרך פרטית. בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראל וכן בכפוף להצהרת מודד כי המוצע בבקשה הינו בתחום דרך בהתאם לתשריט התכנית. הקלות: הבקשה עברה הליך פרסומי. לא התקבלו התנגדויות.		
- שינוי מהוראות התכנית ונספח התכנית בדבר בניית מתקני חניה עיליים זמניים לצורך מענה פרוגרמתי לחניה הנדרשת לבית החולים.	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	אישור משרד הבריאות	2

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדין**

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(דרכים, שפ"ע).

לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה עם המלצה לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

על המקום חלה תכנית 3931 משנת 1992 ו-3931ב' משנת 2003. הבקשה הינה על חלקה 17 בגוש 30391 אשר ייעודה ע"פ התכנית הינה דרך זמנית.

חלקה זו משמשת כיום בפועל עבור חניות לשימוש באי בית החולים.

במסגרת הבקשה מבוקש הקמת 10 מתקני חניה אוטומטיים עיליים בגובה של כ-18 מטרים.

מטרת תכנית 3931ב בין היתר הינה שינוי יעוד משטח מוסד ומשטח פתוח ציבורי לדרך פרטית וכן שינוי יעוד שטח לדרך ציבורית לשטח לדרך פרטית.

בהמשך לחוות דעת מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה בת"י ישראלי וכן בכפוף להצהרת מודד כי המוצע בבקשה הינו בתחום דרך בהתאם לתשריט התכנית.

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

יודגש כי 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0481.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זינגר נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל קליכמן לאונרדו
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי שרה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בעל השאלות 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30162ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30162ג	תחילת תוקף	16/07/1959	52	אזור מגורים 2	221

תאור הבקשה

ת.ב. 23/481 רחוב בעל השאלות 8 – תמ"א 38

גוש: 30162

חלקה: 52

מהות הבקשה:

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי קיים בן קומה אחת וקומת מרתף בעל 2 כניסות ו3 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע

בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג רעפים בשימוש למגורים ובו 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מפלס -2.97 קומת מרתף – מוצעות הקומות התחתונות של 2 הדופלקסים מקומת הקרקע. במפלס זה מוצעים חדרי הממ"ד. כמו כן, מוצע מחסן, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית. בחלקו המערבי של המבנה ביח"ד מוצעות קירות לשימור.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת כניסה ראשית לבניין ובו 2 יח"ד דופלקס. מוצע לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית ושטחי גינין סביב המבנה. סביב יח"ד 2 בחלקו המערבי של המבנה מוצעים קירות לשימור.

מפלס +2.97 קומה א' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +5.95 קומה ב' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +8.92 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +11.90 קומת גג – קומת גג המוצע בה קומת מגורים ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות גג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. מועד הקמת המבנה הינו בשנת 1934 ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה	

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה 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: ג30162 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023.. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים: מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

מאשרת את הריססת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ'1 מטר – הקטן מביניהם". בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם. חו"ד הועדה המחוזית לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"ה משלב תכנון עיר: מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38.7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120%. בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע		

בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2. 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2. שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2. הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38.		

מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ הgis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חז"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. 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. חשמל – חז"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים		

עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר. הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות שטח בניה מבוקש מבוקשים לפי תמ"א 38/2 הריסת חלק ממבנה בן קומה והקמת בניין 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	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
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
כן	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 - חתימה על הסכם פיתוח	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים יקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד	16
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	17

18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	אישור מחלקת השימור
20	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0478.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 - שדרוג הנדסי מלא לפי תכנית 10038 תוספת ממ"דים ומרפסות ו-2 קומות חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג נח
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקרן עמית
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

צפניה 11, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	56	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	124	אזור מגורים 3	
203588	תחילת תוקף	23/01/2016			
203588	תחילת תוקף	23/01/2016	1	מגורים ג	352

תאור הבקשה

ת.ב. 23/478 רחוב צפניה 11 – תמ"א 38

גוש: 30084

חלקה: 56

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וגג רעפים. המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

הקומה השלישית נוספה בשנות ה-80. קיימות 5 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 2 יח"ד. סה"כ 7 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקש לבנות מערכת קירות היקפית חלקית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס -2.89 במפלס זה מוצעת חפירה עבור הרחבה ליח"ד 1 בקומת הקרקע. מוצעות מדרגות פנימיות מתוך היח"ד. ההרחבה כוללת חדר ממ"ד.

קומת קרקע מפלס 0.00 – קומה קיימת ובה 2 יח"ד. מוצעת הרחבה ללובי ובניית מעלית חדשה. מוצע חדר ממ"ד בלבד ללא הרחבה נוספת ליח"ד צפונית מספר 2. כמו כן, מוצע ליח"ד הנ"ל חצרות מרוצפות.

קומה א מפלס +3.43 – קיימות 2 יח"ד. מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת חדר ממ"ד בלבד ליח"ד צפונית. מוצעות מרפסות זיז עבור כל יח"ד. מוצע חדר מדרגות חדר ושטח מעבר חדש.

קומה ב מפלס +6.86 - יח"ד קיימת לה מוצעים שטחי הרחבה במסגרת 25 מ"ר המותרים, כולל ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז ליח"ד הנ"ל.

קומה ג מפלס +10.31 – מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעת מרפסת זיז. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

קומה ד מפלס +13.46 - מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז. מוצעים מעברים וחדר מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

x200f#קומת גג רעפים מפלס 16.00 – x200f#חלל גג רעפים ממנו מוצעת יציאה למרפסות גג. x200f#

לא נמצא היתר להקמת הבניין. ע"פ תיק תיעוד משוער כי המבנה המקורי הוקם בשנות ה-20.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 203588 משנת 2016 המייעדת את המקום לאזור מגורים ג.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת קוסה ילנה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות 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.	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 203588 תחילת תוקף: 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022.	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני.		

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מם תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא		

זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו 5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה". התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית		

בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל הי"ד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		

מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
דחייה לצורך השלמת תנאים(איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לוועדת התנגדויות 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,	17/07/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, שפ"ע, הסדרי תנועה, דרכים, שימור). לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לועדת התנגדויות 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.	04/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 203588 תחילת תוקף: 23/01/2016 ייעוד הקרקע: חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 29.5.2022.	16/06/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור התקל אישור מאת מחלקת השימור בתאריך 29.11.2020 ולפיו הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להחלטת ועדת שימור מס' 36. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 2 יח"ד מבוקשות. לא נדרשות חניות עבור התוספת של יחידות הדיור המוצעות. המלצת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: הבקשה אינה מציעה חניה. ע"פ תקן נדרש 0.66 מקומות חניה עבור יח"ד חדשות, אך מאחר והמבנה מסומן לשימור ונתוני המגרש לא מאפשרים להציע חניה, ניתן להציע בקשה לפטור מחניה. התאמה למדיניות – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת זכויות בניה המאושרות ע"פ תב"ע 203588 למעט מיקום מעלית, לובי כניסה, גג רעפים, שדרוג מדרגות וקווי בניין בצד דרום-מערבי. כמו כן, הבקשה תואמת למדיניות של מע"ר צפון לנושא קומות, אך חורגת מקו בניין צידי דרום מערבי וחורגת מקו בניין של 10038. מאחר והבקשה נבחנת כבניין היסטורי ניתן לאשר בקשה זו. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד. תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות. חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית חדר מדרגות תקני.		

חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ' מגבול מגרש – לצורך בניית מעלית. תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מס' 1. בניית מרפסות זיז אחוריות עוקבות לקיים בעומק 2 מ' ובמרחק 2.5 מ' מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.9 מ' בתחום קו בניין תמ"א, מרחוקת מגבול מגרש צידי 2 מ'. שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. ע"פ הוראות תכנית 203588, קווי בניין תב"ע הינם מחייבים וחריגה מם תיחשב לסטייה ניכרת. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע למעט החריגות הבאות: בחזית מערבית חריגה של מעלית – פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר. התכנית הינה כפופה לתכנית 5022. בחזית מערבית חריגה של חדר המדרגות – אין מניעה לאשר. ניתן לאפשר חריגה זאת בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38. בחזית קדמית צפונית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עומק מרפסות עד לקו בניין תמ"א. בחזית מזרחית צידית חריגה של מרפסות – לא ניתן לאשר. יש לצמצם עד לקו בניין תמ"א. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 203588. ע"פ הוראות תכנית 10038, בבקשה בתחום העיר ההיסטורית אשר אינה מציעה שדרוג הנדסי מלא, ניתן לאפשר תוספת של קומה אחת. על כן, הבקשה הנ"ל הינה מחולקת וקומה אחת חדשה ניתן לאפשר לפי 10038, וקומה חדשה נוספת ניתן לאפשר ע"פ התב"ע המאושרת. במידה ומוצע שדרוג הנדסי מלא, יש להציג אישור של מהנדס תמ"א לנושא זה וניתן יהיה לאשר קומה וחצי מכוח 10038 וחצי		

קומה מכוח תכנית 203588. אישור מהנדס תמ"א לנושא זה יהווה תנאי העברה לגורמים. ע"פ המוצג בתכנית, שטחי הרחבות אינם עולים על 25 מ"ר ליח"ד. כמו כן, מוצעים רק ממ"דים ליח"ד בחזית צפונית. מוצעת הרחבה נוספת ליח"ד 5 בקומה ב' בשטח של 30 מ"ר. 25 מ"ר מכוח 10038, ו5 מ"ר מכוח תב"ע 203588. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. מאחר ובקומה ב' מוצעת הרחבה מכוח 10038 וכן מכוח תכנית 203588, על הקומה החדשה המוצעת מכוח 10038 להיות בשטח של קומה טיפוסית + הרחבה מכוח 10038 בלבד. בקומה ב' מוצעת הרחבה של 30 מ"ר מכוח 10038 וכן מכוח 203588. 5 מ"ר הנותרים המוצעים בקומה החדשה יהיו מכוח 203588. סך השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר בהתאם לתכנית 10038 וכן בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 203588. יש להציג בטבלה על גבי התכנית את סך השטחים המוצעים מכוח 10038 ומכוח 203588 בהתאם לכתוב לעיל. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בכל החזיתות. מרפסות בחזית צפונית ומערבית בתחום קווי בניין תב"ע/תמ"א. מרפסות בחזית מזרחית ודרומית הינם בחריגה מקווי בניין תב"ע ותמ"א. מאחר וישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בתב"ע, לא ניתן לחרוג מקו זה עבור מרפסות. בחזיתות אלו, קו בניין תמ"א הינו המקל, אך המרפסות עדיין חורגות ממנו. יש לצמצם את המרפסות בחזיתות אלו לתחום קו בניין תמ"א. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מעלית המעלית המוצעת אינה בהתאם למאוסר בנספח בינוי וכעת הינה מוצעת כבליטה לכיוון החזית הקדמית. יש להחזיר את המעלית כפי שאושרה בתב"ע בהתאם לנספח בינוי וזאת בהתאם לשיקולים הבאים: עיצובי – המעלית המוצעת כעת בבקשה הינה בולטת לכיוון חזית קדמית ונותנת מראה של "ארובה".		

התב"ע החדשה נתנה קווי בנייה ייעודיים עבור המעלית בחזית אחורית. מיקום המעלית מייצר שטח מעבר המחבר ללובי ושטח זז נכנס לתוך חלונות של חדרי שירותים קיימים, דבר המהווה פגיעה בפרטיות של הדיירים הקיימים. עצים יש לסמן מיקום של העץ המוצע להעתקה. הבקשה מציעה בניה בקרבת העץ המסומן לשימור(במרחק פחות 3 מטרים מהיקף הגזע). יש להציע פתרון שימור. יש להציע נטיעות חדשות בחזית קדמית. נגישות הבקשה מציעה נגישות מלאה עבור כל היח"ד. תברואה יש להציג פתרון תברואה שאינו פונה כלפי הרחוב. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 20% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: הבקשה אינה עומדת בתנאים לבקשות מסוג תמ"א 38 ותכנית 10038. ישנן פגמים בבקשה ברמה התכנונית והקניינית. דירת המתנגדת אינה מקבלת הרחבה כלל ואף לא ממ"ד. פגיעה קשה בדירת המתנגדת עקב הבינוי. המעלית המבוקשת הינה סמוכה לחלונות אמבטיה ושירותים ויוצרת מטרד. החיזוק הפנימי המבוקש מצמצם את שטח הדירה של המתנגדת אשר מהווה פגיעה נוספת. עומס על התשתיות. עדיפות לביצוע פרויקט הריסה ובנייה וכך להעניק למתנגדים את המגיע להם. פגיעה באור ואוויר עקב תכנון הלובי והמעלית המוצעים.		
תוספת 2 יח"ד לבניין קיים בן 5 יח"ד תוספת 2 קומות לבניין קיים בן 3 קומות חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.40 מ"מ מגבול מגרש- לצורך בניית חדר מדרגות תקני חריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.07 מ"מ מגבול מגרש- לצורך בניית מעלית תוספת ממ"ד תת קרקעי לדירה מספר 1 בניית מרפסות זיז אחוריות, עוקבות לקיים בעומק 2 מ"מ, ובמרחק 2.50 מ"מ מגבול מגרש בניית מרפסות זיז בחזית צידית בעומק 1.90 מ"מ בתחום קו בניית תמ"א. מרוחקות מגבול מגרש צידי 2.00 מ"מ	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

שימוש בחלל גג רעפים לטובת מגורים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	אישור מחלקת השימור בכתב	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.	20
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.	21
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 844.03 ₪	22

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים (איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור).

לאחר השלמת תנאים תובא הבקשה לוועדת התנגדויות 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0475.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים ותוספת 2 קומות במסג' תמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת 10 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נוף ביתר נוף ביתר
עורך הבקשה	אדריכל בר דקל
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ביתר 44 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30117	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5354	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 23/475 רחוב בית"ר 44 – תמ"א 38

גוש: 30117

חלקה: 54

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית עם 2 כניסות בעל 19 יח"ד קיימות ו15 מקומות חניה במגרש. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 10 יח"ד. סה"כ 29 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף חלקית מפלס 2.50 - קיימים 2 מקלטים, חדר הסקה ו12 מחסנים. מוצעים 5 מחסנים חדשים. 3 מחסנים מוצעים על גבי שטחי שירות המתייתרים (בור מים ושטח מילוי). כמו כן, קיימת יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"ד. מוצע שטח מעבר עבור מעלית חדשה. מוצע הריסת גרם מדרגות קיים ובנייתו מחדש.

קומת קרקע מפלס 0.00 – מפלס בו 2 כניסות נפרדות למבנה. בכל כניסה קיימות 3 יח"ד להם מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. כמו כן, מוצעות מרפסות זיז עבור כל אחת מהיח"ד. במפלס זה מוצע פתרון חניה בחזית מערבית, 4 חניות עיליות ובנוסף מוצע פתרון חניה תת"ק מחזית זו. מוצעות 2 חניות עיליות נוספות בחזית דרומית.

קומות 1 עד 2 מפלסים +3.12, +6.24 – בכל קומה קיימות 2 כניסות ובהן 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.36 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומה 4 מפלס +12.74 – מוצעת קומה חדשה מלאה ובה 2 כניסות. בכניסה המזרחית מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. בכניסה המזרחית מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז וגג. ב2 הכניסות מוצעים חדרי מדרגות כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +16.12 - מוצע פתח יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1978 ע"פ טיוטת היתר 1971/1030.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1721 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

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	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה 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.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023. חו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים:	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024: מחלקת תוש"ה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק". התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חוו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%. חוות דעת מחלקת רישוי		

הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסות זיז מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד ל8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלזנר ו2 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. 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). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12		

מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים מוצע מעבר ל 8%. מותר 275.88 מ"ר. מוצע 316.76 מ"ר. לא פורסמה הקלה. לא ניתן לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידידות. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן. עצים		

ע"פ סקר עצים קיימים עצים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. 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 עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים. חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה 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.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1721 תחילת תוקף: 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 21.2.2023.	01/05/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור בתאריך 20.2.2023 מחלקת השימור אישרה את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: עיצוב חזיתות וחומרי גמר – לפרט החומר הקל מממנו מוצע חומר הגמר. חומרי הגמר יהיו בהתאם לחומרים האופייניים לרוח המקום. יש לרשום ע"ג החזיתות את חומרי הגמר. פתחי ממ"ד – יש להתאים פרופורציות פתחי ממ"ד להנחיות מרחביות. חצרות אנגליות – מחלקת השימור תומכת בהמלצת מהנדס העיר לסעיף 2. גדרות – מוצעים גדרות גבוהים, יש לשמור על גובה הגדרות הקיימות. אופי הגדרות מוצעים וגובהם יהיה בהתאם לאופי הקיים בשכונה ומחומרים אופייניים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 29.1.2024: מחלקת תוש"ה אינה מתנגדת לתכנית. ע"פ תקן יש לתכנן 41 מקומות חניה ל28 יח"ד. מוצעים 35 מקומות חניה. יש לשלם קרן חניה עבור מקומות החניה החסרים בקרן חניה כללית. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לאחר סיור במקום ובחינת מכלול העצים במגרש, מוצע פתרון מיטבי בחזית אחורית הממצה את החניה במגרש ושומר על העצים הבוגרים ככל הניתן. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר תכנית אב ארנונה סימנה את האזור לבינוי עד 6 קומות, 240% בתוספות. התכנית המוצעת של 5-6 קומות תואמת למדיניות לעניין מספר קומות והן באחוזי בנייה ומציעה 228.85% מירבי מעל הקרקע כאשר מותר 240%.		

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי(קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסות זיז מעבר ל1.5 מחזית המבנה. הקטנת שטח ממ"ד 8 מ"ר לכל הפחות עקב אילוצי תכנון. תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה19 יח"ד הקיימות. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים בחזית צידית. בתכנית הנ"ל ישנן 2 חזיתות קדמיות לרחובות בית"ר וקלזנר ו2 חזיתות צידיות. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגות עבור ממ"דים בחזית מערבית ובחזית אחורית דרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה מינורית מקווי בניין עבור הרחבות בחזית מזרחית קדמית לכיוון רחוב בית"ר. יש לצמצם חריגה זו. 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). שטחים אשר הופכים מעיקרי לשירות, יש לציין על גבי התכנית במלל. ישנן מרפסות רבות במספר מפלסים אשר מיועדות לסגירה. מרפסות אלו יש לסמן כשירות לעיקרי ולסמן רותן בקוד ובצבע המתאים ולעדכן את טבלת השטחים בהתאם.		

יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. נראה כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר ע"פ תכנית 10038. יש להציג ע"ג התכנית תחשיב קונטור של קומה קיימת ולהראות כי 2 הקומות החדשות עומדות במותר. מחסנים קיימים 12 מחסנים ומוצעים 5 מחסנים חדשים. מוצעת הרחבה נוספת למחסן קיים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכניות. מוצע שטח מקלט. מאחר ולכל יח"ד מוצע ממ"ד אין תכלית למקלט המוצע. יש לשנותו ולהציע חלוקה כך שיהיו מחסנים לכלל יח"ד. שטח המחסנים ה מוצע ים הינם מתחת לשטחי הרחבות. אין מניעה לאשר. תכנית 1721 לא נותנת התייחסות לעניין המחסנים, על כן המחסנים הנ"ל נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62 לה היא כפופה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בחזיתות קדמיות וצידיה. המרפסות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן. יש להציג שטח כל המרפסות עבור כל יח"ד ולהראות כי שטחן אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. חלק מהמרפסות חורגות מעומק 2 מטרים. יש לצמצם. יש לציין על גבי התכנית מה מרפסת זיז ומה מרפסת גג. מרפסות גג המוצעות הינן בתחום קו בניין תמ"א למעט חריגה של מרפסות מעל ממ"דים וקונטור המבנה הקיים הממשיך לקומות החדשות. ניתן לאשרן.		

עצים ע"פ סקר עצים קיימים בעלי ערך בחזית צידית מערבית במסעה לרכב. לא היה מנוס מלסמנם לעקירה על מנת להציע פתרון חניה מרוכז ומשמועתי ובכל גם לשמר את יתר העצים במגרש. 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. 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 עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה כלכלית בשוכר עקב הבנייה. נזק בריאותי. פגיעה בערך הנכס. פגיעה באור ונוף. פגיעה בעצים.		

חריגה מתכניות החלות על השכונה 1721 ומתאר 62.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(שפ"ע, איכות סביבה). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה 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.	01/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. בניית ממ"דים מעבר לקווי בניין ובמרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה המזרחי (קדמי). בניית 2 קומות חדשות מעל בניין בן 3 קומות מגורים וקומת מרתף אחת קיימת. הקלה בהבלטת מרפסת זיזית מעבר ל-1.5 מ' מחזית המבנה הקטנת שטח ממ"ד ל-8 מ"ר לכל הפחות תוספת של 10 יח"ד חדשות בנוסף על ה 19 יח"ד הקיימות	12/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/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	6

	תקן ישראלי, ת"י 413	
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	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	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי	

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה בהתנגדויות להכרעה 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 לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0617.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמגד לבניה
עורך הבקשה	אדריכל נתן אלדד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ורדינון 11 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974	4	אזור מגורים 1..	17407
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977	א01	אזור מגורים 1..	
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993	28	אזור מגורים כללי	
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984	27	אזור מגורים 3-4 קומות	2311

תאור הבקשה

ת.ב. 23/617 רחוב ורדינון 11-15 – תמ"א 38

גוש: 28046

חלקה: 28

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות ו-3 כניסות, מגרש חניה. במבנה קיימות 24 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו-19 יח"ד, 18 יח"ד בקומות החדשות, יח"ד אחת בקומת עמודים. סה"כ 43 יח"ד.

בבניין נשוא הבקשה יצאו בעבר היתרי בנייה 1993/0659.01 משנת 2000 שמהותו תוספת מרפסות, חדרים ושיוניים בפתחים.

בנוסף יצא היתר בבקשה 2013/0481.00 שמהותו תוספת מעלית ושטח שירות לקומות הקרקע, א' וב'.

לא ברור האם היתרים אלו מומשו ואם אכן התוספות נוספו בפועל.

במידה וכן, על עורך הבקשה להציג תצהיר מהנדס כי מסת הבינוי עבור התוספות שלאחר שנת 2013 אינה עולה על 2% מהבינוי הקיים וזאת כתנאי לדיון בועדה.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלסים -1.26, +0.18, +1.67 קומת מחסנים – מוצעים 19 מחסנים חדשים על חשבון שטחי מקלטים המתייתרים. מוצעים שטחי מעבר חדשים למחסנים. חדר המדרגות נותר בהתאם להיתר מקורי. מוצעת מעלית חדשה עבור כל כניסה.

מפלסים 0.00, +1.41, +2.77, +4.22 קומת קרקע – מוצעים מעברים חדשים ונגישים ל-3 הכניסות בקומה הנ"ל. מוצעת מעלית לכל כניסה. מוצעת הרחבה לכניסה לבניין. קיימות בקומה זו 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות חצרות מרוצפות לכל יח"ד. מוצע לכל יח"ד הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי. בחלקו המזרחי של המבנה במבנה מוצעת יח"ד חדשה לכאורה בשטח של קומת עמודים.

מפלסים +2.81, +4.22, +4.18, +5.59, +5.60, +7.00 קומה א' – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. לכל יח"ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים +5.59, +7.01, +6.97, +8.38, +8.42, +9.83 קומה ב' – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים

עיקריים. לכל יח"ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים +8.39, +9.80, +11.20, +11.22, +12.65 קומה ג' – קומה קיימת ובה 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצע הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים. לכל יח"ד מוצעת מרפסת זיז.

מפלסים +12.82, +14.29, +15.60 קומה ד' – קומה חדשה, חלקה בנסיגה, ובה מוצעות 6 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז וגג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים +16.32, +17.79, +19.10 קומה ה' – קומה חדשה, חלקה בנסיגה, ובה מוצעות 6 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז וגג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים +19.82, +21.29, +22.60 קומה ו' – קומה חלקית חדשה, ובה מוצעות 6 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות גג. מוצעים חדרי מדרגות חדשים כהמשך לקיימים.

מפלסים +23.12, +24.59, +25.90 תכנית גגות – מוצעות יציאות מכל כניסה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

המבנה הוקם בשנת 1972. ע"פ היתר בנייה מספר 1972/0077.00.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 4150 משנת 1993 המייעדת את המקום לאזור מגורים כללי.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת גלית קארו בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	11/11/2024	המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע). במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניווד השטחים בקומות החדשות. לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא

הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/28/01 תחילת תוקף: 12/07/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4-3 קומות ח"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.9.2022 ח"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. ח"ד הסדרי תנועה התקבלה ח"ד של המחלקה להסדרי תנועה: מוצעת תוספת של 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 26 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות. בתכנית מוצעות 29 חניות (3 חניות עודפות) + חניית נכה, סה"כ 30	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

מקומות חניה. אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות ע"פ תכנית 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מירביים ותכסית 45%, ומגרש מעל דונם עד 8 קומות ו320%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח. הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4150. 24 יח"ד קיימות, 19 יח"ד מוצעות. הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4150. 4 קומות קיימות, 3 קומות מוצעות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150.		

חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. ניוד שטחים ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה. הקלה זו לא פורסמה, על כן, יש להציע 2 קומות חדשות מלאות בהתאם לקונטור קומה טיפוסית וקומה חלקית או לחלופין, לפרסם הקלה. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1741 מ"ר. חריגה של 13.5 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 85 הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, ינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן		

תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים (לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגשים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. 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. 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. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		

מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בזכויות הרחבה מוקנות בתב"ע. פגיעה בפרטיות וחסימת חלונות. פגיעה באיכות חייהם של מתנגדים עקב הבקשה. מצוקת חניה. סכנת חיים עקב מיקום החניות, כניסה ויציאה מהחניה.		
בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ"מ מהמרווח הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות עפ"י תב"ע 4150, יח"ד קיימות - 24, תוספת יח"ד מוצעות - 19 הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות עפ"י תב"ע 4150, קומות קיימות - 4, תוספת קומות מוצעות - 3	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
	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

14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף **לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון**

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע).

במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניווד השטחים בקומות החדשות.

לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2024/0007.00</u>
מספר סידורי	<u>54</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.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל פין ע"י יפוי כח יהונתן
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מרדכי היהודי 18, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30013	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1694	תחילת תוקף	18/05/1972			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0007.00 רחוב מרדכי היהודי 18 – תמ"א 38/1

גוש: 30013

חלקה: 39

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף קיימת ו- 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד.

סה"כ 6 קומות מעל קומת מרתף ו- 12 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, הרחבת מבואת כניסה ומעלית חיצונית כולל הריסת גרם מדרגות ובניה מחדש.

קומת מרתף – מפלס -2.55 – מוצע תוספת מחסנים תחת שטחי הרחבות, מעברים וחצרות אנגליים לאזור מחסנים.

קומת קרקע – מפלס 0.00 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, ריצופי חצרות, מכפילי חניה ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים +3.06 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלסים +6.12 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' מפלסים +9.18 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ד' מפלסים +12.24 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלסים +15.30 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת גג מפלסים +18.36 – מוצע גג שטוח פתח יציאה לגג מגרם מדרגות משותף כולל מרפסת גג לכלל דיירי הבניין.

היתר בניה מקורי: 1970/0328.00

לא קיימים היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1694 מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 – עבור איחוד חלקות בלבד משנת 72. ותכנית 3770 משנת 99 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
12/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת עבור הורדת קומה חלקית בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/114 2024/0034 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע ע"כ הבקשה מובאת לדחיה לצורך הגשת תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה שהוצעה כמבנן. חו"ד מח' התכנון לאחר עדכון: לאור החלטת וועדת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבנן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא ייתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבנן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה

ח"ד הסדרי שימור: טרם התקבל. מעליות ומדרגות מבואת הכניסה המוצעת חורגת מקו בניין ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה, יש לצמצם גרעין חדר מדרגות חדר ומבואת הכניסה לתוך קו בניין. ח"ד מח' התכנון: נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תכנון מידתי: ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל-1.5 מ' המותרים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תיבדק שוב וייתכנו הערות/דרישות		

נוספות בהתאם לתכנית שתוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה. חו"ד הסדרי שימור: טרם התקבל. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה.	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 07.05.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות+קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות . תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין בחזית קדמית, עד 40%, וכן ריצוף גג למרפסת . בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה . הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה . תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, מוצע 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם: קו בניין קדמי ואחורי חזיתות מזרחית ומערבית 3 מ' קו בניין צידי חזיתות דרומית וצפונית 2 מ' הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי בניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט בלובי מבואת הכניסה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: תכנית תואמת מדיניות המאפשר בניה עד 6 קומות ב%200-240 אחוזי בניה וקווי בניין 3 מ' מכל צד, לנושא קומות, אחוזי בניה וקווי בניין למעט קו בניין קידמי לנושא חדר מדרגות בכ-1 מ'. נתוני הבקשה תואמים מגמת התכנון שנקבעה לאזור. התוכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. מעליות ומדרגות מוצעת מעלית בתוך מבואה חדשה מוצעת – אין מניעה		

לאשר. מבואת הכניסה המוצעת חורגת מקו בניין ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה, יש לצמצם גרעין חדר מדרגות חדר ומבואת הכניסה לתוך קו בניין. חו"ד מח' התכנון: נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורחוב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תיכנון מידתי: ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומות ד' ו-ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים הבקשה מציעה 4 מחסנים תחת שטחי הרחבות בלבד – אין		

מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר. מסתורים פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין והוצעו מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר: עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. נגישות מוצעות 4 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל- 1.5 מ' המותרים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, צובר גז, מיזוג אוויר, מסתורי כביסה וארון תשתיות. ניקוז מי נגר הוצג פתרון חלחול.		

מתנגדים		
בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות+קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין בחזית קדמית, עד 40%, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, מוצע 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.	16
	יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.	17

18	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
19	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 49,498 ₪ בעבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 314 ₪.

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

לדחות במתכונת המוצעת עבור הורדת קומה חלקית בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/0034 2024/114 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע ע"כ הבקשה מובאת לדחיה לצורך הגשת תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה שהוצעה כמבנן.

חו"ד מח' התכנון לאחר עדכון: לאור החלטת וועדת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבנן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא ייתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבנן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה: להחלטת הוועדה.

מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח.

יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.

מובא להכרעת וועדה לענין החניה

חו"ד הסדרי שימור: טרם התקבל.

מעליות ומדרגות

מבואת הכניסה המוצעת חורגת מקו בניין ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה, יש לצמצם גרעין חדר מדרגות חדר ומבואת הכניסה לתוך קו בניין.

חו"ד מח' התכנון: נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תכנון מידתי: ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש.

עצים

התייחסות תכנון עיר:

עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע.

יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע.

עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל.

יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל-1.5 מ' המותרים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תיבדק שוב וייתכנו הערות/דרישות נוספות בהתאם לתכנית שתוגש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2015/0320.02</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בסד נעשה ונצליח בע"מ
עורך הבקשה	מר ברלב דן
מתכנן השלד	קוזניצוב משה חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 19, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
402925	תחילת תוקף	13/01/2018	1	מגורים ד	755

תאור הבקשה

ת.ב. 15/320.2 – רחוב יוסי בן יועזר 19 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש: 30173

חלקה: 28

תאור הבקשה

בתאריך 17.3.2020 הופק היתר בניה מספר 114902 בבקשה 2015/0320.00 עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות ובניית בניין חדש בן 4 קומות ו13 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

בתאריך 27.10.2022 הופק היתר בנייה מספר 117620 בתיק שמספרו 2015/0320.01

בבקשה לשינויים במסגרת תב"ע מאושרת 402925. במסגרת הבקשה אושרו תוספות של 4 קומות חדשות ו10 יח"ד.

כעת הוגשה בקשה לשינויים ובמסגרתה מוצעים תוספת שטחי בנייה ומרפסות בקומות הקיימות כל זאת במסגרת תב"ע מאושרת 402925.

להלן השינויים המוצעים:

מפלס 13.30- קומת חניה (3-) – מוצע שינוי במערך החניה במפלס זה. מוצעים 2 מחסנים נוספים. מוצעים 2 חדרי מכוונות חדשים. מוצע תוספת מאגר מים לכיבוי אש. מוצעת חלוקת חלל כללית חדשה.

מפלס 10.15- קומת חניה (2-) – מוצע שינוי במערך החניה במפלס זה. מוצעים 2 מחסנים נוספים. מוצע חדר שנאים. מוצע תוספת מאגר מים לכיבוי אש. מוצעת חלוקת חלל כללית חדשה.

מפלס 7.00- קומת חניה (1-) – מוצע שינוי במערך החניה במפלס זה. מוצע ביטול מחסנים עבור חדר שנאים. מוצע תוספת מאגר מים לכיבוי אש. מוצעת חלוקת חלל כללית חדשה.

מפלס 3.15- קומת קרקע – מוצעת חלוקת חלל חדשה עבור שטחי המחסנים וכן עבור היח"ד במפלס זה. מוצעת תוספת שטחים עיקריים עבור יח"ד וכן תוספת של שטחי מעבר ע"ח היח"ד הנ"ל. מוצעים שינויים בפתחים.

מפלס 0.00 קומה ראשונה – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה עבור היח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי ליח"ד. מוצעת הרחבה של שטחי מעבר ע"ח שטחי יח"ד. מוצעים שינויים בפתחים.

מפלס +3.50 קומה שנייה – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד. מוצעים שינויים בפתחים.

מפלס 6.65 קומה שלישית – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד. מוצעת הרחבה לשטחי מעבר. מוצעים שינויים בפתחים. מוצעת הרחבה למרפסת זיז קיימת.

מפלס +9.80 קומה רביעית – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד. מוצעת הרחבה לשטחי מעבר. מוצעים שינויים בפתחים. מוצעות הרחבות למרפסות זיז.

מפלס +12.95 קומה חמישית – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד. מוצעת הרחבה לשטחי מעבר. מוצעים שינויים בפתחים. מוצעות הרחבות למרפסות זיז.

מפלס +16.10 קומה שישית – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעת תוספת שטח עיקרי עבור יח"ד. מוצעת הרחבה לשטחי מעבר. מוצעים שינויים בפתחים. מוצעת הרחבה למרפסת גג.

מפלס +19.25 קומה שביעית – מוצעת חלוקת חלל פנימית חדשה ביח"ד. מוצעים שינויים בפתחים. מוצעת הרחבה למרפסת גג.

מפלס +22.40 קומת גג – מוצעים פירים עבור מערכות טכניות.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד מחלקת רישוי: על המגרש חלה תכנית 402925 אשר תחילת תוקפה הינו בתאריך 13.1.2018. מטרת התכנית: תוספת קומות ושטחי בנייה ותוספת 10 יח"ד. מסמכי התכנית: הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי, מנחה. סעיפי סטייה ניכרת בתכנית הינם: גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. גובה הגדרות לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל מדרכה סמוכה ו/או שצ"פ. הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספות השטחים המוצעות בבקשה: שטחי בנייה ע"פ טבלה 5: שטחים עיקריים מותרים לשימוש: מעל הכניסה הקובעת: 1713.2 מ"ר עבור מגורים ומסחר. שטח עיקרי מותר מתחת לכניסה הקובעת: 209.8 מ"ר עבור מגורים ומסחר. שטחי שירות מותרים לשימוש: מעל הכניסה הקובעת: 490.7 מ"ר עבור מגורים ומסחר. 50 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח עיקרי. שטח שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת: 1847.9 מ"ר עבור מגורים ומסחר. שטחים עיקריים אשרו נוצלו במסגרת בקשה 2015/320.1: שטח עיקרי מעל הקרקע שנוצע: 913.67 מ"ר. יתרת שטחים עיקריים הניתנים לניצול הינם 799.53 מ"ר.		

שטחי שירות שנוצלו במסגרת בקשה 2015/0320.02: שטח שירות מעל הקרקע שנוצל: 216.54 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע שנוצל: 129.65 מ"ר. יתרת שטחי שירות הניתנים לניצול הינם 274.16 מ"ר מעל הקרקע ו1718.25 מ"ר מתחת לקרקע. שטחי בנייה המוצעים בתכנית: שטחים עיקריים המוצעים: שטח עיקרי עבור מגורים מוצע 27.74 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים: שטח שירות מוצע עבור מגורים מעל הקרקע 18.01 מ"ר. מוצע כמותר. שטח שירות מוצע עבור מגורים מתחת לקרקע 158.33 מ"ר. מוצע כמותר. # השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר. קווי בניין: קווי הבניין המוצגים בתכנית הינם ע"פ תשריט מאושר. מוצע חדר שנאים תת"ק מחוץ לקווי בניין בהתאם לדרישת חברת החשמל – חדר השנאים מוצע במרווח כמותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים לפי סעיף 4.09(4) "בניה מותרת במרווח – ח. שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש".		

מוצעת הרחבת מרפסת בחזית דרומית מערבית בקומה הרביעית – הרחבת המרפסת הינה מחוץ לקו בניין(סטייה ניכרת), ואינה תואמת נספח בינוי. יש לבטל הרחבה זו. שינויים בחלוקה פנימית: שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היח"ד. שינויים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מספר המחסנים בהתאם למספר יח"ד. הקלה שפורסמה לעניין זה אינה רלוונטית. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה. שינויים במרפסות: החלפת מעקות למרפסות ממתכת לזכוכית – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2 א(7) בהוראות התכנית. מוצעת הרחבת מרפסת בחזית מזרחית במפלס +9.80 בקומה רביעית – לבטל. אין מרפסת קיימת. היא אינה קיימת בהיתר מקורית וכן אין בחישובי השטחים הצגה של המרפסת הקיימת ואת ההרחבה. מרפסת מוצעת בחזית מערבית במפלס +9.80 בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. הינה בתחום קווי בניין של התכנית. סימונים גרפיים: יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

402925		
תחילת תוקף:		
13/01/2018		
ייעוד הקרקע:		
מגורים ד		
חוות דעת מחלקות העירייה:		
מחלקת דרכים: לא נדרש.		
מחלקת הסדרי תנועה: נדרש. התקבל ב-15.8.2024. עבור 23 יח"ד + שטחי מסחר מוצע 39 מקומות חניה ע"פ תקן.		
מחלקת תברואה: נדרש. התקבל.		
מחלקת איכות סביבה: נדרש. התקבל.		
אגף שפ"ע: נדרש. התקבל		
חוו"ד מהנדס תמ"א: לא נדרש.		
חוו"ד מחלקת רישוי:		
על המגרש חלה תכנית 402925 אשר תחילת תוקפה הינו בתאריך 13.1.2018.		
מטרת התכנית: תוספת קומות ושטחי בנייה ותוספת 10 יח"ד.		
מסמכי התכנית: הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי, מנחה.		
סעיפי סטייה ניכרת בתכנית הינם:		
גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2.		
קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 3.		

מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4. גובה הגדרות לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל מדרכה סמוכה ו/או שצ"פ . הוראה זו מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת . 5. שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה נכרת . תוספות השטחים המוצעות בבקשה: שטחי בנייה ע"פ טבלה 5: שטחים עיקריים מותרים לשימוש: מעל הכניסה הקובעת: 1713.2 מ"ר עבור מגורים ומסחר. שטח עיקרי מותר מתחת לכניסה הקובעת: 209.8 מ"ר עבור מגורים ומסחר. שטחי שירות מותרים לשימוש: מעל הכניסה הקובעת: 490.7 מ"ר עבור מגורים ומסחר. 50 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח עיקרי. שטח שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת: 1847.9 מ"ר עבור מגורים ומסחר.		

שטחים עיקריים אשרו נוצלו במסגרת בקשה 2015/320.1: שטח עיקרי מעל הקרקע שנוצע: 913.67 מ"ר. יתרת שטחים עיקריים הניתנים לניצול הינם 799.53 מ"ר. שטחי שירות שנוצלו במסגרת בקשה 2015/0320.02: שטח שירות מעל הקרקע שנוצל: 216.54 מ"ר. שטח שירות מתחת לקרקע שנוצל: 129.65 מ"ר. יתרת שטחי שירות הניתנים לניצול הינם 274.16 מ"ר מעל הקרקע ו1718.25 מ"ר מתחת לקרקע. שטחי בנייה המוצעים בתכנית: שטחים עיקריים המוצעים: שטח עיקרי עבור מגורים מוצע 27.74 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים: שטח שירות מוצע עבור מגורים מעל הקרקע 18.01 מ"ר. מוצע כמותר. שטח שירות מוצע עבור מגורים מתחת לקרקע 158.33 מ"ר. מוצע כמותר. # השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר. קווי בניין:		

קווי הבניין המוצגים בתכנית הינם ע"פ תשריט מאושר. מוצע חדר שנאים תת"ק מחוץ לקווי בניין בהתאם לדרישת חברת החשמל – חדר השנאים מוצע במרווח כמותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים לפי סעיף 4.09(4) "בניה מותרת במרווח – ח. שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש". מוצעת הרחבת מרפסת בחזית דרומית מערבית בקומה הרביעית – הרחבת המרפסת הינה מחוץ לקו בניין(סטייה ניכרת), ואינה תואמת נספח בינוי. יש לבטל הרחבה זו. שינויים בחלוקה פנימית: שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היח"ד. שינויים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מספר המחסנים בהתאם למספר יח"ד. הקלה שפורסמה לעניין זה אינה רלוונטית. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה. שינויים במרפסות: החלפת מעקות למרפסות ממתכת לזכוכית – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2 א(7) בהוראות התכנית. מוצעת הרחבת מרפסת בחזית מזרחית במפלס +9.80 בקומה רביעית – לבטל. אין מרפסת קיימת. היא אינה קיימת בהיתר מקורית וכן אין בחישובי השטחים הצגה של המרפסת הקיימת ואת ההרחבה. מרפסת מוצעת בחזית מערבית במפלס +9.80 בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. הינה בתחום קווי בניין של התכנית.		

התנגדויות: בוצע הליך פרסומי ע"פ סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות. סימונים גרפיים: יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		
תוספת חדר טרפו, בשונה מנספח בינוי ומקווי הבנין, ע"פ דרישת חברת חשמל ניוד שטחי שירות אל מתחת למפלס 0.00 הקלה במספר המחסנים ליותר ממספר הדירות	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
	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חו"ד מחלקת רישוי:

על המגרש חלה תכנית 402925 אשר תחילת תוקפה הינו בתאריך 13.1.2018.

מטרת התכנית: תוספת קומות ושטחי בנייה ותוספת 10 יח"ד.

מסמכי התכנית: הוראות, מחייב. תשריט, מחייב. נספח בינוי, מנחה.

סעיפי סטיה ניכרת בתכנית הינם:

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 2.

קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002. 3.

מספר הקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. 4.

גובה הגדרות לא יעלה מעל 1.20 מ' מעל מדרכה סמוכה ו/או שצ"פ. הוראה זו מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת. 5.

שלביות ביצוע כמפורט בסעיף 7.1 מחייבת וכל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת.

תוספות השטחים המוצעות בבקשה:

שטחי בנייה ע"פ טבלה 5:

שטחים עיקריים מותרים לשימוש:

מעל הכניסה הקובעת:

1713.2 מ"ר עבור מגורים ומסחר.

שטח עיקרי מותר מתחת לכניסה הקובעת:

209.8 מ"ר עבור מגורים ומסחר.

שטחי שירות מותרים לשימוש:

מעל הכניסה הקובעת:

490.7 מ"ר עבור מגורים ומסחר.

50 מ"ר עבור מרפסות בנוסף לשטח עיקרי.

שטח שירות מותר מתחת לכניסה הקובעת:

1847.9 מ"ר עבור מגורים ומסחר.

שטחים עיקריים אשרו נוצלו במסגרת בקשה 2015/320.1:

שטח עיקרי מעל הקרקע שנוצע: 913.67 מ"ר.

יתרת שטחים עיקריים הניתנים לניצול הינם 799.53 מ"ר.

שטחי שירות שנוצלו במסגרת בקשה 2015/0320.02:

שטח שירות מעל הקרקע שנוצל: 216.54 מ"ר.

שטח שירות מתחת לקרקע שנוצל: 129.65 מ"ר.

יתרת שטחי שירות הניתנים לניצול הינם 274.16 מ"ר מעל הקרקע ו1718.25 מ"ר מתחת לקרקע.

שטחי בנייה המוצעים בתכנית:

שטחים עיקריים המוצעים:

שטח עיקרי עבור מגורים מוצע 27.74 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות המוצעים:

שטח שירות מוצע עבור מגורים מעל הקרקע 18.01 מ"ר. מוצע כמותר.

שטח שירות מוצע עבור מגורים מתחת לקרקע 158.33 מ"ר. מוצע כמותר.

השטחים המוצעים בבקשה עומדים במותר.

קווי בניין:

קווי הבניין המוצגים בתכנית הינם ע"פ תשריט מאושר.

מוצע חדר שנאים תת"ק מחוץ לקווי בניין בהתאם לדרישת חברת החשמל – חדר השנאים מוצע במרווח כמותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים לפי סעיף 4.09(4) "בניה מותרת במרווח – ח. שנאים תת קרקעי לרבות מהלך מדרגות מקורה בגובה המזערי הדרוש".

מוצעת הרחבת מרפסת בחזית דרומית מערבית בקומה הרביעית – הרחבת המרפסת הינה מחוץ לקו בניין(סטייה ניכרת), ואינה תואמת נספח בינוי. יש לבטל הרחבה זו.

שינויים בחלוקה פנימית:

שינויים בחלוקה פנימית בכלל הקומות – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היח"ד.

שינויים בחלוקת מחסנים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מספר המחסנים בהתאם למספר יח"ד. הקלה שפורסמה לעניין זה אינה רלוונטית.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה.

שינויים במרפסות:

החלפת מעקות למרפסות ממתכת לזכוכית – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2 א(7) בהוראות התכנית.

מוצעת הרחבת מרפסת בחזית מזרחית במפלס +9.80 בקומה רביעית – לבטל. אין מרפסת קיימת. היא אינה קיימת בהיתר מקורית וכן אין בחישובי השטחים הצגה של המרפסת הקיימת ואת ההרחבה.

מרפסת מוצעת בחזית מערבית במפלס +9.80 בקומה רביעית – אין מניעה לאשר. הינה

בתחום קווי בניין של התכנית.

סימונים גרפיים:

יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2012/0151.05</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברויאר רבקה אהובה
עורך הבקשה	שוקרון אילה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הקבלן 59, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3685	תחילת תוקף	05/11/1989			
5708	תחילת תוקף	17/02/2004			
5838א	תחילת תוקף	20/03/2009			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספות בניה ברחוב הקבלן 59 לדירה מספר 6.

פרסום הקלות – לא פורסמו הקלות אלא בוצע משלוח הודעות

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 21.3.2024 לא הוגשו התנגדויות יש לצין כי נדרשים לבצע פרסום לאחר וועדה

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : לא נדרש

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 27.3.2024

מידע קודם

מתאריך	
04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה וזאת כי בוועדה מיום 9.6.2024 נדרשו לפרסם לפי סעיף 149 וזאת עבור הבינוי המבוקש החורג מקו בנין בחזית מזרחית לאחר וועדה זו עורכת הבקשה הגישה תוכנית מתוקנת התואמת למצב הקיים בשטח כאשר ניתן לראות כי החריגה המדוברת היא של עובי הקיר הקיים . מכיוון ותב"ע 5838 הסדירה את המצב הקיים ובשל טעות אנוש לא הציגה באופן נכון את הבינוי של המבקש ומכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח" אזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בבינוי הקיים המוכשר ע"י תב"ע 5838 ללא צורך בפרסום הקלה לחריגה מקו בנין . לאחר הכרעת הוועדה יש לקבל אישור דירה מספר 4 עבור מעטפת הבניה המבוקשת לה בבקשה זו ורק אח"כ הבקשה תעבור לגורמים .
04/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 9.6.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 וזאת עבור הבינוי המבוקש החורג

מקו בנין בחזית מזרחית לאחר וועדה זו עורכת הבקשה הגישה תוכנית מתוקנת התואמת למצב הקיים בשטח כאשר ניתן לראות כי החריגה המדוברת היא של עובי הקיר הקיים . מכיוון ותב"ע 5838 הסדירה את המצב הקיים ובשל טעות אנוש לא הציגה באופן נכון את הבינוי של המבקש ומכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח" אזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בבינוי הקיים המוכשר ע"י תב"ע 5838 ללא צורך בפרסום הקלה לחריגה מקו בנין . יש לצין כי סה"כ הבינוי המותר לדירה זו עומד על 30.5 כאשר הבקשה כוללת שטח של 30.2 כנדרש וכן כתנאי להעברת הבקשה לגורמים יש לקבל אישור דירה מספר 4 עבור מעטפת הבניה המבוקשת לה בבקשה זו .		
הבקשה מובאת לפרסום לעניין " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% עבור קיר עם פתחים " . וזאת עבור הבינוי המבוקש בחזית מזרחית וחורג מקו בנין . בינוי זה מהווה סגירת מרפסת המותרת בנספח והפיכת השטח לעיקרי ע"י שימוש ביתרת שטחי בניה מותרים לדירה זו וזאת מכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח " . לאחר הוועדה וטרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להחתים את דירה מספר 4 על מעטפת הבניה המבוקשת הן בחזית מזרחית דרומית והן בחזית מזרחית וזאת על מנת לעמוד בשלביות הביצוע תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום	09/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לפרסום לעניין " חריגה מקו בנין אחורי	13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בשיעור שאינו עולה על 10% עבור קיר עם פתחים." וזאת עבור הבינוי המבוקש בחזית מזרחית וחורג מקו בנין . בינוי זה מהווה סגירת מרפסת המותרת בנספח והפיכת השטח לעיקרי ע"י שימוש ביתרת שטחי בניה מותרים לדירה זו וזאת מכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח ." לאחר הוועדה וטרם פרסום יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להחתים את דירה מספר 4 על מעטפת הבניה המבוקשת הן בחזית מזרחית דרומית והן בחזית מזרחית וזאת על מנת לעמוד בשלביות הביצוע		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 5838 א הקובעת אזור מגורים 3 תחילת תוקף 20.3.2009 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בחזית מזרחית דרומית תואם נספח אך בחזית מזרחית בשונה מנספח זה , מכיוון ומדובר בנספח מנחה המאפשר בינוי בהתאם לקיים ולכן אין צורך בהקלה קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספת הבניה המבוקשת בחזית מזרחית דרומית בתחום קו בנין והתוספת המבוקש בחזית מזרחית חורגת מקו בנין ועבור כך נדרשו לפרסם הקלה ניתן לראות סעיף בינוי . בינוי קומה ג' מפלס +5.7 :	12/05/2024	חוות דעת תכנונית

עבור דירה מספר 6 מבקשים את התוספות הבאות: תוספת בניה בחזית מזרחית דרומית מעל בינוי אשר אושר בת.ב.2012.151.2 וכן על מנת לעמוד בשלביות הביצוע מבקשים מעטפת בניה בקומה ב' – תואם תב"ע ניתן לאשר ויש להחתים את דירה מספר 4 למעטפת . תוספת בניה בחזית מזרחית השונה מנספח הבינוי באופן כזה שמבקשים לסגור את המרפסת ולהפוך את השטח לעיקרי . בינוי זה חורג מקו בנין ועבור כך יש לפרסם הקלה לעניין " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 10% עבור קיר עם פתחים ". בינוי זה מהווה סגירת מרפסת המותרת בנספח והפיכת השטח לעיקרי ע"י שימוש ביתרת שטחי בניה מותרים לדירה זו וזאת מכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח ". אך על מנת לעמוד בשלביות הביצוע יש להציג מעטפת זהה לדירה 4 מתחת לבינוי זה . שטח בניה: מבקשים בינוי השונה מנספח הבינוי אך בשטח שאינו עולה על המותר וזאת ניתן לבנות בשנית לאחר תיקון שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי יובהר כי לפי נספח מותר לבנות כ 30.5 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בשטח של כ 32 מ"ר כך שניתן לראות כי השטח המבוקש חורג מהמותר . מכיוון ונדרשו לתקן את חישובי השטחים באופן שאם יתקנו את החישוב לא תהיה חריגה בשטחי הבניה המבוקשים לכן נדרשו לתקן כך שהנושא יבחן בשנית טרם פרסום .. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת חישוב שטחים נכון בתאום עם בוחן הרישוי וכן יש להחתים את דירה מספר 4 על מעטפת הבניה המבוקשת הן בחזית מזרחית דרומית והן בחזית מזרחית וזאת על מנת לעמוד בשלביות הביצוע שלביות הביצוע : לפי סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה .ובמקרה של בינוי חלקי יהווה גג התוספת מרפסת תקינה .- עומדים בהוראה זו .		

התנגדויות : לא התקבלו		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה וזאת כי בוועדה מיום 9.6.2024 נדרשו לפרסם לפי סעיף 149 וזאת עבור הבינוי המבוקש החורג מקו בנין בחזית מזרחית

לאחר וועדה זו עורכת הבקשה הגישה תוכנית מתוקנת התואמת למצב הקיים בשטח כאשר ניתן לראות כי החריגה המדוברת היא של עובי הקיר הקיים .

מכיוון ותב"ע 5838 הסדירה את המצב הקיים ובשל טעות אנוש לא הציגה באופן נכון את הבינוי של המבקש ומכוח סעיף 6.1.1 להוראות התוכנית האומר כי "תותרנה תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח" אזי הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בבינוי הקיים המוכשר ע"י תב"ע 5838 ללא צורך בפרסום הקלה לחריגה מקו בנין .

לאחר הכרעת הוועדה יש לקבל אישור דירה מספר 4 עבור מעטפת הבניה המבוקשת לה בבקשה זו ורק אח"כ הבקשה תעבור לגורמים . .

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2016/0451.03
מספר סידורי	57

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תב"ע + בניית מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קמינר איתי זאב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שטרן אברהם 18, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3318	תחילת תוקף	26/09/1984	153	אזור מגורים מיוחד	
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מצב קיים: בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הכולל 2 כניסות, משמש למגורים ברח' שטרן 18, גוש: 30415 חלקה: 163.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס +5.60, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 30.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנוכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, פורסמה הקלה כנדרש, המוצע הינו הכשרת עבירה של בינוי הקיים בקומה א' והריסה של הקיים בקומת הקרקע, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:
	נדרש כתנאי לדיון חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת
	וכן השלמת אישור מח' שפ"ע.
	נספח בינוי :
	בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 8, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בקומה א', המוצע הנוי הכשרת עבירה הכולל הריסה חלקית של הבינוי הקיים, כמו"כ הבינוי כולל עמודים בקומת הקרקע וסימון להריסה לבינוי הקיים לשכן ללא היתר בקומת הקרקע, היות

ולא ניתן לאשר תוספת מעל בינוי ללא היתר - תנאי לדין חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת. אישו רי גורמים : שפ"ע - 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: 3318 תחילת תוקף: 26/09/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *3318 תחילת תוקף 26.09.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	30/10/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 8, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בקומה א', המוצע הנוי הכשרת עבירה הכולל הריסה חלקית של הבינוי הקיים, כמו"כ הבינוי כולל עמודים בקומת הקרקע וסימון להריסה לבינוי הקיים לשכן ללא היתר בקומת הקרקע, היות ולא ניתן לאשר תוספת מעל בינוי ללא היתר - תנאי לדיון חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 10.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 3318 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עפ"י תב"ע: בהוראות תוכנית 3318 אין התייחסות לשטחי הבניה, הבניה המותרת לחלקה מס' 163 הינה עפ"י נספח בינוי מס' 8, עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי ישנם שטח עבור תוספת ושטח עבור מרפסות, סה"כ כ-13.60 מ"ר שטח עיקרי ושטח מרפסות לכל דייר בעמודה המבוקשת. מוצע בבקשה: תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, סה"כ 13.62 מ"ר - עומד במותר. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +5.60, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.30 מ' ובשטח של 2.80 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: "תותר בניה בשלבים, לא תותר בניה על עמודים או דילוג על קומה", פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.		

אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים. תימוכין קניינים: ל"ר, מוצעת בניה תואמת נספח בינוי. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, פורסמה הקלה כנדרש, המוצע הינו הכשרת עבירה של בינוי הקיים בקומה א' והריסה של הקיים בקומת הקרקע, תנאי לדיון חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת וכן השלמת אישור מח' שפ"ע - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, פורסמה הקלה כנדרש, המוצע הינו הכשרת עבירה של בינוי הקיים בקומה א' והריסה של הקיים בקומת הקרקע, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ו:

נדרש כתנאי לדיון חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת וכן השלמת אישור מח' שפ"ע.

נספח בינוי :

בתב"ע 3318 חל נספח בינוי מס' 8, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי בקומה א', המוצע הנוי הכשרת עבירה הכולל הריסה חלקית של הבינוי הקיים, כמו"כ הבינוי כולל עמודים בקומת הקרקע וסימון להריסה לבינוי הקיים לשכן ללא היתר בקומת הקרקע, היות ולא ניתן לאשר תוספת מעל בינוי ללא היתר - תנאי לדיון חוזר יהא חתימת דייר קומת הקרקע להריסה המוצעת.

אישור רי גורמים :

שפ"ע - 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2005/0543.12</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מחסן, תוספת קומה, מרפסת זיז ושינוי בקירות חזית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ריבלין איתן
עורך הבקשה	חסידיים בנימין
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

גת 14, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין קיים הכולל 4 כניסות בן 4 קומות המשמש למגורים ברח' גת 14, קרית משה, גוש: 30138 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 1.00-, חזית דרומית: מוצע תוספת מחסן בקומת מחסנים קיימת.
קומה א', מפלס +4.50: מוצע אטימת חלון בחזית הצפונית ותוספת חלון בחזית צפונית מערבית.
קומת ב', מפלס +7.50: מוצעת תוספת קומה ומרפסת זיז לא מקורה בחזית צפונית.
קומת גג, מפלס +10.50: מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"מרפסת זיז עד עומק 2 מ' "

"הקלה בדבר תוספת מחסנים מעבר ל-8% ועד 20 מ"ר"

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מחייב"

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

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.6.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא התקבל אישור איכות הסביבה ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת התקבלה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' איכות הסביבה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: *115ב' תחילת תוקף 10.03.2004. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.6.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא התקבל אישור איכות הסביבה ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת התקבלה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' איכות הסביבה.	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסת זיז ומסחן בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים ושימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלות. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - תוספת בינוי בקונטור הבניין הקיים עפ"י נספח הבינוי, בשטח כולל של 87.03 מ"ר, מוצע חדר מחוזק במסגרת הבינוי המוצע. ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות. מחסן: קומת מרתף, מפלס 1.00-, חזית דרומית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח המחסן ושינוי מנספח וכן הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף כנדרש.		

מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 6 מ"ר, בהתאם למאושר לכלל הדיירים בחזית זו - אין מניעה לאשר. מס' קומות: מותר: תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע: בהתאם למותר. גובה בניה: מוצע תוספת קומה עד לגובה של 13.02 מ'. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - ל"ר לבקשה, תיק מידע - עפ"י הוראות תיק המידע תנאי לפתיחת תיק יהיה קבלת מפת מדידה מתוקנת, התקבלה מפת מדידה ואושרה ע"י רויטל ממח' המידע. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ושימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שימוש חלל רעפים כעיקרי מוצע. יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת. להשלים אישור איכות הסביבה. שטח בניה : ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שימוש חלל רעפים כעיקרי מוצע. יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת. להשלים אישור איכות הסביבה. שטח בניה : ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.	26/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שימוש חלל רעפים כעיקרי מוצע. יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת. להשלים אישור איכות הסביבה. שטח בניה : ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. אישור י גורמים :	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 115ב' תחילת תוקף: 10/03/2004 ייעוד הקרקע: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 115ב' חל נספח שותק, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, מרפסת זיז ומסחן בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח.	21/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 115ב' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: תוספת קומה בקונטור הבניין הקיים ושימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלות. מוצע בבקשה: ש. עיקרי - תוספת בינוי בקונטור הבניין הקיים עפ"י נספח הבינוי, בשטח כולל של 87.03 מ"ר, מוצע חדר מחוזק במסגרת הבינוי המוצע. ש. שרות - מוצע שימוש בחלל רעפים ללא הגבהת המדלפות בהתאם למותר בשטח כולל של 16.90 מ"ר, המוצע מחושב כשרות - יש לחשב שטח זה כעיקרי מוצע. מחסן: קומת מרתף, מפלס -1.00, חזית דרומית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 20 מ"ר, פורסמה הקלה בגין שטח המחסן ושינוי מנספח וכן הוצגה תוכנית צל לדייר הנוסף כנדרש. מרפסת זיז: קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת. מס' קומות: מותר: תוספת קומה ושימוש בחלל רעפים, מוצע: בהתאם למותר.		

גובה בניה: מוצע תוספת קומה עד לגובה של 13.02 מ'. אישורי גורמים: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - ל"ר לבקשה, תיק מידע - עפ"י הוראות תיק המידע תנאי לפתיחת תיק יהיה קבלת מפת מדידה מתוקנת, התקבלה מפת מדידה ואושרה ע"י רויטל ממח' המידע. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח ושימוש בחלל רעפים, הומצאו 100% חתימות שכנים מהכניסה המוצעת. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', יש להקטין את אורך המרפסת המוצעת ולהשלים אישור איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג a. תוכנית התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מרפסת זיז עד עומק 2 מ. - הקלה בדבר תוספת מחסנים מעבר ל 8% ועד 20 מ"ר. - הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי מחייב. -	31/10/2023	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת זיז בהתאם לתוכנית 115ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +7.50, חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ' ובשטח של 12 מ"ר, אורך המרפסת הינו 8 מ', לשאר הדיירים בחזית מאושר אורך מרפסת של כ-4 מ', המוצע אינו מתקבל חזותי - יש לצמצם את רוחב המרפסת המוצעת בהתאם לחזית הקיימת.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 3.6.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולא התקבל אישור איכות הסביבה ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת התקבלה תוכנית מתוקנת והושלם אישור מח' איכות הסביבה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0490.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חניה במבנה קיים, מרפסת מוצעת ושינויים בחזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרץ אבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גלרנטר רות
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

רמת מוצא 8, רמת מוצא

גוש	חלקה	בשלמות
30311	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969			
0945ג	תחילת תוקף	16/06/1969	21	אזור מגורים 7	
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973			
0945ד	תחילת תוקף	03/05/1973	21	אזור מגורים 7	
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987			
0945ז	תחילת תוקף	01/05/1987	21	אזור מגורים 7	

תאור הבקשה

מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת.

כמו"כ מוצעת חניה

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה
	חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. תיקון תכנית בתאריך 05/11/2024 התקבלה תכנית מתוקנת , בה ע"ב צמצם את מרפסת הזיז כך שהחריגה המלאה היא עד 2.00 מ' כולל קיר המבנה החורג מקווי הבנין. כמו"כ החניה הוסטה למיקום שונה בו ניתן לעבור, וכן בתאריך 06/08/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי התכנית תוקנה במלואה. ע"כ מובא התיק לאישור הוועדה		בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0945 תחילת תוקף: 01/05/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 7	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. תיקון תכנית בתאריך 05/11/2024 התקבלה תכנית מתוקנת , בה ע"ב צמצם את מרפסת הזיז כך שהחריגה המלאה היא עד 2.00 מ' כולל קיר המבנה החורג מקווי הבנין. כמו"כ החניה הוסטה למיקום שונה בו ניתן לעבור, וכן בתאריך 06/08/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי התכנית תוקנה במלואה. ע"כ מובא התיק לאישור הוועדה		
לא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לאור בקשת חניה .	08/05/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לא התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לאור בקשת חניה . חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית. תיקון תכנית a	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 0945 תחילת תוקף: 01/05/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 7 מספר נספח רלוונטי לא קיימים נספחים תכניות כפופות: 0945ג, 0945ד, מתאר התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיימים נספחי בינוי בחלקה הנדונה	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין ע"ב מציעה מרפסת וחניה מעבר לקווי הבניין. החניה המוצעת איננה מקורה, וע"כ אין מניעה לאשר אותה מעבר לקווי הבניין. המרפסת המוצעת – מוצעת בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ', מאחר ומדובר במרווח של 5 מ' - אין מניעה לאשר חריגה של 2.00 מ' / 40% הנמוך מביניהם, אין מניעה לאשר עד 2.00 מ', אולם מאחר וישנה חריגה חלקית של הבניין נדרש שכל החריגה הכוללת של המרווח תהיה עד 2.00 מ', ולכן נדרש לצמצם את המרפסת בכדי שתהיה בקו ישר, ובחריגה כוללת של עד 40% - 2.00 מ'. בוצע פרסום הקלה לחריגה מקווי הבניין. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי		

שטחי בניה שטחים עיקריים: לא מוצעים שטחים עיקריים שטחי שרות: לא מוצעים שטחי שרות ממדים לא רלוונטי חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00 מ'. שטח המרפסת המוצעת: 7.99 מ"ר, לא קיימת מרפסת זיז לדירה, כך שאין מניעה לאשר עד 12.00 מ"ר לדייר. המוצע עומד במותר, כמובן בכפוף להקטנת החריגה במרווח כפי הנכתב לעיל. חניה מוצעת חניה בחלקה הכוללת הריסת חלק גדר לכניסה לחניה, החניה המוצעת כעת- חוסמת את המעבר למדרגות- נדרש להזיז את החניה בחלקה מעט בכדי לא לגרום לחסימת המעבר בזמן חנית הרכב. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- מדובר בבעלים יחיד בחלקה תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 02/02/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 03/12/2023 מאחר ומדובר בבקשה לתוספת חניה- נדרש אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל, נדרש טרם דיון. התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים. מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל. שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	07/11/2023	הקלה לחריגת מרפסת בעומק 2 מטר מקו בנין אחורי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

מוצעת מרפסת זיז, נדרש לצמצם את המרפסת כדי לעמוד בתקנות סטיה נכרת- בניה במרווחים.

מוצעת חניה- יש להזיז אותה כדי לא לחסום את המעבר בחלקה, כמו"כ יש לקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה- לא התקבל.

שינויים בחזיתות- אין מניעה לאשר, לא מהווה פגיעה ארכיטקטונית.

תיקון תכנית

בתאריך 05/11/2024 התקבלה תכנית מתוקנת, בה ע"ב צמצם את מרפסת הזיז כך שהחריגה המלאה היא עד 2.00 מ' כולל קיר המבנה החורג מקווי הבנין.

כמו"כ החניה הוסטה למיקום שונה בו ניתן לעבור, וכן בתאריך 06/08/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי

התכנית תוקנה במלואה.

ע"כ מובא התיק לאישור הוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	1971/0424.03
מספר סידורי	60

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת, מחסן והפיכת שטח שרות לעיקרי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חרלפ בלהה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישן איטה רחל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קורות העיתים 7, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	113	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1129	תחילת תוקף	11/02/1965			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה מבקשים תוספות בניה לדירות 311

למבנה המקורי ניתן היתר בניה בת.ב. 1971.424.3

פרסום הקלות – פורסמו ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31

הקלה מקו בניין המאושרת לשם בניית ממ"ד

הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין

הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד.

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות יש לשים לב כי הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר ולחריגת המחסן מקו בנין הוסרו מהבקשה וכן הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין הוסרה מהבקשה .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור

אישור שפ"ע : אושר מיום 27.6.2024

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה מובאת לאישור לאחר אישור הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים .	
05/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1129 תחילת תוקף: 11/02/1965 ייעוד הקרקע: 1129	

רקע לבקשה בתאריך 1.7.2024 נדונה הבקשה וועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית כוללת את ביטול המחסנים והגדלת מרפסות הזיז כך שהתוכנית כוללת תוספת ממ"ד ושימוש בחלק יחסי מכוח 6% ולכן ההקלות לעניין המחסנים ומרפסות מתייתרות והוסרו מטבלת ההקלות כנדרש . להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1129 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 11.2.1965 כפוף למתאר .סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התב"ע לא כוללת סעיף זה . נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי .קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד חורג מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי .בינוי קומת מחסנים: ביטלו את המחסנים אשר ביקשו בפתיחת תיק בקומת המחסנים ולכן הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר ולחריגת המחסן מקו בנין הוסרו מהבקשה קומת קרקע לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר . עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד תוספת שטח עיקרי מבקשים בחזית מערבית לסגור מרפסת שרות קימת ולהפוך את שטחה לעיקרי כאשר מרפסת זו בתחום קו בנין הוכיחו שטח לכך ולכן ניתן לאשר .		

וכן ההקלה אשר פורסמה לתוספת מרפסת זיז הוסרה מכיוון וביטלו את המרפסות אשר ביקשו בפתיחת התיק . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בניי הזזה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע שטח בניה זכויות הבניה הם מכוח מתאר 62 ומאפשרות 93% בניה שטח עיקרי משטח המגרש מעיון בהיתר הבניה שניתן לחלקה בבקשה 1971/424 ניתן לראות כי השטח המאושר מהווה 93% מהמגרש ולכן שטחי הבניה המותרים נוצלו באופן מלא עכשיו מבקשים 6% הקלה כמותית בכפוף להקלה שפורסמה , להלן פרוט השטח המותר מהקלה זו $6\% \times 602 = 36.12$ מ"ר שטח זה מחלק ל 6 הדירות הקיימות בחלקה ולכן לכל דירה מותר כ 26.0 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים כ 2 מ"ר לכל דירה הן לדירה מספר 1 והן לדירה מספר 3 כנדרש . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לפי סעיף 5 בתיק המידע היה יש צורך לקבל אישור שימור טרם דיון – לא התקבל אישור זה . לא הגישו אישור מקדימים לדיון כגון אישור שפ"ע ושימור . קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי מבקשים מרפסת המתוכננת בין 3 קירות ושטחה יחושב כעיקרי דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה נותרים לכל דירה . קיימת חריגה מקו בנין העולה על המותר לפי תקנות החוק .	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות : במתכונת המוצעת

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו .. להלן הבינוי המוצע קומת מחסנים : מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה . להלן התנאים : 1. חריגה מקו בנין – השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה . 2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח ל20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק . גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל . לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות 1. הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד 2. הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד. קומת קרקע : לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא: תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר .		

עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לציין כי הוצגה תכנית צל לעמודת הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד . תוספת שטח עיקרי מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת . מרפסת זיז מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחת היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לפי סעיף 5 בתיק המידע היה יש צורך לקבל אישור שימור טרם דיון – לא התקבל אישור זה . לא הגישו אישור מקדימים לדיון כגון אישור שפ"ע ושימור . קיימת חריגה בשטחי בניה מבוקשים וזאת כי מבקשים מרפסת המתוכננת בין 3 קירות ושטחה יחושב כעיקרי דבר הגורם לחריגה בשטחי בניה נותרים לכל דירה . קיימת חריגה מקו בנין העולה על המותר לפי תקנות החוק . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו .. להלן הבינוי המוצע קומת מחסנים : מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה . להלן התנאים : 1. חריגה מקו בנין –השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה . 2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח ל20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק . גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל . לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות 1.הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד 2.הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד. קומת קרקע : לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא: תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר . עבור החריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד .		

תוספת שטח עיקרי מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת . מרפסת זיז מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחית היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטחה בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע .		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 1129 הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף 11.2.1965 כפוף למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התב"ע לא כוללת סעיף זה . נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספות הבניה חורגות מקו בנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . בינוי קומת מחסנים : מבקשים הגדלת מחסן קיים של דירה מספר 1 אשר לא	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

עומד בתנאים המאפשרים זאת ולכן לא ניתן לאשר את ההגדלה . להלן התנאים : 1. חריגה מקו בנין – השטח המבוקש להגדלה הינו מתחת לממ"ד המבוקש בקומת הקרקע וחורג מקו בנין בשיעור העולה על 10% לקיר עם פתחים . ניתן לראות כי הגדלת המחסן מתחת לממ"ד לא מתאפשר תכנונית ויש לבטל את ההגדלה . 2. שטח מחסן – מותר 8% אך פרסמו הקלה לשטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת כי התוכנית כפופה למתאר 62 , ניתן לאפשר את השטח ל20 מ"ר לדירה אך יש לתכנן את ההגדלה לפי תקנות החוק . גובה מחסן – גובה מותר הוא 220 מטר , גובה מוצע הינו 220 כנדרש אך המיקום של הגדלת המחסן מבוטל . לסיכום : לכן ההקלות הבאות נדחות ויש להסיר אותן מטבלת ההקלות 1.הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד 2.הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות ממ"ד. קומת קרקע : לדירה מספר 1 מבקשים את הבינוי הבא: תוספת ממ"ד מבקשים ממ"ד החורג מק בנין אחורי השומר על 50 ס"מ מגבולות החלקה ולא עולה על 3 מטר . עבור חריגה פורסמה הקלה וכן התכנון נותן מענה נכון לעמודת המבקשים יש לצין כי הוצגה תכנית צל לעמודה הצמודה כנדרש וכן קיבלו הסכמות של 66% מעמודת המבקשים ולכן ניתן לאפשר את הממ"ד . תוספת שטח עיקרי מבקשים בחזית צפונית לסגור מרפסת זיז קיימת ולהפוך את שטח המרפסת לעיקרי מרפסת זו חורגת מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו עבור כך וכן השטח החורג עולה על החריגה המותרת לקיר עם פתחים בשיעור של 10% לכן לא ניתן לאשר את הסגירה המבוקשת .		

מרפסת זיז מבקשים בחזית צפונית מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר עבור כך פורסמה הקלה בדבר " הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין " הקלה זו נדחית היות והמרפסת מתוכננת בין 3 קירות ויש לחשב את שטח בשטחי בניה עיקרים כך שאם נוסיף שטח זה לשטח העיקרי המבוקש בבקשה זו הדבר יהווה חריגה בשטחי הבניה . קומה א' : לדירה מספר 3 מבקשים בינוי הזהה לדירה מספר 1 ניתן לראות התייחסות מפורטת בדירה 1 אשר נמצאת בקומת הקרקע . שטח בניה: זכויות הבניה הם מכוח מתאר 62 ומאפשרות 93% בניה שטח עיקרי משטח המגרש מעיון בהיתר הבניה שניתן לחלקה בבקשה 1971/424 ניתן לראות כי השטח המאושר מהווה 93% מהמגרש ולכן שטחי הבניה המותרים נוצלו באופן מלא . עכשיו מבקשים 6% הקלה כמותית בכפוף להקלה שפורסמה , להלן פרוט השטח המותר מהקלה זו . $6\% \times 602 = 36.12$ מ"ר שטח זה מחלק ל6 הדירות הקיימות בחלקה ולכן לכל דירה מותר כ 6.02 מ"ר . בבקשה הנוכחית מבקשים 6 מ"ר לדירה מספר 1 ולדירה מספר 3 כנדרש אך נדרשו לחשב את שטחי הבניה באופן נכון ולכן השטח יעלה על המותר ויש לצמצמו. תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל חישוב שטחי בניה באופן נכון כך ששטח המרפסת המתוכננת בין 3 קירות יחושב כעיקרי וצמצום השטח העיקרי המבוקש למותר מכח הקלה כמותית לכל דירה וכמובן לתכנן את הבינוי בהתאם לתקנות החוק ולפי המפורט בסעיף בינוי וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ולהסיר את ההקלות אשר נדחו . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו		
הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 89/08/31 הקלה מקו בניין המאושרת לשם בניית ממ"ד הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. בין קירות יסוד של ממ"ד הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בנין הקלה מקו בניין להגדלת מחסן מתחת לקירות 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

הבקשה מובאת לאישור

לאחר אישור הוועדה ניתן לקדם את הבקשה לגורמים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2017/0885.02</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסנים לשלוש דירות בכניסה ג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נויגרשל חיים יצחק
עורך הבקשה	גברת וינר חנה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

מבוא הרב יהודה פתייה 1, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	130	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			
6473	תחילת תוקף	05/01/2001			
6473	תחילת תוקף	05/01/2001			
6689	תחילת תוקף	20/11/2007			
6928	תחילת תוקף	08/09/2000			
8203	תחילת תוקף	23/08/2002			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

מדובר בבקשה ברחוב מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת .

בחלקה זו קיימים 4 בניינים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת מחסנים בניין מס' 107 עבור 3 דירים

הליך פרסומי

לבקשה זו ביצעו הליך פרסומי בפתיחת התיק עבור ההקלה הבאה :

הוספת מחסנים יותר מ8% משטח הדירה

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 29.3.2022 - הוגשה התנגדות אחת של השכן הרביעי המתגורר בעמודה ולא חלק מהבקשה .

עיקר טענותיו כי השטח המשותף מתחת לבינוי חולק ל3 ולא ל4 וכן הוצע לו מחסן בתכנית צל שלא מובן האם ניתן לממשו .

הבקשה נדונה בוועדה לדחיה מיום 7.9.2022 כאשר חלק מהחלטת הוועדה הינו צורך בביצוע הליך פרסומי משלים .

ולכן בוצע פרסום חוזר לתוספת 2 הקלות לעניין

חריגה מקו בניין צידי

הקלה לבניה בשונה מנספח.

תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 29.8.2023 כאשר לא הוגשו התנגדויות חדשות .

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 29.6.2023

אישור איכות סביבה :התקבל אישור מיום 26.5.2022

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור התוכנית וזאת כי בתאריך 11.7.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת עוד הוחלט כי "על הבמקשים להגשי תכנית מתוקנת ברוח ההסכמות בינהם כאר מודגש כי לכל דירה יתוכנן מחסן אחד. לאחר מכן הבקשה תעלה לדיון פנימי לקבלת החלטה" לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת את חלוקת המחסן ל4 דירות כנדרש כולל הסכמה של החלוקה ע"י המבקשים - לכן הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור התוכנית ניתן לראות כי ייתר התנאים נותרים בעינם האומר כי לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכלל ההערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל

עדכון טבלת ההקלות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8203 תחילת תוקף: 23/08/2002 ייעוד הקרקע: 6473 בתאריך 11.7.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת עוד הוחלט כי על הבמקשים להגשי תכנית מתוקנת ברוח ההסכמות ביניהם כאר מודגש כי לכל דירה יתוכנן מחסן אחד. לאחר מכן הבקשה תעלה לדיון פנימי לקבלת החלטה לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת את חלוקת המחסן ל 4 דירות כנדרש כולל הסכמה של החלוקה ע"י המבקשים . לכן הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור התוכנית ניתן לראות כי ייתר התנאים נותרים בעינם האומר כי לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכולל ההערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל עדכון טבלת ההקלות רקע לבקשה בתאריך 7.9.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים טרם דיון לאחר וועדה זו השלימו את התנאים הנדרשים , הגישו תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי עורך הבקשה מרבקה פרוש לחנה וינר בעלת ת.ז 318925112 ועבור כך צרפו את כל האישורים הנדרשים כאשר תכנית זו הופצה לפרסום חוזר בתאריך 11.7.2024 הובאה הבקשה לוועדה לאישור אך	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

הוחלט לדחות את הבקשה כי על הבמקשים להגשי תכנית מתקנת ברוח ההסכמות ביניהם כאר מודגש כי לכל דירה יתוכנן מחסן אחד. אכן הוגשה תוכנית הכוללת חלוקה ל4 מחסנים כולל חתימות של בעלי הדירות . כך שעכשיו הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור וזאת כאשר הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001 בכפיפות למתאר 62 . יש לצין כי תב"ע זו מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר קיימת חריגה מקו בנין צידי פורסמה הקלה בדבר " חריגה מקו בניין צידי" כנדרש נספח הבינוי -המבוקש שונה מנספח הבינוי וזאת כי תב"ע 6473 נתנה מענה למחסנים מתחת לבינוי העמודה הסמוכה בחזית מזרחית אך מכיוון ועמודה זו קיבלה היתר בניה עם חלוקה הנותנת מענה רק לדיירים מעל עמודה זו נוצר מצב שלדיירי העמודה הסמוכה שהם המבקשים בבקשה הנוכחית אין מענה למחסנים ולכן ביקשו שימוש בשטח המשותף מתחת לבינוי שלהם – פורסמה הקלה כנדרש . בינוי בחזית דרומית קיימת עמודה הכוללת 4 דירות אשר לה אושרה תוספת בניה בת.ב. 1997/665.2 . במהלך הבניה נוצר חלל מתחת לתוספת כאשר עכשיו מבקשים בחלל זה שימוש למחסנים עבור 4 הדירות הקימות מעל חלל זה . ניתן לאפשר תוספת מחסנים אלו בתנאים הבאים 1. : פרסום הקלה לתוספת שטח למחסן , פורסמה הקלה בדבר " הוספת מחסנים יותר מ 8% משטח הדירה" היות ולא ניתן לאשר מחסן מעל 8% מכיוון ומדובר בהקלה כמותית שלא ניתן לקבל עבור תב"ע שתוקפה לאחר 1.8.1989 לכן ההקלה שפורסמה מתייתרת ויש להסיר מטבלת ההקלות כי תכנית הכפופה למתאר 62 מאפשרת מחסן עד 8%. 2. המחסנים המבוקשים בחלל משותף לכל דירי העמודה – יש הסכמה של 75% מדיירי העמודה יובהר כי עמודה זו		

כוללת 4 דירות ועבור דירות אלו מבקשים מחסנים . 3. חריגה מקו בנין - המחסנים חורגים מקווי בניין צידי " פורסמה הקלה ניתן לאשר מכיוון והחריגה לא עולה על 30% לקיר ללא פתחים 4. . תכנית צל – קיימת תכנית צל מאושרת בתב"ע למבקשים וזאת מתחת לעמודה הסמוכה . תכנית זו בוטלה היות וניתן היתר בניה לעמודה כאשר קומת המחסנים כוללת מענה רק לדירות מעל ובכך היתר זה ביטל מענה למחסנים . דירות אלו להם בוטל המחסן מבקשות מחסנים בבקשה הנוכחית . 5. . שטח מחסן – מותר 8% מוצע לכל דירה כנדרש ניתן לראות סעיף שטחי בניה 6. גובה מחסן – מותר גובה 220 , מוצע כנדרש 7. גישה – מבקשים גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות בחזית מזרחית , ניתן לאשר היות ולא ניתן להיכנס למחסנים אלו מגרם מדרגות משותף וכן תכנון גרם המדרגות עומד בתקנות החוק באופן כזה שהמהלך לא עולה על 1.5 בין מפלס למפלס .לסיכום – קומת המחסנים עומדת בתנאים המפורטים ולכן ניתן לאשר שטחי בניה : מבקשים מחסן מכוח תכנית מתאר 62 עבור כל דירה ניתן להוסיף מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן 4 דירות בהיקף של כ-10.2 מ"ר העומד ב-8% המותרים . וכן מבקשים מעבר משותף גישה למחסנים אלו תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b וכן עדכון טבלת ההקלות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה היות והגיעו להבנות וצרפו את המתנגד לבקשה והציגו לו מחסן יובהר כי הגישו את כל המסמכים הנדרשים עבור צרף שכן זה .		

הצדדים הגיעו להסכמה והבנות ביניהם. על הבמקשים להגשי תכנית מתוקנת ברוח ההסכמות ביניהם כאר מודגש כי לכל דירה יתוכנן מחסן אחד. לאחר מכן הבקשה תעלה לדיון פנימי לקבלת החלטה "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "	11/07/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לאישור ולשמיעת טענות המתנגד . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכולל ההערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל עדכון טבלת ההקלות	01/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 7.9.2022 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים טרם דיון לאחר וועדה זו השלימו את התנאים הנדרשים, הגישו תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי עורך הבקשה מרבקה פרוש לחנה וינר בעלת ת.ז 318925112 ועבור כך צרפו את כל האישורים הנדרשים כאשר תכנית זו הופצה לפרסום חוזר . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר שנבחנה לפי הוראות תב"ע 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001 בכפיפות למתאר 62 . יש לצין כי תב"ע זו מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין.	22/11/2023	חוות דעת תכנונית

ק"י בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר קיימת חריגה מקו בנין צידי פורסמה הקלה בדבר "חריגה מקו בנין צידי" כנדרש . נספח הבינוי המבוקש שונה מנספח הבינוי וזאת כי תב"ע 6473 נתנה מענה למחסנים מתחת לבינוי העמודה הסמוכה בחזית מזרחית אך מכיוון ועמודה זו קיבלה היתר בניה עם חלוקה הנותנת מענה רק לדיירים מעל עמודה זו נוצר מצב שלדיירי העמודה הסמוכה שהם המבקשים בבקשה הנוכחית אין מענה למחסנים ולכן ביקשו שימוש בשטח המשותף מתחת לבינוי שלהם – פורסמה הקלה כנדרש . בינוי בחזית דרומית קיימת עמודה הכוללת 4 דירות אשר לה אושרה תוספת בניה בת.ב 1997/665.2 . במהלך הבניה נוצר חלל מתחת לתוספת כאשר עכשיו מבקשים בחלל זה שימוש למחסנים עבור דירות 68,70,74 . הבינוי חורג מקו בנין צידי ונותן מענה ל3 דירות כאשר לדירה הנוספת הקיימת בעמודה יש מענה למחסן בהתאם לתכנית צל המאושרת בתב"ע , ניתן לאפשר תוספת מחסנים אלו בתנאים הבאים : 1.פרסום הקלה לתוספת שטח למחסן , פורסמה הקלה בדבר " הוספת מחסנים יותר מ8% משטח הדירה" היות ולא ניתן לאשר מחסן מעל 8% מכיוון ומדובר בהקלה כמותית שלא ניתן לקבל עבור תב"ע שתוקפה לאחר 1.8.1989 לכן ההקלה שפורסמה מתייתרת ויש להסיר מטבלת ההקלות כי תכנית הכפופה למתאר 62 מאפשרת מחסן עד 8% . 2. המחסנים המבוקשים בחלל משותף לכל דירי העמודה – יש הסכמה של 75% מדיירי העמודה יובהר כי עמודה זו כוללת 4 דירות כאשר 3 מתוך דירות אלו מבקשים בבקשה הנוכחית והדייר הנותר מתנגד		

3. חריגה מקו בנין - המחסנים חורגים מקווי בנין צידי " פורסמה הקלה ניתן לאשר מכיוון והחריגה לא עולה על 30% לקיר ללא פתחים . 4. תכנית צל – קיימת תכנית צל מאושרת בתב"ע למבקשים וזאת מתחת לעמודה הסמוכה . תכנית זו בוטלה היות וניתן היתר בניה לעמודה כאשר קומת המחסנים כוללת מענה רק לדירות מעל ובכך היתר זה ביטל מענה למחסנים ל3 דירות . דירות אלו להם בוטל המחסן מבקשות מחסנים בבקשה הנוכחית יש לציין כי הדירה הנוספת בעמודה יש לה מענה לתכנית צל למחסן בחזית הצפונית בהתאם לתב"ע המאושרת . 5. שטח מחסן – מותר 8% מוצע לכל דירה כנדרש ניתן לראות סעיף שטחי בניה 6. גובה מחסן – מותר גובה 220 , מוצע כנדרש 7. גישה – מבקשים גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות בחזית מזרחית , ניתן לאשר היות ולא ניתן להיכנס למחסנים אלו מגרם מדרגות משותף וכן תכנון גרם המדרגות עומד בתקנות החוק באופן כזה שהמהלך לא עולה על 1.5 בין מפלס למפלס . לסיכום – קומת המחסנים עומדת בתנאים המפורטים ולכן ניתן לאשר . שטחי בניה : מבקשים עבור 3 דירות מחסן מכוח תכנית מתאר 62 עבור כל דירה ניתן להוסיף מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אליה הוא מוצמד . בבקשה הנוכחית מבקשים מחסן לדירה 68 ולדירה 70 ולדירה 74 בהיקף של כ-10.2 מ"ר העומד ב-8% המותרים . וכן מבקשים מעבר משותף בהיקף של 16.8 מ"ר כנדרש תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית b וכן עדכון טבלת ההקלות . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת של השכן הרביעי המתגורר בעמודה ולא חלק מהבקשה .		

עיקר טענותיו כי השטח המשותף מתחת לבינוי חולק ל3 ולא ל4 וכן הוצע לו מחסן בתכנית צל שלא מובן האם ניתן לממש.		
חריגה מקו בניין צידי הקלה לבניה בשונה מנספח.	10/07/2023	הכנת נוסח פרסום
אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים מדובר בבקשה ברחוב: מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת. קיימים 4 בניינים בחלקה, הבניין המבוקש הינו בניין מס' 107 בקומת הקרקע מבוקשים 3 מחסנים ל3 מבקשים בלבד מתוך 34 יח"ד בבניין. שטח המחסנים הינו מעבר ל8% המותרים לדירה ופורסמה הקלה כמותית לכך. בחלקה חלה תכנית 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001 התכנית מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין. המבוקש שונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה, נדרש לפרסם כאמור פורסמה הקלה לשטח מחסן מעבר ל8% המותרים – אך לא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכניות אשר תוקפם לאחר 1.8.1989 . המבוקש הינו ע"ג שטח משותף – ללא הצגת 2/3 הסכמות	07/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מבעלי הכניסה הנדרש המחסנים חורגים מקווי הבניין לכיוון החזית הקדמית. יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021 הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה. לאחר השלמת הליקויים, הצגת הרוב הקנייני הדרוש, סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושייכם למספר הדירות הקיימות, פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה-8% המותרים ומתן הסבר שטחים. הבקשה תבחן בשנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6473 תחילת תוקף: 5.1.2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: נספח מס' 1	31/08/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר מקומית. סעיף הקלות / סטייה ניכרת עפ"י סעיף 10 בהוראות התכנית : שלביות הביצוע שנקבע בתכנית זו (סעיף 9, י', י"א) הינה הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה ממנה תהא סטייה ניכרת. המוצע שונה מנספח הבינוי ומבוקש קומת המרתף. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – שותר=מחייב והמחסנים מבוקשים בשונה מנספח הבינוי לא פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי – יש לפרסם שלבי ביצוע עפ"י סעיף 9 (י) בהוראות התכנית הבניה בכל כניסה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. המוצע שונה מנספח הבינוי ומבוקש קומת המרתף. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 8.6.2021 ע"י המח' למידע תכנוני x200f #x200f #x200f #x200f#נמצאו x200f #x200f #x200f #x200f#חריגות x200f#כמפורט: x200f#x200f #x200f#קו		

יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021 הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה. לאחר השלמת הליקויים, הצגת הרוב הקנייני הדרוש, סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושיוכם למספר הדירות הקיימות, פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה-8% המותרים ומתן הסבר שטחים. הבקשה תבחן בשנית. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה. כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען ובצדק, כי תכנית הצל המוצעת לדירתו אינה ממוקמת בעמודה, אלא בצידו השני של הכניסה באופן אינו שיווינו אשר פוגע בזכויותיו. הבקשה אינה תאושר כפי שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית כאמור לעיל, המתנגד ייחשף לתוכנית הצל בשנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים		

איכות הסביבה – אושר בתאריך 26.5.22		
לדחות במתכונת המוצעת אגף שפ"ע – נדחה אוטומטי מתאריך 6.7.22 נדרש להשלים מדובר בבקשה ברחוב: מבוא הרב יהודה פתייה 1, שכונת סנהדריה המורחבת. קיימים 4 בניינים בחלקה, הבניין המבוקש הינו בניין מס' 107 בקומת הקרקע מבוקשים 3 מחסנים ל3 מבקשים בלבד מתוך 34 יח"ד בבניין. שטח המחסנים הינו מעבר ל8% המותרים לדירה ופורסמה הקלה כמותית לכך.	31/08/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בחלקה חלה תכנית 6473 אשר תוקפה הינו 5.1.2001 התכנית מבטלת את הבינוי המאושר בתכנית מס' 1502 ד' וקובעת בינוי חדש הכולל חפירת קומת מחסנים במפלס 2.50- לשם תוספת מחסנים לבניין. המבוקש שונה מנספח הבינוי - לא פורסמה הקלה, נדרש לפרסם כאמור פורסמה הקלה לשטח מחסן מעבר ל-8% המותרים – אך לא ניתן לבקש הקלה כמותית בתוכניות אשר תוקפם לאחר 1.8.1989 . המבוקש הינו ע"ג שטח משותף – ללא הצגת 2/3 הסכמות מבעלי הכניסה הנדרש המחסנים חורגים מקווי הבניין לכיוון החזית הקדמית. יש לעדכן את קומת הקרקע בהתאם להיתר מס' 115876 שהופק בתאריך 25.3.2021 הוצגה תכנית צל לדירה מס' 5 בצידו השני של הבניין, יש לצמצם את שטח המחסנים ולהכליל את תוכנית הצל באותו השטח באופן שווה. לאחר השלמת הליקויים, הצגת הרוב הקנייני הדרוש, סימון המחסנים הקיימים בהיתר לדיירי הכניסה ושיוכם למספר הדירות הקיימות, פרסום הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי, צמצום החריגה מקווי הבניין, צמצום שטח המחסן במסגרת ה-8% המותרים ומתן הסבר שטחים. הבקשה תבחן בשנית. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 לבקשה.		

כתב ההתנגדות מופיע בא. האופטי של הבקשה. להלן עיקרי ההתנגדות: המתנגד טוען ובצדק, כי תכנית הצל המוצעת לדירתו אינה ממוקמת בעמודה, אלא בצידו השני של הכניסה באופן אינו שיווינו אשר פוגע בזכויותיו. הבקשה אינה תאפשר כפי שהוגשה, לאחר תיקון התוכנית כאמור לעיל, המתנגד ייחשף לתוכנית הצל בשנית.		
הוספת מחסנים יותר מ8% משטח הדירה	08/03/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תנאי לחוות דעת גורמים - לבטל מחסן מוצע של משפחת נויגרשל מכיוון שיש לו כבר מחסן שאושר בהיתר 97/665.2	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור התוכנית

וזאת כי בתאריך 11.7.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת

עוד הוחלט כי "על הבמקשים להגשי תכנית מתוקנת ברוח ההסכמות ביניהם כאר מודגש כי לכל דירה יתוכנן מחסן אחד.

לאחר מכן הבקשה תעלה לדיון פנימי לקבלת החלטה"

לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית הכוללת את חלוקת המחסן ל4 דירות כנדרש כולל הסכמה של החלוקה ע"י המבקשים - לכן הבקשה מובאת לדיון פנימי לאישור התוכנית

ניתן לראות כי ייתר התנאים נותרים בעינם האומר כי לאחר הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה וכולל ההערות המוצגות ע"ג הרמוניקה המוצגת באות b כולל עדכון טבלת ההקלות

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2016/1006.02
מספר סידורי	62

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, חפירה ומילוי, ממ"ד, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, בניית מרפסות, ממ"ד, מחסן וחדר הסקה ועבודות פיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רקח אלי
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הכרום 10, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2483	תחילת תוקף	23/10/1980			
2483ב	תחילת תוקף	21/01/1993			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים בחלקה מספר 26 הכוללת 2 יח"ד תוספת בניה ליחידת דיור הדרומית של משפחת רוקח .

ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016.1006 .

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות

בניה מעבר לשטח תכסית המותר בתב"ע - שטח תכסית 25% בלבד

מחסן בשטח של 14.41 מ"ר המהווה 8% משטח עיקרי מותר

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 2.2.2023 לא הוגשו התנגדויות .

ניתן לראות כי הבקשה נדונה מיום 8.11.2023 כאשר לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת עוד 2 הקלות בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווח המותר ובנית מעלית מעבר לקו בנין

מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר וזאת כי התוכנית אשר הופצה לפרסום בפתיחת תיק כללה את הבינוי עבור פונקציות אלו אך לא כללה את ההקלות המפורטות בנידון .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 28.5.2023

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 7.5.2023

אישור דרכים : התקבל מיום 2.4.2023

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מבאת להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אשר פרסמו בפתיחת תיק וזאת כי התוכנית המתוקנת כוללת עוד 2 הקלות בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווח המותר ובנית מעלית מעבר לקו בנין מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר וזאת כי התוכנית אשר הופצה לפרסום בפתיחת תיק כללה את הבינוי עבור פונקציות אלו אך לא כללה את ההקלות המפורטות בנידון . בד בבד הקלות אלו עודכנו בטבלת ההקלות טרם דיון כנדרש . לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות ע"ג תכנית a כולל העברת חתך במחסן המבוקש והצגתו ע"ג התוכניות וכן יש לחשב את שטח גרם המדרגות היורד לקומת המרתף המיועדת לשטחי שרות כשטח שרות.
11/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/09/02 תחילת תוקף: 10/08/1973 ייעוד הקרקע: מגורים 5 בתאריך 8.11.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית מתוקנת ולכן הבקשה מובאת לוועדה חוזרת הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2483/ב הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד. תחילת תוקפה מיום 21.1.1993 בכפיפות למתאר 62. הקלות – לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה במספר הקומות, גובה בניה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי – לא קיים נספח בינוי קווי בניין התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבניין פרט למעלית ומרפסת הזיז המבוקשת בחזית מזרחית ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי. מספר קומות – לפי סעיף 10 להוראות התוכנית מספר הקומות הוא 2 + קומת גג רעפים. בבקשה הנוכחית מבקשים מבנה חדש הכולל 2 קומות וחלל גג מעל קומה לצורכי שרות וזאת ניתן לראות כי גובה המחסן הינו 220 כנדרש אך הממ"ד היות ונדרש בגובה של מגורים יורדים אליו ע"י מספר מדרגות כנדרש כך שקומה זו לא נכללת במספר הקומות כנדרש. גובה בניה : לפי תכנית מתאר 62 הגובה המותר לאזור מגורים 5 הינו 9 מטר, בבקשה הנוכחית מבקשים גובה גג רעפים 9 מטר כנדרש. יש לצין כי גובה המבנה השכן שאושר בבקשה 16.1006 גם 9 מטר ובכך הגובה זהה כנדרש.		

בינוי - רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף כאשר ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 16.1006 . בבקשה הנוכחית מבקשים עבור משפחת רוקח תוספת למבנה הקיים בן קומה אחת להלן התייחסות לתוספת המבוקשת – קומת מרתף מבקשים קומה חדשה לצורכי שרות הכוללת מחסן ממ"ד וחדר הסקה יש לצין כי תוספת קומה לצורכי שרות לא נכללת במניין הקומות. להלן התייחסות לפונקציות המבוקשות בקומה זו מחסן - מבוקש מחסן בתחום קו בנין ומתחת לקונטור המבנה של קומת הכניסה בגובה של 220 עם גישה פנימית מדירת המבקש ובשטח שלא עולה על 8% כאשר עבור תוספת המחסן פורסמה הקלה כנדרש – מתוכנן לפי מדיניות מהחלקה וניתן לאשר ממ"ד - וכן קומה זו כולל ממ"ד בתחום קו בנין עם אוורור לחצר המובילה לחדר הסקה בחזית הצפונית כאשר לשכן יש מענה מיגוני בהיתר בניה בת.ב. 2016.1006 כך שניתן לאשר ממ"ד זה יובהר כי הגישה לממ"ד לפי התקנות המאפשרות שטח מבואת ממ"ד . וכן גרם המדרגות המוביל לקומה זו הינו שטח שרות וזאת כי קומה זו מיועדת לשטחי שרות בלבד . חדר הסקה - מבקשים חדר הסקה בתחום קו בנין בגובה של 220 עם גישה חיצונית ע"י גרם מדרגות המתוכננות כגישה מהחצר ובגובה שכל מהלך לא עולה על 1.5 מטר בהתאם לתקנות החוק ובשטח היחסי המותר לדירת המבקש עוד ניתן לראות כי התכנון המוצע מהווה ניתוק מהדירה הקיימת לשכן כך שהקיר המשותף מחופה אבן ומהווה פרט גימור נאה כך שאין בעיה בניתוק זה . לסיכום ניתן לאשר קומה זו קומת קרקע בקומה זו מבקשים תוספת בניה למשפחת רוקח המהווה חצי		

מדו בחלקה מספר 26 הכוללת 2 יחידות דיור עם קיר משותף התכנון מהווה ניתוק מהדירה הצפונית ועבור כך התקבל אישור ראש צוות . התוספת מבוקשת לחזית מזרחית וחזית דרומית והינה בתחום קו בנין ועבור בינוי זה הוכח שטח לניצול יש לציין כי מבקשים מעלית בחזית דרומית מכוח תב"ע 5022 החורגת מקו בנין עבור חריגה זו הוסיפו לאחר וועדה בתוכנית המתקנת הקלה בדבר " . בניית מעלית מעבר לקו בנין " מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק גם לעניין הקלה זו להלן התייחסות לתכנון המעלית . ניתן לראות כי המעלית מתוכננת באופן הצמוד למבנה הקיים ומשתלב עם תכנון המבנה החדש וזאת כאשר שומרים של מרחק של 1 מטר מגבול החלקה המהווה הרחוב המקביל לרחוב הראשי, התקבלה הסכמה של 100% וזאת כאשר החלקה כוללת 2 יח"ד . יובהר כי אין צורך באישור כיבוי אש ונגישות היות ומדובר במעלית לדירה פרטית . וכן השטח הינו עבור שטח טכני ולא נכלל בשטחי בניה עיקריים . מבקשים שינוי בפיתוח ע'י הוספת גרם מדרגות מהרחוב לחצר הדירה – ניתן לאשר היות ומתוכנת באופן שלא עולה על 1.5 מטר כל מהלך לפי תקנות החוק . קומה א' מבקשים קומה חדש המתוכננת בתחום קו בנין פרט למעלית ולמרפסת הזיז המבוקשת בחזית מזרחית עבור המעלית ניתן לראות פרוט בקומת הקרקע וכן מרפסת הזיז מבוקשת בחזית מזרחית בעומק של 116 ס"מ ולפי תוכנית צל התואמת למרפסת הזיז המאושרת לחצי דו הצמוד . עבור מרפסת זו הוסיפו הקלה בתוכנית המתקנת אשר הוגשה לאחר וועדה כאשר הנושא של הפרסום מובא להכרעת הוועדה וכן ניתן לראות כי המרפסת שומרת על 40% חריגה בקו בנין אחורי וזאת לפי תקנות החוק ובשטח שלא עולה על 12 מ"ר כנדרש . עלית גג מבקשים עלית גג בתחום הבינוי של קומה א' כנדרש כאשר ניתן לראות כי שטח זה הינו בנוסף לשטח העיקרי המותר לבניה וזאת כי גובה הקומה לא עולה על 220 מטר אך מחושב בשטח שרות וזאת כי עולה על 1.8 מטר		

שטחי בנייה שטח עיקרי : לפי הוראות התב"ע חלקה העולה על 660 מ"ר ניתן לבנות 55% מחלקה מכיוון והחלקה המדובר היא 662 מ"ר אזי השטח המותר לבניה הוא 364.1 מ"ר שטח זה מתחלק ל2 היחידות הקיימות בשטח שווה בשווה ולכן לכל יחידה מותר 182 מ"ר . יש לציין כי שטח עיקרי זה לא כולל ממ"ד , חדר הסקה , שטח חלל גג רעפים בגובה של עד 2.20. בבקשה הנוכחית מבקשים 182 מ"ר שטח עיקרי כנדרש שטחי שרות לפי הוראות התב"ע שטחי שרות מותרים בנוסף לשטחי בניה עיקריים הם – מקלט, 4 מ"ר חדר הסקה, מחסן ושטח חלל גג הרעפים שגובהו אינו עולה על 2.2 מ'. בבקשה הנוכחית מבקשים שטחי שרות כמפורט להלן ממ"ד- בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש - ניתן לראות כי הממ"ד גדול יותר על חשבון שטח עיקרי קיים לניצול וכן מבקשים מבואה כניסה לממ"ד בשטח של 2.19 מ, כנדרש יש לציין כי הגישה לקומה זו ע"י גרם מדרגות פנימי אשר מחושב בשטחי שרות ובהיקף של 6.37 מ"ר . חדר הסקה -בשטח של 3.6 מ"ר – כנדרש ובגובה של 220 מטר. כנדרש חלל גג רעפים – מבוקש שטח בגובה של 220 מטר בהיקף של 44.9 מ"ר וזאת לפי הוראות התב"ע המאפשרים את שטח חלל גג הרעפים עד 220 בנוסף לשטחים המותרים . השטח חושב בהתאם לתקנות המחייבות כי כל שטח העולה על 1.8 נכלל בשטחי הבניה . וכן מחסן מכוח תכנית מתאר בשטח שלא יעלה על 8% מבקשים 12.2 מ"ר שלא עולה על 8% משטח הדירה. מרפסות מותר 12 מ"ר לכל יחידת דיור ,		

מרפסת זיז מוצעת – 6.38 מ"ר . ניתן לראות בתוכנית כי קיימות מרפסות גג נוספת בהיקף של 9.27 מ"ר חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל העברת חתך במחסן המבוקש והצגתו ע"ג התוכניות וכן יש לחשב את שטח גרם המדרגות היורד לקומת המרתף המיועדת לשטחי שרות כשטח שרות. חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע. אישור ראש צוות : מדובר בחלקה כוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 הכולל קיר משותף ניתן לראות כי בבקשה הנוכחית מבקשים להפריד את יחידות הדירור על ידי שא ממשיכים את הקיר המשותף לאורך כל הדירה אלא יוצרים פטיו לאורו נכון של הדירה - התכנון אושר ע"י אש הצוות שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים יש לציין כי לפי השטח המוצג ע"י עורך הבקשה עומדים בשטח המותר אך מכיוון ויש תיקון לחישובי השטחים אזי השטח עולה על המותר ליחידת דיור של המבקש. לא הגישו אישור מחלקת חניה – מדובר בהריסת מבנה קיים כאשר למבנה היישן יש חניה סגורה כולל גג רעפים בחזית מערבית - לא נמצא היתר לסגירה וכן מבדיקת המידות בשטח עולה כי גודל החניה הסגורה לא עומד בתקן ולכן - יש לקבל אישור הסדרי תנועה למענה עבור חניה בשטח לגבי סגירת החניה יש לראות האם עומדים בתקנות החוק לעניין חריגה מקו בנין קדמי ושטחים . תכנון השונה מהמאשר לשכן הצמוד בבקשה 2016.1006 דבר הגורם לחוסר אחידות בתכנון וזאת כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה. קיימת חריגה מקו בנין למעלית המבוקשת בחזית דרומית כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה . להלן הבינוי המוצע עבור משפחת רוקח להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש יש לתת לכך התייחסות בשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי מה גם שלא נמצא היתר בניה לבית המקורי יש להגיש תשריט בית משותף ולהציג כל שינוי מתשריט זה יש לציין כי הבינוי הינו בתחום קו בנין אך מוצג באופן הגורם לחריגה בשטחי הבניה וכן בתכנון השונה מהמאוסר לשכן הצמוד וכן כולל מעלית להלן התייחסות לתוספת המבוקשת – יש לתכנן את הבינוי באופן שלא יחרוג מהשטח המותר ובכפוף לאישור ראש צוות וזאת כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה – שינוי שיפוע הגג גורם אי אחידות במראה של הבניין . להלן התייחסות לתוספת המעלית המבוקשת מדובר במבנה מגורים דו משפחתי כאשר מבקשים מעלית ליחידת הדיור הקיימת בחזית הדרומית		

מעלית זו חורגת מקו בנין כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה לכך יש לציין כי מיקום המעלית משתלב עם תכנון המבנה החדש וזאת כאשר שומרים של מרחק של 1 מטר מגבול החלקה המהווה הרחוב המקביל לרחוב הראשי . ניתן לאשר את המעלית המבוקשת בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום ולצורך הגשת תכנית מתוקנת הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבלה הסכמה של 100% וזאת כאשר החלקה כוללת 2 יח"ד פרסום הקלה – מבקשים מעלית החורגת מקו בנים כאשר לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת – יש לפרסם הקלה לעניין " תוספת מעלית החורגת מקו בנין אחורי כאשר שומרים על מרחק של 1 מטר מגבול חלקה " . תוספת שטחים – מבקשים תוספת שטחים עבור מעלית מכוח 5% נגישות יש להציג זאת בתכנית כנדרש כולל התחשבות . אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – אין צורך מדובר במעלית לדירה פרטית .		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : קיימת חריגה בשטחי הבניה המבוקשים יש לציין כי לפי השטח המוצג ע"י עורך הבקשה עומדים בשטח המותר אך מכיוון ויש תיקון לחישובי השטחים אזי השטח עולה על המותר ליחידת דיור של המבקש. לא הגישו אישור מחלקת חניה – מדובר בהריסת מבנה קיים	23/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כאשר למבנה היישן יש חניה סגורה כולל גג רעפים בחזית מערבית - לא נמצא היתר לסגירה וכן מבדיקת המידות בשטח עולה כי גודל החניה הסגורה לא עומד בתקן ולכן - יש לקבל אישור הסדרי תנועה למענה עבור חניה בשטח לגבי סגירת החניה יש לראות האם עומדים בתקנות החוק לעניין חריגה מקו בנין קדמי ושטחים . תכנון השונה מהמאוסר לשכן הצמוד בבקשה 2016.1006 דבר הגורם לחוסר אחידות בתכנון וזאת כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה. קיימת חריגה מקו בנין למעלית המבוקשת בחזית דרומית כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה . להלן הבינוי המוצע עבור משפחת רוקח להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש יש לתת לכך התייחסות בשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי מה גם שלא נמצא היתר בניה לבית המקורי יש להגיש תשריט בית משותף ולהציג כל שינוי מתשריט זה יש לציין כי הבינוי הינו בתחום קו בנין אך מוצג באופן הגורם לחריגה בשטחי הבניה וכן בתכנון השונה מהמאוסר לשכן הצמוד וכן כולל מעלית להלן התייחסות לתוספת המבוקשת – יש לתכנן את הבינוי באופן שלא יחרוג מהשטח המותר ובכפוף לאישור ראש צוות וזאת כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה – שינוי שיפוע הגג גורם אי אחידות		

במראה של הבניין . להלן התייחסות לתוספת המעלית המבוקשת מדובר במבנה מגורים דו משפחתי כאשר מבקשים מעלית ליחידת הדיור הקיימת בחזית הדרומית מעלית זו חורגת מקו בנין כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה לכך יש לציין כי מיקום המעלית משתלב עם תכנון המבנה החדש וזאת כאשר שומרים של מרחק של 1 מטר מגבול החלקה המהווה הרחוב המקביל לרחוב הראשי . ניתן לאשר את המעלית המבוקשת בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבלה הסכמה של 100% וזאת כאשר החלקה כוללת 2 יח"ד פרסום הקלה – מבקשים מעלית החורגת מקו בנים כאשר לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת – יש לפרסם הקלה לעניין " תוספת מעלית החורגת מקו בנין אחורי כאשר שומרים על מרחק של 1 מטר מגבול חלקה " . תוספת שטחים – מבקשים תוספת שטחים עבור מעלית מכוח 5% נגישות יש להציג זאת בתכנית כנדרש כולל התחשבות . אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – אין צורך מדובר במעלית לדירה פרטית .		
	15/10/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2483ב הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד. תחילת תוקפה מיום 21.1.1993 בכפיות למתאר 62 . הקלות – לפי סעיף 8 להוראות התוכנית כל חריגה במספר הקומות , גובה בניה מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי –לא קיים נספח בינוי קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהמבנה מתוכנן בתחום קוי הבניין פרט למעלית ומרפסת הזיז המבוקשת בחזית מזרחית ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות – לפי סעיף 10 להוראות התוכנית מספר הקומות הוא 2 + קומת גג רעפים . בבקשה הנוכחית מבקשים מבנה חדש הכולל 2 קומות וחלל גג מעל קומת שרות מבדיקת התוכנית עלה כי קומת המרתף לא מתוכנן לפי הוראות התוכנית דבר הגורם לקומה זו להיות מחושבת בשטחי בניה עיקרים ובכך לחרוג ממספר הקומות . לפי סעיף 8 כל חריגה במספר הקומות מהווה סטיה ניכרת יש לתכנן בתאום עם בוחן הרישוי . גובה בניה : לפי תכנית מתאר 62 הגובה המותר לאזור מגורים 5 הינו : 9 מטר , בבקשה הנוכחית מבקשים גובה גג רעפים 9 מטר כנדרש . יש לצין כי גובה המבנה השכן שאושר בבקשה 16.1006 גם 9 מטר ובכך הגובה זהה כנדרש . בינוי - רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף כאשר ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 16.1006 .		

בבקשה הנוכחית מבקשים עבור משפחת רוקח להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה חדש יש לתת לכך התייחסות בשטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי מה גם שלא נמצא היתר בניה לבית המקורי יש להגיש תשריט בית משותף ולהציג כל שינוי מתשריט זה יש לציין כי הבינוי הינו בתחום קו בנין אך מוצג באופן הגורם לחריגה בשטחי הבניה וכן בתכנון השונה מהמאושר לשכן הצמוד וכן כולל מעלית להלן התייחסות לתוספת המבוקשת – יש לתכנן את הבינוי באופן שלא יחרוג מהשטח המותר ובכפוף לאישור ראש צוות וזאת כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה – שינוי שיפוע הגג גורם אי אחידות במראה של הבניין . להלן התייחסות לתוספת המעלית המבוקשת מדובר במבנה מגורים דו משפחתי כאשר מבקשים מעלית ליחידת הדיור הקיימת בחזית הדרומית מעלית זו חורגת מקו בנין כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה לכך יש לציין כי מיקום המעלית משתלב עם תכנון המבנה החדש וזאת כאשר שומרים של מרחק של 1 מטר מגבול החלקה המהווה הרחוב המקביל לרחוב הראשי . ניתן לאשר את המעלית המבוקשת בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים :		

הסכמה של 66% מדיירי הבניין לתוספת מעלית – התקבלה הסכמה של 100% וזאת כאשר החלקה כוללת 2 יח"ד פרסום הקלה – מבקשים מעלית החורגת מקו בנים כאשר לא פרסמו הקלה לחריגה המבוקשת – יש לפרסם הקלה לעניין " תוספת מעלית החורגת מקו בנין אחורי כאשר שומרים על מרחק של 1 מטר מגבול חלקה " תוספת שטחים – מבקשים תוספת שטחים עבור מעלית מכוח 5% נגישות יש להציג זאת בתכנית כנדרש כולל התחשבות . אישור מורשה נגישות – יש לקבל אישור זה טרם קבלת היתר בניה . אישור כיבוי אש עבור תוספת המעלית – אין צורך מדובר במעלית לדירה פרטית . שטחי בנייה : לפי הוראות התב"ע חלקה העולה על 660 מ"ר ניתן לבנות 55% מחלקה . מכיוון והחלקה המדובר היא 662 מ"ר אזי השטח המותר לבניה הוא 364.1 מ"ר ($364.1 = 55\% \times 662$) שטח זה מתחלק ל2 היחידות הקיימות בשטח שווה בשווה ולכן לכל יחידה מותר 182 מ"ר . יש לציין כי שטח עיקרי זה לא כולל ממ"ד , חדר הסקה , שטח חלל גג רעפים בגובה של עד 220 . שטחי שרות לפי הוראות התב"ע שטחי שרות מותרים בנוסף לשטחי בניה עיקריים הם – מקלט, 4 מ"ר חדר הסקה, ושטח חלל גג הרעפים שגובהו אינו עולה על 2.2 מ'. בבקשה הנוכחית מבקשים שטחי שרות כמפורט להלן ממ"ד- בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות כנדרש . חדר הסקה -בשטח של 3.6 מ"ר – כנדרש אך גובה חדר		

ההסקה שונה מהוראות התוכנית ונדרשים להנמיך ל220 מטר . חלל גג רעפים – לא הציגו חישוב של חלל גג הרעפים לפי תקנות החוק חלל גג העולה על 1.8 יחושב בשטחי בניה עיקרים מהוראות התב"ע ניתן לראות כי שטחים אלו בנוסף לשטחים המותרים אך נדרש לחשב בהתאם . וכן מחסן מכוח תכנית מתאר בשטח שלא יעלה על 8% ומרפסת זיז בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר . מרפסות מרפסת זיז מוצעת – 5.67 מ"ר . ניתן לראות בתוכנית כי קיימת מרפסת גג נוספת אשר נדרשו לחשב את שטחה בשטח עיקרי היות ומתוכננת בין 3 קירות יובהר כי אין הגבלה במרפסות גג . מחסן שטח מחסן מוצע – 14.41 מר שטח זה מהווה 8 % משטח הדירה אך נדרשו לשנות את התכנון היות והתכנון המוצע בבקשה גורם לשטח הקומה להפוך לעיקרי ולגרום לחריגה במספר הקומות . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל עדכון תאור הבקשה וכן התייחסות לשטחי הבניה כבניין חדש היות ומדובר בהריסה ובניה מחדש של היחידה הדרומית וכן יש להעביר חתכים היכן שמוצג בתכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . אישור ראש צוות : מדובר בחלקה כוללת 2 יח"ד צמודות בקיר משותף ליחידה הצפונית ניתן היתר בניה בבקשה 2016/1006 כאשר הקיר המשותף נשאר ללא חיפוי בתקווה שהשכן ייצמד בעתיד לקיר זה (ניתן לראות צילום מצורף להרמוניקה) בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את כיוון השיפוע כך שניתן לראות כי נוצר מצב של 2 בנינים נפרדים זה מזה וללא התחשבות בקיר המשותף הקיים דבר שנלקח בחשבון כאשר השכן ביקש את תוספת הבניה – שינוי שיפוע הגג גורם אי אחידות במראה של הבניין . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו		

הכנת נוסח פרסום	12/12/2022	בניה מעבר לשטח תכסית המותר בתב"ע - שטח תכסית 25% בלבד מחסן בשטח של 14.41 מ"ר המהווה 8% משטח עיקרי מותר -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

הבקשה מבאת להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אשר פרסמו בפתיחת תיק

וזאת כי התוכנית המתוקנת כוללת עוד 2 הקלות בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווח המותר ובנית מעלית מעבר לקו בנין

מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר וזאת כי התוכנית אשר הופצה לפרסום בפתיחת תיק כללה את הבינוי עבור פונקציות אלו אך לא כללה את ההקלות המפורטות בנידון .

בד בבד הקלות אלו עודכנו בטבלת ההקלות טרם דיון כנדרש .

לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערת ע"ג תכנית a כולל העברת חתך במחסן המבוקש והצגתו ע"ג התוכניות וכן יש לחשב את שטח גרם המדרגות היורד לקומת המרתף המיועדת לשטחי שרות כשטח שרות.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	2024/0238.00
מספר סידורי	63

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת מכח תב"ע, חדר מחוזק, השלמת קומת גג, מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרנביץ יחיאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הכלנית 2, עיר גנים

גוש	חלקה	בשלמות
30437	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
4646	תחילת תוקף	30/04/1995			
4646	תחילת תוקף	30/04/1995	1	אזור מגורים מיוחד	1105
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין קיים בן 2 קומות וקומת מרתף, ברח' הכלנית 2, עיר גנים, גוש: 30437, חלקה: 4.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +2.90: מוצע תוספת בינוי בחזית צפונית מזרחית.

קומה ב', מפלס +5.80: מוצעת תוספת קומה, הגבהת גג רעפים קיים, הרחבה ליח"ד מס' 12, הכוללת מרפסת גג בחזית צפונית מזרחית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק"

"הקלה בדבר תוספת בניה מכח השלמת קומת גג 5%"

"הקלה מהוראות התוכנית סעיף ג' לתופסת קומה 4 חלקית (נצפה בחתך aa)"

"הקלה מהוראות התוכנית סעיף ט' - בניה שלא בהינף אחד עם השכן הצמוד"

"הקלה מקווי הבניין להרחבת הקומה העליונה על חשבון חלק ממרפסת גג"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 27.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום:
	בתכנית 4646 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בקומה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי ובקומה המוצעת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הרחבת הקומה העליונה וחרیגה מקו בניין - מובא להכרעה להכרה בפרסום שבוצע.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת בהתאם לנספח ותוספת קומה בקונטור השונה מנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח. נספח בינוי : בתכנית 4646 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בקומה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי ובקומה המוצעת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הרחבת הקומה העליונה וחריגה מקו בניין - מובא להכרעה להכרה בפרסום שבוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4646 תחילת תוקף: 30/04/1995 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *2561 תחילת תוקף 14.01.1982, מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת.	06/11/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתכנית 4646 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בקומה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי ובקומה המוצעת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הרחבת הקומה העליונה וחריגה מקו בניין - מובא להכרעה להכרה בפרסום שבוצע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4646 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה ב', מפלס +5.80, חזית צפונית - מוצע בינוי בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות תותר חריגה בהתאם לבינוי הקיים מצומת לצומת, המוצע עומד בהגדרה זו, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. שטח בניה: ש. עיקרי עפ"י תוכנית 4646: קיים - 97.92 מ"ר, מוצע - 48 מ"ר, סה"כ - 145.92 מ"ר. מוצע בבקשה: תוספת 68.73 מ"ר בנוסף ל- 69.22 מ"ר, סה"כ: 137.95 מ"ר. המוצע עומד בשטחי בניה המותרים ואף נותר שטח לניצול, ע"ב פנתה אלי בבקשה להגדיל את הבינוי לנצל את סך השטחים המותרים ע"ח מרפסת הגג המוצעת, סה"כ 145.92 מ"ר - אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה ב', מפלס +5.80, חזית דרומית: מוצע תוספת ח.מחוזק במסגרת קווי הבניין, המוצע מחושב כשטח שרות, סה"כ 11.27 מ"ר. מרפסת גג:		

קומה ב', מפלס +5.80, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי בשטח של 22.49 מ"ר - אין מניעה לאשר. מס' קומות: מותר: 3 קומות בחתך, מוצע: תוספת קומה גדולה מהמאויש בנספח הבינוי ובכך מתקבל חתך שבחלקו 4 קומות, פורסמה הקלה בגין תוספת קומה - אין מניעה לאשר. גובה בניה: עפ"י התב"ע תותר תוספת בינוי עד לגובה של +10 מ' מוצעת בניה לגובה של +9.50 מ' - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 6(ט): "בנית הקומה הנוספת תהא בו זמנית מ-2 צידי חדר מדרגות משותף, מוצע בינוי כהשלמה לבינוי הקיים של השכן, בנוסף פורסמה הקלה בגין סעיף זה - עומד במותר. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח הבינוי, הומצאו 91.6% חתימות שכנים, 11/12 בעלי הזכות בנכס - עומד במותר. תנאים טרם דיון: שפ"ע - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת בהתאם לנספח ותוספת קומה בקונטור השונה מנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק הקלה בדבר תוספת בניה מכח השלמת קומת גג 5% הקלה מהוראות התכנית סעיף ג' "....." לתוספת קומה 4 חלקית (נצפה בחתרן aa) הקלה מהוראות התכנית סעיף ט' "....." - בניה שלא בהינף אחד עם השכן הצמוד הקלה מקווי הבניין להרחבת הקומה העליונה על חשבון חלק ממרפסת גג	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
	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 הוועדה לעניין פרסום:

בתכנית 4646 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בקומה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי ובקומה המוצעת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הרחבת הקומה העליונה וחריגה מקו בניין - מובא להכרעה להכרה בפרסום שבוצע.

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומה הקיימת בהתאם לנספח ותוספת קומה בקונטור השונה מנספח הבינוי, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום לבניה בשונה מנספח.

נספח בינוי :

בתכנית 4646 חל נספח בינוי שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בקומה הקיימת בהתאם לנספח הבינוי ובקומה המוצעת בשונה מנספח, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הרחבת הקומה העליונה וחריגה מקו בניין - מובא להכרעה להכרה בפרסום שבוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1980/0041.08</u>
מספר סידורי	<u>64</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	דבילנגר אברהם מאיר
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

א.ד. גורדון 9, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	149	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5589א	תחילת תוקף	24/11/2004			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים טורי 3 כניסות, בן 4 קומות מעל קומת מרתף, 12 יח"ד קיימות.

מבקש תת חלקה 1

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בנית ממ"ד בחזית צפונית מפלס +0.03

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

	מתאריך	
בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 9 מבוקשת בניית ממ"ד בקומת קרקע חזית צידית. הממ"ד אושר בתכנית צל בתיק רישוי 80/41.7, ועומד בהוראות מרווחים בחזית צידית. התקבלה הסכמת 1/3 מדיירי החלקה ו-2/3 מהעמודה. נדרש להציג תכנית הצל לממ"דים לכל בעלי הזכויות בחלקה. לא התקבלו התנגדויות בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5589 א תחילת תוקף: 24/11/2004 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד	06/11/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי: 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: ישנו נספח 1:100 לתוספות סטנדרטיות קיים נספח שותק כולו. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי : מבוקש בניית ממ"ד שלא על פי נספח. האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן: הממ"ד המוצג חורג מקו בניין צידי צפוני. פורסמו הקלות: שינוי מספח בינוי לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים: "הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" קו בניין חזית צפונית הינו כ-8.80 מ' – הממ"ד בולט ב-3.65 מ', מהווה 41% מהמרווח – כמותר. נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/7/2023 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: הממ"ד בולט מקו בניין צפוני צידי עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים: "הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום" קו בניין חזית צפונית הינו כ-7.90 מ' – הממ"ד בולט ב- 3.61 מ', מהווה 46% מהמרווח – כמותר. ממדים וחדרים מחוזקים – יש לבחון על פי מדיניות מהנדס עיר (באם אין התייחסות בתב"ע) ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם כן, יש לפעול על פי הנספח. אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). - עפ"י מסמך רוב קנייני "בתוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה" בחלקה זו 12 חלקות, 1/3 מהווה 4 חתימות. התקבלו 5 הסכמות (כולל המבקש). בעמודה חתמו המבקש + 1 נוסף, מתוך 3, יש עמידה ב-2/3 הסכמות בעמודה. מיקום הממד: הממ"ד מבוקש בחזית צידית חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר		

הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. קו בניין חזית צפונית הינו כ-7.90 מ' – הממ"ד בולט ב-3.61 מ', מהווה 46% מהמרווח – כמותר. האם הבקשה עומדת בתנאי המרווחים: כן התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 30/10/2024 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 09/07/2024 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		
שינוי מספח בינוי לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד	02/04/2024	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	
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב גורדון 9

מבוקשת בניית ממ"ד בקומת קרקע חזית צידית.

הממ"ד אושר בתכנית צל בתיק רישוי 80/41.7, ועומד בהוראות מרווחים בחזית צידית.

התקבלה הסכמת 1/3 מדיירי החלקה ו-2/3 מהעמודה.

נדרש להציג תכנית הצל לממ"דים לכל בעלי הזכויות בחלקה.

לא התקבלו התנגדויות

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2023/0272.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, תוספת שטחים מכח הקלה כמותית, מרפסת גג ותוספת על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דורון יצחק
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קליינמן 10, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11465	תחילת תוקף	04/09/2007			
11465	תחילת תוקף	04/09/2007	72	אזור מגורים מיוחד	2859
2762	תחילת תוקף	26/11/1981			
2762	תחילת תוקף	26/11/1981	1	אזור מגורים מיוחד	
ג30398	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30398	תחילת תוקף	16/07/1959	72	אזור מגורים 5	2859
3158	תחילת תוקף	12/01/1986			
3158	תחילת תוקף	12/01/1986	72	אזור מגורים מיוחד	
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965			
5/08/02	תחילת תוקף	25/02/1965	5	אזור מגורים 3	

תאור הבקשה

ע"ב מציע תוספת בניה על הגג כהרחבה לדירה קיימת.

כמו"כ מוצע לחזק חדר קיים בדירה הקיימת.
מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים. תיקון תכנית ע"ב תיקן את הנדרש, אולם לא צמצם עד הסוף, מאחר ולא נותר זמן רב עד לתפוגת תוקף ההחלטה, הוחלט שע"ב יתקן את הנרש- בסמ"ר בודדים לאחר הוועדה כתנאי להעברה לגורמים. במקום 35.06 מ"ר המוצעים כעת- נדרש לצמצם ל- 34.5 מ"ר בלבד. את השטח המוצע על הגג המשותף ע"ב הסיר מאחר ולא הצליח להשיג את החתימות הנדרשות. תכנית a תוקנה כנדרש. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.
05/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 11465 תחילת תוקף: 04/09/2007

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חוות דעת אדריכלית בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים. תיקון תכנית ע"ב תיקן את הנדרש, אולם לא צמצם עד הסוף, מאחר ולא נותר זמן רב עד לתפוגת תוקף ההחלטה, הוחלט שע"ב יתקן את הנרש- בסמ"ר בודדים לאחר הוועדה כתנאי להעברה לגורמים. במקום 35.06 מ"ר המוצעים כעת- נדרש לצמצם ל- 34.5 מ"ר בלבד. את השטח המוצע על הגג המשותף ע"ב הסיר מאחר ולא הצליח להשיג את החתימות הנדרשות. תכנית a תוקנה כנדרש. ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.		
	08/05/2024	דיון בוועדת משנה לדחות :

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3158 תחילת תוקף: 12/01/1986 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: 2762, 5/08/02, מתאר בחלקה קיימת תב"ע 11465 הקובעת תוספות בניה לבניין ברחוב קליינמן 6 בלבד, כאשר המבקשים מתגוררים ברחוב קליינמן 10. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:500. בהוראות התב"ע נכתב כי לדירות קומה ב' ניתן לבנות הרחבה על הגג בשטח של 34.5 מ"ר. בתיק המידע ניתנו קווי בניין על הגג, כך שאלו הקווים של התוספת. המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין בשטח המותר- אין מניעה לאשר.		

קווי בניין בתב"ע ניתנו קווי בניין עבור תוספות על הגג, המהווים קווי הכרח, ע"ב מציע את התוספת בתוך קווי הבניין. בקומה ב', לא מוצעות תוספות בתב"ע זו וע"כ השטח מוצע רק עפ"י 6% הקלה, חדר מחוזק ומרפסת גג, השטחים מוצעים מחוץ לקו הבניין אולם בהוראות התכנית נכתב כי אם נדרש לבנות עד לקונטור הבניין מסיבות קונסטרוקטיביות, אין מניעה לאשר. הבינוי המוצע נדרש על קונטור הבניין בפרט כשמוצע חדר מחוזק. מספר קומות מוצעת קומה נוספת על הגג המותרת עפ"י התב"ע. אין מניעה לאשר. גבהים גובה הבניין תואם את התב"ע- המתירה תוספת קומה. מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: השטח העיקרי מוצע בקומה שלישית ע"ח 6% הקלה. בחלקה ישנם בנינים, כאשר בניין אחד קיבל תוספות בתב"ע שהופקדה לאחר 1989 ולכן לא ניתן לקבל בו הקלות כמותיות עפ"י החוק, ולכן ההקלה הכמותית מתחלקת בין שאר הדיירים שלא נכללים בתב"ע ההיא. שטח החלקה: 2859 מ"ר * 6% = 171.54 מ"ר / לחלק ל- 12 דיירים = 14.29 מ"ר. בקומה זו מוצע שטח בסך: 14.26 מ"ר. בקומת הגג מוצע שטח בסך: 34.97 מ"ר. השטח המותר פ"י תב"ע לקומת הגג הינו 34.5 מ"ר- אין מניעה לאשר- עומד במותר. יש לצמצם את השטח למותר עפ"י התב"ע. שטחי שרות: מוצע שטח שרות עבור חדר מחוזק בסך: 8.99 מ"ר נטו+ קירות = 11.79 מ"ר, אין מניעה לאשר-עומד במותר. ממדים לא רלוונטי		

חדרים מחוזקים מוצע חדר מחוזק בקומה שלישית במיקום של מרפסת גג . החדר המחוזק מוצע ע"ח שטחי שרות, אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת גג בשטח בסך: 13.48 מ"ר מעל בינוי קיים בקומה מתחת. אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף		

מאחר ומדובר בבינוי על גג התואם תב"ע- לא נדרש תימוכין קנייניים. אולם לבינוי המוצע על הגג בקומה שניה יש להציע או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקש, או חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 26.1.2023 התנגדויות לא הוגשו חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים. מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	07/11/2023	בניית 3 קומות במקום 2 קומות המותרות ע"פ הנספח הקלה כמותית 6% חלק יחסי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן:

מוצעת תוספת על הגג עפ"י תב"ע- יש לצמצם למותר מדובר בסמ"ר בודדים.

מוצעת תוספת של שטח עיקרי וחדר מחוזק בקומה שלישית, ומרפסת גג, מאחר ומדובר ככל הנראה בגג משותף- יש להציג חתימות של 2/3 מהדיירים בחלקה או תשריט בית משותף המוכיח כי השטח מוצמד למבקשים.

תיקון תכנית

ע"ב תיקן את הנדרש, אולם לא צמצם עד הסוף, מאחר ולא נותר זמן רב עד לתפוגת תוקף ההחלטה, הוחלט שע"ב יתקן את הנרש- בסמ"ר בודדים לאחר הוועדה כתנאי להעברה לגורמים.

במקום 35.06 מ"ר המוצעים כעת- נדרש לצמצם ל- 34.5 מ"ר בלבד.

את השטח המוצע על הגג המשותף ע"ב הסיר מאחר ולא הצליח להשיג את החתימות הנדרשות.

תכנית a תוקנה כנדרש.

ע"כ מובא התיק לוועדה לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1980/0805.13</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויי מיקום מחסן, פתחים וחניה. תוספת פרגולות ומדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן חמו ידידיה מאיר
עורך הבקשה	חדש אהרן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

ניסן אברהם 21, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	143	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4658	תחילת תוקף	08/12/2000			

תאור הבקשה

שינויי מיקום מחסן, פתחים וחניה. תוספת פרגולות ומדרגות.

מידע קודם

מתאריך	11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
לאחר שהוגשה תכנית לכאורה מתוקנת, נערכה בדיקה יסודית של התיק אל מול הליכי הפיקוח, מהבדיקה עלה כי בועל בוצע בינוי החורג באופן משמעותי מהמוצג בבקשה ומהווה סטייה נכרת הן בקווי בניין והן בשטח בניה וכי קיימות		

עבירות בניה רבות שאינן ניתנות לאישור. בנוסף, לא ניתן לבקש את השינוי במרתף ולחרוג מקווי הבניין זאת מאחר ושטחי הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות. הוגשה התנגדות אך מאחר שהבקשה מובאת לדחייה אין צורך לזמן את הצדדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4658 תחילת תוקף: 08/12/2000 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1,2,3 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן התייחסות לבקשה לאחר שהוגשה תכנית לכאורה מתוקנת, נערכה בדיקה יסודית של התיק אל מול הליכי הפיקוח, מהבדיקה עלה כי בועל בוצע בינוי החורג באופן משמעותי מהמוצג בבקשה ומהווה סטייה נכרת הן בקווי בניין והן בשטח בניה וכי קיימות עבירות בניה רבות שאינן ניתנות לאישור. בנוסף, לא ניתן לבקש את השינוי במרתף ולחרוג מקווי הבניין זאת מאחר ושטחי הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות. הוגשה התנגדות אך מאחר שהבקשה מובאת לדחייה אין צורך לזמן את הצדדים.	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

בשכונת קרית יובל, רחוב מרקו ברוך 17 מבוקש: שינוי מיקום מחסן, תוספת חניה ושינויים בפתחים ובפיתוח שטח. היתרים: בהיתר בתיק 80/805.10 אושר היתר בניה לתוספות בדירת המבקש כעת, הוא מבצע שינויים ותוספות. תבע: בחלקה חלה תכנית 4658 משנת 2002, תב"ע זו קבעה קווי בניין לתוספות כאשר זכויות הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות. להלן התאמה למותר: שינוי מקום מחסן בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית מחסן בקומת מרתף בשטח של 9.03 מ"ר, כעת מוצע שינוי המיקום באותה הקומה במקום חניה שהיתה	28/12/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מאושרת שם. שטח המחסן המוצע כ-19 מ"ר פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 4658 החלה בחלקה אושרה לאחר יום 1/8/1989 לא ניתן לאשר שטח מחסן מעבר ל-8% או כפי שאושר בהיתר, הגדול מבניהם. יש להציג את המחסן כך שיוצג בגובה של 2.20 מ בהגבת רצפה ולא בהנמכת תקרה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן, נדרש לבטל את הפתח ולהציג כניסה למחסן מתוך חדר המדרגות ניתן יהיה לאשר חלון במידות מינימליות. נדרש להציג חתכים רלוונטיים. חניה בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית חניה בתוך קומת מרתף, כעת, מוצע שינוי מיקום החניה באותה הקומה. מבוקשת בחלקה מחוץ לקווי בניין. עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לאשר שטחים החורגים מקווי בניין חורג מעבר לתקנות סטייה נכרת לא ניתן לאשר. שינויים בשטח משותף מבוקשים שינויים בשטח משותף, מדרגות ופרגולות,		

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. יש לבטל כל בינוי בשטח משותף או לחילופין להציג הסכמות כאמור. לא ניתן לאשר שינויים / בינוי מעבר לגבולות החלקה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים תוכנית אחרי 1989, לא ניתן להגדיל אין 2/3 על שטח משותף מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות קווי בניין מרביים, לא ניתן פגיעה בתקנון בית משותף חורג מקווי בניין קווי בניין מרביים, לא ניתן לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור, הטענות ייבחנו בשנית ויובאו לדיון במידת הצורך. יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	18/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב מרקו ברוך 17 מבוקש: שינוי מיקום מחסן, תוספת חניה ושינויים בפתחים ובפיתוח שטח. היתרים: בהיתר בתיק 80/805.10 אושר היתר בניה לתוספות בדירת המבקש כעת, הוא מבצע שינויים ותוספות. תבע: בחלקה חלה תכנית 4658 משנת 2002, תב"ע זו קבעה קווי בניין לתוספות כאשר זכויות הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר קומות. להלן התאמה למותר: שינוי מקום מחסן בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית מחסן בקומת מרתף בשטח של 9.03 מ"ר, כעת מוצע שינוי המיקום באותה הקומה במקום חניה שהיתה מאושרת שם. שטח המחסן המוצע כ-19 מ"ר		

פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 4658 החלה בחלקה אושרה לאחר יום 1/8/1989 לא ניתן לאשר שטח מחסן מעבר ל-8% או כפי שאושר בהיתר, הגדול מבניהם. יש להציג את המחסן כך שיוצג בגובה של 2.20 מ בהגבת רצפה ולא בהנמכת תקרה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן, נדרש לבטל את הפתח ולהציג כניסה למחסן מתוך חדר המדרגות ניתן יהיה לאשר חלון במידות מינימליות . נדרש להציג חתכים רלוונטיים. חניה בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית חניה בתוך קומת מרתף, כעת, מוצע שינוי מיקום החניה באותה הקומה. מבוקשת בחלקה מחוץ לקווי בניין. עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לאשר שטחים החורגים מקווי בניין חורג מעבר לתקנות סטייה נכרת לא ניתן לאשר. שינויים בשטח משותף מבוקשים שינויים בשטח משותף, מדרגות ופרגולות, עפ"י נתוני המערכת לא נמצאה הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה כנדרש. יש לבטל כל בינוי בשטח משותף או לחילופין להציג הסכמות		

כאמור. לא ניתן לאשר שינויים / בינוי מעבר לגבולות החלקה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים תוכנית אחרי 1989, לא ניתן להגדיל אין 2/3 על שטח משותף מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות קווי בניין מרביים, לא ניתן פגיעה בתקנון בית משותף חורג מקווי בניין קווי בניין מרביים, לא ניתן לאחר קבלת תכנית מתוקנת כאמור, הטענות ייבחנו בשנית ויובאו לדיון במידת הצורך. יש לתקן את הנ"ל ובנוסף, את כל ההערות כמסומן בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4658	12/12/2022	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 08/12/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת בתכנית 4658 נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא ישנו נספח עקרוני מנחה לעניין מספר קומות וקווי בניין. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 25/11/2021 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 4 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, אין תוספת יחידות דיור. שינוי מקום מחסן בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית מחסן בקומת		

מרתף, כעת מוצע שינוי המיקום באותה הקומה במקום חניה שהיתה מאושרת שם. שטח המחסן המוצע כ-19 מ"ר פורסמה הקלה למחסן עד 20 מ"ר מאחר ותכנית 4658 החלה בחלקה אושרה לאחר יום 1/8/1989 לא ניתן לאשר שטח מחסן מעבר ל-8%. נדרש לצמצם בהתאם. זאת ועוד, יש להציג את המחסן כך שיוצג בגובה של 2.20 מ בהגבת רצפה ולא בהנמכת תקרה. לא ניתן לאשר פתח חיצוני למחסן, נדרש לבטל את הפתח ולהציג כניסה למחסן מוך חדר המדרגות ניתן יהיה לאשר חלון במידות מינימליות. נדרש להציג חתכים רלוונטיים. חניה בהיתר בתיק 80/805.10 אושרה בניית חניה בקומת מרתף, כעת מוצע שינוי מיקום החניה באותה הקומה. עם זאת, החניה מבוקשת בחלקה מחוץ לקווי בניין. עפ"י הוראות התכנית סעיף ה': "שטחי הבניה המרביים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים" מאחר ולא נמצא מקור לזכויות לא ניתן לאשר שטחים החורגים מקווי בניין חורג מעבר לתקנות סטייה נכרת לא ניתן לאשר. שינויים בשטח משותף בהתאם לחזיתות נראה כי ישנם שינויים בשטח המשותף זאת ללא הסכמת 2/3 כנדרש. יש לבטל או להציג חתימות כאמור. עם זאת, לא ניתן לאשר שינויים / בינוי מעבר לגבולות החלקה.		

התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגד להקלה למחסן מאחר ושטח המחסנים מיועד לכל הדיירים- המבקש נדרש לצמצם את שטח המחסן עד ל-8%. אך טענת המתנגד אינה נכונה מאחר ושטח קומה זו מיועד לדירות שבקומת קרקע כלומר -דירת המבקש. מתנגד לחניה בהקלה מאחר ובנספח נקבעו חניות עפ"י תכניות מאושרות אכן לא ניתן לאשר חניה החורגת מקווי בניין זאת מאחר ומדובר בתב"ע נפחית וכן מבוקש בסטייה נכרת מקווי בניין. פגיעה בתקנון בית משותף- התנגדות לא מובנת מאחר ולא מפורט. חורג מקווי בניין טענה שחוזרת על עצמה. אכן המבקש נדרש לבטל חריגות מקווי בניין. לאחר קבלת תכנית מתוקנת הטענות ייבחנו בשנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: הסדרי תנועה: התקבל ביום 15/9/2022 תברואה: התקבל ביום 15/8/2022 איכות סביבה: התקבל ביום 21/9/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא		

האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 לא רק באם אחת מהתשובות היא – כן, יש להמשיך ולמלא את החלק הבא: האם הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 לא ידוע. אם כן – יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה אין להביא בפני וועדה. אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		
הקלה בדבר מחסן עד 20 מ"ר - הקלה בדבר חניה בשונה מנספח בינוי -	12/07/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות את הבקשה

לאחר שהוגשה תכנית לכאורה מתוקנת, נערכה בדיקה יסודית של התיק אל מול הליכי הפיקוח, מהבדיקה עלה כי בועל בוצע בינוי החורג באופן משמעותי מהמוצג בבקשה ומהווה סטייה נכרת הן בקווי בניין והן בשטח בניה וכי קיימות עבירות בניה רבות שאינן ניתנות

לאישור.

בנוסף, לא ניתן לבקש את השינוי במרתף ולחרוג מקווי הבניין זאת מאחר ושטחי הבניה הינן פועל יוצא של קווי הבניין ומספר הקומות.

הוגשה התנגדות אך מאחר שהבקשה מובאת לדחייה אין צורך לזמן את הצדדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2024/0155.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד קיימת ל-4 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יפה יוסף
עורך הבקשה	מר ספקטור יוסף
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הרב פרנק 31, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	567	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1004	אזור מגורים 1..	
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ומחסנים המשמש למגורים, ברח' הרב פרנק 31, בית וגן, גוש: 30341 חלקה: 567.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס 0.00, וקומה א', מפלס +3.00: מוצע פיצול יח"ד קיימת ל-4 יח"ד, החזרת המצב לקדמותו כפי שאושר בהיתר המקורי, 65/444.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות ואחת הוסרה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 567, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות ואחת הוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.
	מוצע בבקשה פיצול יח"ד, החזרת המצב לקדמותו בהתאם להיתר המקורי של הבניין, הושלמו תנאים טרם דיון אך יש לעמוד בכל הנחיות הנוהל לפיצול יח"ד:
	נדרש לפרסם הקלה בגין הפיצול המוצע ולהחתים 66% בעלי עניין כנדרש.
	מס' יח"ד :
	מוצע בבקשה פיצול יח"ד ל-4.
	בהיתר המקורי, 65/444, אושר סה"כ 10 יח"ד, בהיתר מס'

70/175, אושר איחוד של 4 יח"ד ליח"ד אחת, כעת מוצע החזרת המצב לקדמותו ופיצול היח"ד ל-4 יח"ד. עפ"י הנוהל המחלקתי: (1) שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) יש להציג 66% חתימות שכנים, (3) מס' הדירות הנוספות לא יעלה על 30% ממס' הדירות הקיימות בבניין, (4) פרסום וידוע הציבור. המוצע: (1) שטח הדירות עולה על 33 מ"ר כל אחת, (2) הוצגו 4/7 חתימות - נדרש להשלים חתימה של שכן נוסף. (3) תוספת של 30% ממס' הדירות הקיימות במקור, המוצע אינו מהווה תוספת יח"ד ממס' היח"ד שאושר בהיתר המקורי, אלא התאמה למאושר, סה"כ 10 יח"ד (4) לא בוצע פרסום - יש לפרסם הקלה על הפיצול המוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"לא מבינה איזה דירות מפצל, יש בעיות עם העומס על האינסטלציה" *"המוצע ירבה רכבים בחניה" *"הטופס עם החתימות הינו שקר מוחלט" *"הבניין היה 7 דיירים בלבד, והיום הפך המגיש ל-10 דיירים, הדבר גורם לקטסטרופה..." *"ישנם בשטח ברזלים המסכנים את דיירי הבניין" ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:	28/10/2024	חוות דעת תכנונית

1042		
תחילת תוקף:		
20/09/1979		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים 1		
*מתאר 62, אזור מגורים 1.		
*תקנות התכנון והבניה.		
סטייה ניכרת:		
בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת.		
קווי בניין:		
הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 21.11.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		
שטח בניה:		
בבקשה לא מוצע תוספת שטח עיקרי אלא פיצול יח"ד קיימות - (ראה סעיף מס' יח"ד)		
מס' יח"ד:		
מוצע בבקשה פיצול יח"ד ל-4.		
בהיתר המקורי, 65/444, אושר סה"כ 10 יח"ד, בהיתר מס' 70/175, אושר איחוד של 4 יח"ד ליח"ד אחת, כעת מוצע החזרת המצב לקדמותו ופיצול היח"ד ל-4 יח"ד.		
עפ"י הנוהל המחלקתי: (1) שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, (2) יש להציג 66% חתימות שכנים, (3) מס' הדירות הנוספות לא יעלה על 30% ממס' הדירות הקיימות בבניין, (4) פרסום וידוע הציבור.		

המוצע: (1) שטח הדירות עולה על 33 מ"ר כל אחת, (2) הוצגו 4/7 חתימות - נדרש להשלים חתימה של שכן נוסף. (3) תוספת של 30% ממס' הדירות הקיימות במקור, המוצע אינו מהווה תוספת יח"ד ממס' היח"ד שאושר בהיתר המקורי, אלא התאמה למאושר, סה"כ 10 יח"ד (4) לא בוצע פרסום - יש לפרסם הקלה על הפיצול המוצע. אישורי גורמים: תברואה - אושר, התנועה - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה פיצול יח"ד, החזרת המצב לקדמותו בהתאם להיתר המקורי של הבניין, הושלמו תנאים טרם דיון אך יש לעמוד בכל הנחיות הנוהל לפיצול יח"ד - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *"לא מבינה איזה דירות מפצל, יש בעיות עם העומס על האינסטלציה" *"המוצע ירבה רכבים בחניה" *"הטופס עם החתימות הינו שקר מוחלט" *"הבניין היה 7 דיירים בלבד, והיום הפך המגיש ל-10 דיירים, הדבר גורם לקטסטרופה..." *"ישנם בשטח ברזלים המסכנים את דיירי הבניין" ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.		

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 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	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה

המלצת האגף **לפרסם לפי סעיף 149**

לפרסם לפי סעיף 149:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לפרסום.

מוצע בבקשה פיצול יח"ד, החזרת המצב לקדמותו בהתאם להיתר המקורי של הבניין, הושלמו תנאים טרם דיון אך יש לעמוד בכל הנחיות הנוהל לפיצול יח"ד:

נדרש לפרסם הקלה בגין הפיצול המוצע

ולהחתים 66% בעלי עניין כנדרש.

מס' יח"ד :

מוצע בבקשה פיצול יח"ד ל-4.

בהיתר המקורי, 65/444, אושר סה"כ 10 יח"ד, בהיתר מס' 70/175, אושר איחוד של 4 יח"ד ליח"ד אחת, כעת מוצע החזרת המצב לקדמותו ופיצול היח"ד ל-4 יח"ד.

עפ"י הנוהל המחלקתי: (1) שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ-33 מ"ר, (2) יש להציג 66% חתימות שכנים, (3) מס' הדירות הנוספות לא יעלה על 30% ממס' הדירות הקיימות בבניין, (4) פרסום וידוע הציבור.

המוצע: (1) שטח הדירות עולה על 33 מ"ר כל אחת, (2) הוצגו 4/7 חתימות - נדרש להשלים חתימה של שכן נוסף. (3) תוספת של 30% ממס' הדירות הקיימות במקור, המוצע אינו מהווה תוספת יח"ד ממס' היח"ד שאושר בהיתר המקורי, אלא התאמה למאושר, סה"כ 10

יח"ד (4) לא בוצע פרסום - יש לפרסם הקלה על הפיצול המוצע.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות ואחת הוסרה, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

"לא מבינה איזה דירות מפצל, יש בעיות עם העומס על האינסטלציה"

"המוצע ירבה רכבים בחניה"

"הטופס עם החתימות הינו שקר מוחלט"

"הבניין היה 7 דיירים בלבד, והיום הפך המגיש ל-10 דיירים, הדבר גורם לקטסטרופה..."

"ישנם בשטח ברזלים המסכנים את דיירי הבניין"

ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2024/0161.00</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדרים מחוזקים ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עופר אלעד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	43

כתובת האתר

הרב יוסף חיים שרים 10, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	9	לא
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים טורי רב כניסות, בן 7 קומות כאשר 2 מתוכן מצויות מתחת מפלס הכניסה הקובעת, בכניסה זו 12 דיירים.

סה"כ בחלקה 62 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בנית עמודת ממ"דים ומרפסות עבור 4 דירות בחזית דרומית.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): לא

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : לא

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת רמת שרת, רחוב הרב יוסף חיים שרים 10 מבוקשת בניית עמודת ממ"דים ומרפסות עבור 4 דירות בחזית דרומית. ממ"ד – מבוקשת עמודת 4 ממ"דים בתוך קווי בניין מעל בינוי קיים עפ"י מסמך רוב קנייני "בתוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה" בחלקה זו 62 חלקות, 1/3 מהווה 20 חתימות. התקבלו 4 חתימות של המבקשים בלבד. בייעוץ שנערך עם מנהל האגף הוחלט כי מאחר ומדובר בחלקה גדולה מאוד הכוללת 62 תתי חלקות, ניתן יהיה להסתפק ב2/3 מהכניסה, ארבעת ההסכמות שהתקבלו אינן מספיקות וע"כ יש להשלים חתימות כאמור. הממ"ד מבוקש בחזית אחורית, מאחר שמדובר בחלקה גדולה וצפופה וע"כ המקום המוצע הינו המקום האידיאלי ביותר בהתחשב בנסיבות אלה. מרפסות זיז בחזית אחורית מבוקשות 2 מרפסות זיז בתוך קווי בניין שטח מרפסות מוצע 9.19 מ"ר, מרפסת אחת כלואה בין 3 קירות וע"כ מהווה תוספת שטח

עיקרי זאת ללא הוכחת שטחים. יש לבטל את המרפסות הכלואות ב3 קירות. מרפסת זיז שניה, מוצעת בעומק של 2 מ' זאת ללא פרסום הקלה לעומק. זאת ועוד, המרפסות מונעות כניסת אור ואוויר לדירה מתחת דירות המבקשים, שגם ככה יש לה כיוון אור ואוויר יחיד. יש לצמצם את עומק המרפסת עד ל1.5 מ' בלבד. התקבלו 2 התנגדויות (במערכת מצוין 3 כאשר אחת מתוכן הינה מטעם העו"ד המייצג את המתנגדת) להלן עיקרי ההתנגדויות: העדר תימוכין קנייניים הבקשה לא עומדת בדרישות הנדסה ובטיחות שינוי אדריכלי למבנה. גרימת הצללה לא סבירה לתת חלקה 16, חסימת אוויר, היזק ראייה ופרטיות ורעש, ביטול מרפסת סוכה וירידת ערך. מדובר בהתנגדויות מוצדקות בחלקן, אך טרם שמיעת ההתנגדויות על המבקש לבצע תיקונים בתכנית. לאחר תיקון התכנית התיק יישלח ליידוע בעלי הזכויות בחלקה ולאחריהן יידון בשנית בהתנגדויות או בוועדה רגילה בהתאם לצורך. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		

	07/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1269 תחילת תוקף: 14/02/1974 ייעוד הקרקע: מגורים 2 תכניות כפופות: 1042 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת יש לשים לב, כל נושא שקבוע בסעיף סטייה ניכרת- לא ניתן לפרסם הקלה בעניינו! שכן היא תיחשב סטייה ניכרת שאין בסמכות הדרג המקצועי ו/או הוועדה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 14/2/2024 האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא ממדים וחדרים מחוזקים – יש לבחון על פי מדיוניות מהנדס עיר (באם אין התייחסות בתב"ע) ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם כן, יש לפעול על פי הנספח. אם לא, ניתן לאשר כשטח		

נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). - עפ"י מסמך רוב קנייני "בתוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה" בחלקה זו 62 חלקות, 1/3 מהווה 20 חתימות. התקבלו 4 חתימות של המבקשים בלבד. בייעוץ שנערך עם מנהל האגף הוחלט כי מאחר ומדובר בחלקה גדולה מאוד הכוללת 62 תתי חלקות, ניתן יהיה להסתפק ב2/3 מהכניסה. מיקום הממד: הממ"ד מבוקש בחזית אחורית בתוך קווי בניין מרפסות זיז בחזית אחורית מבוקשות 2 מרפסות זיז בתוך קווי בניין שטח מרפסות מוצע 9.19 מ"ר, אך מרפסת אחת כלואה בין 3 קירות וע"כ מהווה תוספת שטח עיקרי זאת ללא הוכחת שטחים. יש לבטל את המרפסות הכלואות ב3 קירות. מרפסת זיז שניה, מוצעת בעומק של 2 מ' זאת ללא פרסום הקלה לעומק. זאת ועוד, המרפסות מונעות כניסת אור ואוויר לדירה מתחת דירות המבקשים, שגם ככה יש לה כיוון אור ואוויר יחיד. יש לצמצם את עומק המרפסת עד ל1.5 מ' בלבד. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן. להלן עיקרי ההתנגדויות: העדר תימוכין קנייניים		

הבקשה לא עומדת בדרישות הנדסה ובטיחות שינוי אדריכלי למבנה. גרימת הצללה לא סבירה לתת חלקה 16, חסימת אוויר, היזק ראייה ופרטיות ורעש, ביטול מרפסת סוכה וירידת ערך. מדובר בהתנגדויות מוצדקות בחלקן, אך טרם שמיעת ההתנגדויות על המבקש לבצע תיקונים בתכנית. לאחר תיקון התכנית התיק יישלח ליידוע בעלי הזכויות בחלקה ולאחריהן יידון בשנית בהתנגדויות או בוועדה רגילה בהתאם לצורך. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 25/7/2024 חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל פטור 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		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת רמת שרת, רחוב הרב יוסף חיים שרים 10
מבוקשת בנית עמודת ממ"דים ומרפסות עבור 4 דירות בחזית דרומית.

ממ"ד – מבוקשת עמודת 4 ממ"דים בתוך קווי בניין מעל בינוי קיים
עפ"י מסמך רוב קנייני "בתוספת ממ"ד בשטח משותף נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות
בחלקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה"
בחלקה זו 62 חלקות, 1/3 מהווה 20 חתימות. התקבלו 4 חתימות של המבקשים בלבד.
בייעוץ שנערך עם מנהל האגף הוחלט כי מאחר ומדובר בחלקה גדולה מאוד הכוללת 62 חתי
חלקות, ניתן יהיה להסתפק ב2/3 מהכניסה, ארבעת ההסכמות שהתקבלו אינן מספיקות
וע"כ יש להשלים חתימות כאמור.
הממ"ד מבוקש בחזית אחורית, מאחר שמדובר בחלקה גדולה וצפופה וע"כ המקום המוצע
הינו המקום האידיאלי ביותר בהתחשב בנסיבות אלה.

מרפסות זיז

בחזית אחורית מבוקשות 2 מרפסות זיז בתוך קווי בניין
שטח מרפסות מוצע 9.19 מ"ר,
מרפסת אחת כלואה בין 3 קירות וע"כ מהווה תוספת שטח עיקרי זאת ללא הוכחת שטחים.
יש לבטל את המרפסות הכלואות ב3 קירות.
מרפסת זיז שניה, מוצעת בעומק של 2 מ' זאת ללא פרסום הקלה לעומק.
זאת ועוד, המרפסות מונעות כניסת אור ואוויר לדירה מתחת דירות המבקשים, שגם ככה יש
לה כיוון אור ואוויר יחיד.
יש לצמצם את עומק המרפסת עד ל1.5 מ' בלבד.

התקבלו 2 התנגדויות (במערכת מצוין 3 כאשר אחת מתוכן הינה מטעם העו"ד המייצג את
המתנגדת)

להלן עיקרי ההתנגדויות:

העדר תימוכין קנייניים

הבקשה לא עומדת בדרישות הנדסה ובטיחות

שינוי אדריכלי למבנה.

גרימת הצללה לא סבירה לתת חלקה 16, חסימת אוויר, היזק ראייה ופרטיות ורעש, ביטול מרפסת סוכה וירידת ערך.

מדובר בהתנגדויות מוצדקות בחלקן, אך טרם שמיעת ההתנגדויות על המבקש לבצע תיקונים בתכנית.

לאחר תיקון התכנית התיק יישלח ליידוע בעלי הזכויות בחלקה ולאחריהן יידון בשנית בהתנגדויות או בוועדה רגילה בהתאם לצורך.

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

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

בנוסף, יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2024/0122.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאלוך שרה בלהה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

עץ הדר 29, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008			
3319	תחילת תוקף	05/08/1984			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/01	תחילת תוקף	28/04/1967			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים עבור משפחת פאלוך תוספת ממ"ד ועבור משפחת ווידסלבסקי ממ"ד ומרפסת זיז .

לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה מקבילה בת.ב 2024.13

פרסום הקלות –

הקלה בדבר בניית ממ"ד מעבר לקו בנין

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי

הקלה בדבר בניית מרפסת מעבר לקו בניין במרווחים המותרים

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 30.7.2024 כאשר לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 22.8.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 24.7.2024

מידע קודם

מתאריך	
12/11/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה
20.11.2024	הבקשה שובצה לוועדה שתתקיים ב- 20.11.2024
27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבניין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו . מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה . התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח

ייתרת שטחים לשינוי זה . קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפיפות למתאר 62 קיימת תב"ע נוספת מספר 11717 הכוללת בינוי לדירות הגג בלבד ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3809 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי שאינו תואם נספח באופן מלא – ולכן פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח - ניתן לאשר וניתן	13/10/2024	חוות דעת תכנונית

לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין והממ"ד חורג מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע מעטפת עבור הממ"ד . הממ"ד מאושר בהתאם לתוכנית צל מאושרת מבקשות קודמות שאושרו בבנין זה – הוגשה הסכמה כנדרש . קומה א' עבור משפחת פאלוך מבקשים ממ"ד בחזית צפונית וזאת בהתאם לתוכנית צל מאושרת בבנין זה . הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה יש לציין כי הוצגה תכנית צל אשר אושרה בבקשה 1995/997.18 ומהווה הסכמה של 66% מדיירי העמודה . וכן מבקשים לדירה זו מרפסת זיז דמה בחזית צפונית בנישה בין הדירות - חזית זו פונה לרחוב עץ הדעת בכפוף להקלה שפורסמה לא ניתן לאשר ויש לשנות את מיקום המרפסת בהתאם לת.ב מספר 1995.997.20 אשר אושר לשכן וכולל מענה למרפסות זיז . יובהר כי שינוי תוכנית צל מאושרת גורמת לאי אחידות בחזית עוד ניתן לראות כי לאורך כל הדרך אושרו תוספות זהות בין הדירות . להלן התייחסות למרפסת זיז המבוקשת ועמידה במדיניות המחלקה . פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור המרפסת המבוקשת בחריגה מקו בנין כאשר לא ניתן לאשר את המרפסת במיקום המוצע וזאת בשל שינוי תוכנית הצל אשר אושרה בבנין ולכן יש להיצמד לתוכנית צל זו. יובהר כי לאחר שינוי המרפסת יש לעדכן את ההקלה להקלה בדבר , "הקלה לבניית מרפסת בעומק 1.5 מ" וזאת כי מדובר במרפסת המבוקשת בתחום קוי הבנין אך מכיוון ועומק המרפסת עולה על 1.5 מטר יש לעדכן את		

ההקלה המרפסת מתיישר על הבינוי הקיים ומשלימה את הנישה הקיימת בין הבניינים ומהווה סימטריה . שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז מקורה לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – לא עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסת דמה אך יש לשנות את מרפסת הדמה בהתאם לשינוי המרפסת כפי שנדרשו תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין אך יש לשנות את תוכנית הצל בהתאם למאושר בת.ב. 1995.997.20 , אין צורך במשלוח הודעות עבור שינוי תוכנית הצל וזאת כי התוכנית צל אושרה בבקשה 1995.997.20 שטח בניה: שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי אך מעיון בתוכנית ניתן לראות כי קיימת מרפסת שרות שהופכת לשטח עיקרי ולא הוכח שטחים . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע כ12 מ"ר כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה , מבקשים מרפסת מקורה בשטח של 8.09 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז מקורה מאושרת בשטח של 6 וכן מרפסת זיז מקורה אשר לא מוצגת בשטח של 6 מ"ר ובכך שטח מרפסות הזיז עולה על המותר ויש לצמצם תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה . וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב. 1195.997.20 ות.ב. 2024.13 . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
	09/07/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה בדבר בנית ממ"ד מעבר לקו בנין
	הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי
	הקלה בדבר בנית מרפסת מעבר לקו בנין במרווחים המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד .

המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית צל אשר אושרה לשכן בבנין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו .

מכיוון ומבקשים להכשיר מרפסת קיימת ולא ניתן להכשירה אזי יש להציג מרפסת זו להריסה .

התוכנית לא משקפת את המצב האמיתי הקיים בשטח באופן כזה שלמבקש קיימת מרפסת זיז בחזית מערבית דרומית השונה בגודלה מהיתר הבניה שניתן בת.ב 1995.779 ולא הוצג השינוי וכן יש יציאה למרפסת זו ממרפסת שרות כאשר הדבר גורם למרפסת השרות להפוך לשטח עיקרי ולא הוכח ייתרת שטחים לשינוי זה .

קיימת חריגה בשטח מרפסות מבוקש ויש לצמצם לשטח המותר לפי תקנות החוק .

על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הוספת המרפסת העתידית של המבקש בקומה א' כחלק מהבקשה וזאת על מנת לעמוד במדיניות מהנדס העיר בדבר מרפסות בצמד וכן יש להסדיר את הבינוי הקיים בפועל ושונה מהיתר הבניה באם לא ניתן להסדיר יש להציג להריסה וכתנאי להיתר יידרש הריסה .

וכן יש להתאים את תוכנית הצל של המרפסות לבקשות המקבילות בבנין ת.ב 1195.997.20 ות.ב 2024.13

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

יודגש כי 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 - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>2020/0238.02</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת קומת גג והוספת קומה נוספת להוספת 4 יחידות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוריא ברוך
עורך הבקשה	שוחט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שאול המלך 57, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	163	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
1866	תחילת תוקף	08/08/1974			
9578	תחילת תוקף	05/11/2010	1	אזור מגורים מיוחד	884

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, משמש למגורים, ברח' שאול המלך 57, סנהדריה, גוש: 30106, חלקה: 163.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +9.00: חזית מזרחית - מוצעת תוספת בינוי ליח"ד קיימת.

חזית מערבית - מוצע תוספת 2 יח"ד חדשות הכוללת מרפסות בחזית צפונית ודרומית.

קומה ד', מפלס +12.00: מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.04.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים.
	התנגדויות :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:
	*הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת

אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגדים עד לקבלת היתר בתיק 2020/238.1, והסדרי על העניין הקנייני בבניין. תגובת המחלקה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים היות והבינוי המוצע תואם נספח תוכנית 9578, לעניין טענת הסדקים, במחלקה לא נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית היות שהיתר מקורי של הבניין יצא בשנת 1980, אך לאור יציבות הבניין נושא זה מובא להכרעת הוועדה. בנוסף, התנגדויות נוספות הינן בנושא קנייני, ישנו תיק מקביל לתיק זה, 20/238.1 המבוקש בו תוספת בינוי וממ"ד בחזית מערבית כהרחבה לקומות הקיימות, המבקשים בתיק הנ"ל מתנגדים לתיק זה עד לקבלת היתר בתיק שלהם. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 4.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וחסרו תנאים טרם דיון ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת, הושלמו התנאים החסרים והתוכנית ותוקנה כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9578 תחילת תוקף: 05/11/2010 ייעוד הקרקע:	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד *1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 4.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וחסרו תנאים טרם דיון ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת, הושלמו התנאים החסרים והתוכנית ותוקנה כנדרש. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי: חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע תוספת תואמת נספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר -		

עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים, גובה חדר המכונות צומצם כך שאינו נדרש בחישוב שטחים הבניה - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה ג', מפלס +9.00: מוצעות 2 מרפסות זיז. חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.67 מ' ובשטח של 610 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.49 מ' ובשטח של 8.53 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה ליח"ד המוצעת בשטח של 10.59 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: +17.50 מ', מוצע: +17.42 מ' - כמותר. מס' קומות: מותר: תוספת קומה מעל 4 קיימות, מוצע: תוספת קומה עפ"י נספח. מס' יח"ד: מותר: 17, קיים: 13 יח"ד, מוצע: תוספת 4 יח"ד, סה"כ 17 יח"ד - עומד במותר.		

שלביות ביצוע: תוספת הקומה וביצוע החניה יעשו בנפרד (מהתוספת בקומות הקיימות), מוצע בבקשה תוספת הבניה החדשה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגג מוצמד למבקש, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, דרכים - אושר, התנועה - אושר, תברואה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגדים עד לקבלת היתר בתיק 2020/238.1, והסדרי על העניין הקנייני בבניין. תגובת המחלקה: הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים היות והבינוי המוצע תואם נספח תוכנית 9578, לעניין טענת הסדקים, במחלקה לא נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית		

היות שהיתר מקורי של הבניין יצא בשנת 1980, אך לאור יציבות הבניין נושא זה מובא להכרעת הוועדה. בנוסף, התנגדויות נוספות הינן בנושא קנייני, ישנו תיק מקביל לתיק זה, 20/238.1 המבוקש בו תוספת בינוי וממ"ד בחזית מערבית כהרחבה לקומות הקיימות, המבקשים בתיק הנ"ל מתנגדים לתיק זה עד לקבלת היתר בתיק שלהם. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה: לצורך השלמת תנאים ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים . שטח בניה : עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים. תנאים טרם דיון : א.סביבה - חסר, יש להשלים.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

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: 9578 תחילת תוקף: 05/11/2010 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה אינו חורג מהנ"ל.	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע תוספת תואמת נספח. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים. מרפסת זיז: קומה ג', מפלס +9.00: מוצעות 2 מרפסות זיז. חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.67 מ' ובשטח של 610 מ"ר במסגרת קווי הבניין בהתאם לנספח הבינוי. חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.49 מ' ובשטח של 8.53 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +12.00, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה ליח"ד המוצעת בשטח של 10.59 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי.		

גובה בניה: מותר עפ"י תב"ע: +17.50 מ', מוצע: +17.50 מ' - כמותר. מס' קומות: מותר: תוספת קומה מעל 4 קיימות, מוצע: תוספת קומה עפ"י נספח. מס' יח"ד: מותר: 17, קיים: 13 יח"ד, מוצע: תוספת 4 יח"ד, סה"כ 17 יח"ד - עומד במותר. שלביות ביצוע: תוספת הקומה וביצוע החניה יעשו בנפרד (מהתוספת בקומות הקיימות), מוצע בבקשה תוספת הבניה החדשה. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגג מוצמד למבקש, ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון: א.סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, דרכים - אושר, ה.תנועה - אושר, תברואה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה לצורך השלמת תנאים ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגדים עד לקבלת היתר בתיק 2020/238.1, והסדרי על העניין הקנייני בבניין.		
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא לדחיה: לצורך השלמת תנאים ותיקון התוכנית בהתאם לשטחים המותרים . שטח בניה : עיקרי מותר לבניה עפ"י תב"ע: 807 מ"ר, מוצע: 399.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע: 34 מ"ר, מוצע: 33.98 מ"ר - עומד במותר. מוצע בבקשה תוספת חדר מכונות בגג, המוצע אינו מחושב בשטחים המוצעים - יש לחשב כמוצע ולהוכיח שטחים. תנאים טרם דיון :	26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

א.סביבה - חסר, יש להשלים. 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.		

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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי, תוספת יח"ד ותוספת קומה עפ"י תב"ע, המוצע תואם נספח בינוי והגג מוצמד למבקש, התקבלו התנגדויות, התיק מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

*הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות.

*מתנגדים עד לקבלת היתר בתיק 2020/238.1, והסדרי על העניין הקנייני בבניין.

תגובת המחלקה:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים היות והבינוי המוצע תואם נספח תוכנית 9578, לעניין טענת הסדקים, במחלקה לא נדרש אישור נוהל בקרה הנדסית היות שהיתר מקורי של הבניין יצא בשנת 1980, אך לאור יציבות הבניין נושא זה מובא להכרעת הוועדה.

בנוסף, התנגדויות נוספות הינן בנושא קנייני, ישנו תיק מקביל לתיק זה, 20/238.1 המבוקש בו תוספת בינוי וממ"ד בחזית מערבית כהרחבה לקומות הקיימות, המבקשים בתיק הנ"ל מתנגדים לתיק זה עד לקבלת היתר בתיק שלהם.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן מתנגדים.

דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית נידונה בועדת משנה בתאריך 4.9.24 והוחלט "לדחות במתכונת" היות וחסרו תנאים טרם דיון ונדרשו תיקונים ע"ג התוכנית, כעת, הושלמו התנאים החסרים והתוכנית ותוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/11/2024 - יט חשוון תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/22
מספר בקשה	<u>1982/0682.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עריית ירושלים
עורך הבקשה	מהנדס חסידים יוסף
מתכנן השלד	חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות סיירת דוכיפת 13, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30659	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3331	תחילת תוקף	31/10/1984	1		

תאור הבקשה

בשכונת פסגת זאב, גוש 30659, חלקה 2, רחוב סיירת דוכיפת 13, קיים מבנה טורי, בן 4 קומות מגורים מעל קומת מחסנים, 2 כניסות. בכל כניסה 8 דירות.

הוצג היתר מקור של המבנה ת.ב. 1982/682.00.

כעת מוגשת בקשה לשימוש חורג ביחידת דיור אחת בקומת הכניסה מפלס +00.0, לגן ילדים, בכניסה
1

לא הוצגו שינויים פנימיים.

הכניסה לגן דרך חדר המדרגות המשותף.

קיימות 2 כניסות למבנה- כניסה ראשית מדרום וכניסה אחורית מצפון.

הוצגו עבור כיתת הגן – חלל כיתת גן, מטבחון, פ. ריכוז, פ. קריאה, ח. שירותים וחצר.
הבקשה עברה הליך פרסום.

מידע קודם

מתאריך	
29/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	בקשה לשימוש חורג- מובאת לדין בוועדה להכרעה בדבר זמן השימוש החורג. על המקום חלה תוכנית 13360 הקובעת בסעיף 3 – מגורים ב'. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומת הקרקע, במפלס +0.00 לגן ילדים. ברחוב סיירת דוכיפת 13, פסגת זאב. הוצג היתר מקור, ת.ב 1982/682.00 סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות עבירות/תוספות בניה מעבר לנבנה במקור, למעט, מבנה פנלית בחצר הגן שאינו בשימוש הגן ולא כלול בבקשה זו. חצר: סומנה חצרשל הדירה, לשימוש הגן. מפעיל : מרכז מג"י- מעיין החינוך התורני כניסה: כניסה דרך 2 הכניסות המשותפות. מספר ילדים: 30 בנות שטח הדירה: 62.67 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים" אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 26/01/2023 לשנת

תשפ"ד אישור תקינות המבנה: טרם הוצג- יועבר לתנאים להיתר חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 15/08/2022 עד ל-30/08/2025 מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים. הבקשה מובאת לדין בוועדה לאישור . בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג. בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13360 תחילת תוקף: 2011 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב' מספר קומות קיימות : 4 קומות מגורים מעל קומת מרתף . סה"כ דירות במבנה : מבנה טורי בן 2 כניסות 8 דירות בכל כניסה. שטחים עיקריים בשימוש בנכס: 62.67 מ" חוות דעת אדריכלית בקשה לשימוש חורג- מובאת לדין בוועדה להכרעה בדבר זמן השימוש החורג. על המקום חלה תוכנית 13360 הקובעת בסעיף 3 – מגורים	15/11/2023	חוות דעת תכנונית

ב'. הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומת הקרקע, במפלס +0.00 לגן ילדים. ברחוב סיירת דוכיפת 13, פסגת זאב. הוצג היתר מקור, ת.ב 1982/682.00 סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן. עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות עבירות/תוספות בניה מעבר לנבנה במקור, למעט, מבנה פנלית בחצר הגן שאינו בשימוש הגן ולא כלול בבקשה ז. חצר: סומנה חצרשל הדירה, לשימוש הגן. מפעיל : מרכז מג"י- מעיין החינוך התורני כניסה: כניסה דרך 2 הכניסות המשותפות. מספר ילדים: 30 בנות שטח הדירה: 62.67 מ"ר פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים" אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך בתאריך 26/01/2023 לשנת תשפ"ד אישור תקינות המבנה: טרם הוצג- יועבר לתנאים להיתר חוזה שכירות- הוצג חוזה שכירות מתאריך 15/08/2022 עד ל- 30/08/2025 מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים. הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור . בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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	תעודת מהנדס
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	אישור מח' תנועה בנושא תחנות להעלאת והורדת ילדים
12	אישור מטעם משרד החינוך לעניין בטיחות הפעלת הגנים
13	תעודת עורך בקשה
14	אישור מהנדס על תקינות המבנה
15	

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

בקשה לשימוש חורג- מובאת לדיון בוועדה להכרעה בדבר זמן השימוש החורג.

על המקום חלה תוכנית 13360 הקובעת בסעיף 3 – מגורים ב'.

הבקשה המוצעת הינה עבור שימוש חורג מדירה אחת בקומת הקרקע, במפלס +0.00 לגן ילדים.

ברחוב סיירת דוכיפת 13, פסגת זאב.

הוצג היתר מקור, ת.ב. 1982/682.00

סומנה חצר השייכת לדירה לשימוש הגן.

עבירת בניה: התקבלה הצהרת הרשת לפיה לא נראה כי קיימות עבירות/תוספות בניה מעבר לנבנה במקור, למעט, מבנה פנלית בחצר הגן שאינו בשימוש הגן ולא כלול בבקשה זו.

חצר: סומנה חצרשל הדירה, לשימוש הגן.

מפעיל : מרכז מג"י- מעיין החינוך התורני

כניסה: כניסה דרך 2 הכניסות המשותפות.

מספר ילדים: 30 בנות

שטח הדירה: 62.67 מ"ר

פרסום: בוצע הליך פרסום בתיק בנוסח: "שימוש חורג ממגורים לגן ילדים"

אישור משרד החינוך- לבטיחות- הוצג אישור בטיחות למוסד שאינו רשמי ממשרד החינוך
בתאריך 26/01/2023 לשנת תשפ"ד

אישור תקינות המבנה: טרם הוצג- יועבר לתנאים להיתר

חוזת שכירות- הוצג חוזת שכירות מתאריך 15/08/2022 עד ל-30/08/2025

מתנגדים: לאחר פרסום אין מתנגדים.

הבקשה מובאת לדיון בוועדה לאישור .

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.

בסמכות הוועדה לקבוע את זמן השימוש החורג.