

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0195.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת בניין בן 3 קומות הכולל בית כנסת, 3 כיתות מעון יום ו2 כיתות גני ילדים + קומת גג מעל ל2 קומות מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באמצעות ריט אזורים האגף למבני ציבור
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	י. דוד מהנדסים בע"מ שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 200 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	153	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1093ב	תחילת תוקף	03/12/1964			
1093ב	תחילת תוקף	03/12/1964			
1093ב	תחילת תוקף	03/12/1964			
1093ב	תחילת תוקף	03/12/1964			
1093ב	תחילת תוקף	03/12/1964			
1449	תחילת תוקף	03/05/1971			
1449א	תחילת תוקף	13/07/1988			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			

תאור הבקשה

הקמת בניין בן 3 קומות הכולל בית כנסת, 3 כיתות מעון יום ו2 כיתות גני ילדים + קומת גג מעל ל2 קומות מרתף- מבני הציבור עבור פרויקט פינוי בינוי פת

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023- הופק היתר בתאריך 12.12.23.

קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01

קיימת בקשה להקמת 2 בניינים בתא שטח 2 – עבור 72 יח"ד בקשה מספר 2023/107.02

פירוט התב"ע:

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת.2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3, אזור מסחרי, דרך פרטית ושצ"פ למגורים ומסחר, מגורים ומוסדות ציבור, מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ 2.2.2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 8 בניינים בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.3 קביעת זכויות בנייה.

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מאושרת למגורים ומסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ.

2. קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 5 בניינים בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת זכויות בנייה 58578.85 מ"ר מתוכם 27326.96 מ"ר עיקרי ו-29398.13 מ"ר שירות ובנוסף 3558.95 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

4. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מס' יח"ד מ-61 ל-259.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

התכנית הינה חלק מהחוליה הראשונה המניעה את התהליך של תכנית בינוי פינוי המתהווה בשכונת קטמונים ח-ט.

נספחי תב"ע:

הוראות התכנית ותשריט, חלוקה ורישום, שמירה על עצים בוגרים- מחייב, נספח אדריכלות מחייב

חלקית, תנועה, ביוב ואיכות הסביבה- מנחה.

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

תותר הקמת 2 בניינים רבי קומות למגורים ומסחר בני 30 קומות על קרקעיות ו- 5 קומות תת"ק.

קומת קרקע- תבוצע ארקדה מקורה בשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתוך תחום השטח בהתאם לנספח הבינוי. בקומה זו ומעליה יותר שימוש למסחר ותעסוקה וכן לובי לכניסה למגורים.

בתת"ק יותרו 5 קומות חניון ושטחי שירות עבור מחסנים וטכני.

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

השימושים המותרים בקומת קרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים לאורך רחוב פת וגולמב, לרבות פינת הרחוב יהיו מסחרי או תעסוקה.

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2:

תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר בני 9 קומות על קרקע + 5 תת"ק. בקומת הקרקע- תבוצע ארקדה במפלס הרחוב- מקורה עבור זיקת הנאה להולכי רגל.

קומת הקרקע ומפלס הרחוב יותרו לשימוש מסחר או תעסוקה וכן לובי למגורים.

המרחק בין הבניינים לא יקטן מ' 8 מ' למבנים נפרדים ותינתן אפשרות לחיבור בין המבנים בקומה שמעל הקרקע.

בקומות מתחת לקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות כולל שטחי מחסנים וטכני.

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה.

תב"ע שאושרה בשנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023- טרם הופקדה

מטרת התכנית:

שינוי הוראות בינוי לעניין הבלטת מרפסות. ב. שינוי מיקום זיקת הנאה למעבר רגלי. ג. התרת בניה בין בניינים מאושרים של שטח ציבורי.

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות:

סעיף 4.1.2.א. 1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול תאי שטח 1 ו- 2 בשיעור של עד 2 מטר. 2. הפיתרון העיצובי של המרפסות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תותר בניית שטח מסחרי בקומת הקרקע תחתון (מפלס -4.90) בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.

לעניין זיקת הנאה מצוין כי יותר ביטול קטע שטח מאושר בתכנית 252379 ובמקומו יקבע שטח זהה במיקום מוצע עפ"י נספח הבינוי לתכנית.

עוד מצוין כי מלבד הוראות אלו, כל שאר ההוראות נותרות בעינה ובהתאם לתכנית 252379.

בשכונת קטמונים בפינת רחובות גולומב - פת, בהמשך לבקשה להריסה חפירה וביסוס במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי וניצול משאב בקרקע. עבור בניה עתידית להקמת 4 מגדלים המשלבים ים בינוי למגורים, מסחר ותעסוקה ובניין למבני ציבור על פי תב"ע 252379 בתא"י שטח 1-3-1044 יח"ד.

מסמכי התכנית: במקום חלה תכנית 252379 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום 9.4.2018 ותחילת תוקפה הינו מיום 30.06.24

מימוש משוער כ 7 שנים.

סטיה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מירבי מעל הקרקע, 20% מהדירות בבנין תהנה דירות קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר תמהיל מחייב, במפלס הקרקע לכל אורך יעקב פת יהיו שימושי המסחר ו/או תעסוקה.

במקום חלה תכנית 1219609 בסמכות מחוזית אשר הופקדה מיום ותחילת תוקפה הינו מיום 27.12.23

עיקרי התכנית ומטרותיה - שינוי הוראות הבינוי המאושרות בתכנית תקפה מס' 252379, להלן:

1. שינוי קווי בנין עבור מסחר בחלקה 152.

2. הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול מגרש.

3. שינוי בתחום זיקת הנאה להולכי רגל.

מגורים, מסחר ותעסוקה - כמאושר 4,220.97

שטח ריק מבינוי. כיום השטח משמש כשטח תפעול לטובת הרכבת הקלה.

התב"ע מתייחסת לשינוי במרפסות הכולל נספח בינוי וכן התייחסות לזיקת הנאה:

סעיף ב להוראות התכנית:

יותר ביטול קטע שטח בתכנית 252379 המוגדר כזיקת הנאה למעבר רגלי.

במקומו יקבע שטח זיקה זהה לשטח שבוטל בתחום נשוא התכנית.

(מיקום השטח המוצע המסומן בתכנית פיתוח של נספח בינוי נספח 1)

השטח המסומן בתשריט בקווים מקבילים אכלסוניים בצבע אדום כשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל הינו ללא מגבלה כלשהיא.

להבטחת האמור תרשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה וכתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח זה יפותח כמעבר רגלי ברחוב המצוי בתשריט המסדיר הרחבת מדרכה לאורך רחוב פת ובצומת גולומב.

השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע אדום הינו זכות מעבר לרכב וחלות עליו ההוראות שהקבעו בסעיף 6.8 בהוראות תכנית 252379.

התב"ע ללא סעיף סטיה ניכרת וכלל ההוראות החלות בתכנית הקודמת חלות עליה.

פרסום

ב ניית הפרויקט בשני שלבים ולא בהינף אחד - כלכליות הפרויקט

נ יוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע - ניצול הזכויות

ס טייה מנספח בינוי לא מחייב - ניצול הזכויות ושיפור התכנון שינוי בסל השימושים הציבוריים - הממומש במסגרת התכנית - שימוש בחלק מהשטחים המיועדים ללשכת רווחה / שלוחת מתנ"ס / אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים עבור מעונות יום / כיתות גן / בית כנסת . שיפור תכנון

ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות .

לנושא ההקלות התקבלה התייחסות משפטית מתווקת בארכיב

עיקרי החו"ד מתייחסת ל 3 נושאים:

האם מותר לפצל את בינוי הפרויקט ל-2 שלבים- סעיף שכשלעצמו דורש פרסום הקלה.

ניוד שטחים הניוד מהמפלס שמתחת מפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת אינו מהווה סטיה ניכרת .

לעניין יעוד שימוש מתוך סל השימושים הציבוריים – בעת מימוש שלב ב' של הפרויקט - שימוש למעונות סטודנטים בלבד, ללא מימוש של השימושים הציבוריים ללשכת רווחה, שלוחת מתנ"ס ואולם רב תכליתי.

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 3 עבור בנין מבני ציבור בן 3 קומות מעל 2 קומות תת"ק עבור ביכנ"ס, 3 כיתות מעון יום ו- כיתות גני ילדים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה.

סעיף 4.2.2-א- הוראות בינוי לתא שטח 3:

תותר הקמה של בניין בן 7 קומות על קרקעיות, קומה תת קרקעית בחלקה לשימושים עיקריים וחניה ו-4 קומות תת"ק לחניה טכני ומחסנים.

שטחי הבניה המותרים ומס' יח"ד בהתאם לטבלה 5. קווי הבנין בהתאם לתשריט.

השימושים המותרים: גני ילדים, לשכת רווחה, מעונות יום, בית כנסת, שלוחת מתנ"ס, אולם רב תכליתי, ומעונות סטודנטים. תותר גמישות למיקום וצירופי השימושים בבנין.

פורסמה הקלה כנדרש וכן התקבלה התייחסות מבני ציבור ואדריכל העיר לנושא וכן מתוקית חו"ד משפטית.

חניה

מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה 21 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה.

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

תותר תוספת שטחים/קומות לחניה דרישת תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

בקומות החניה תהיה הפרדה בין חניה למסחר לבין חניה למגורים- יש להציג עמידה

ברמפת הכניסה לחניון יבנו אלמנטים אקוסטיים אפקטיביים על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המתוכננים.

לא תתאפשר גישה לחניה מרחוב גולומב אלא לאחר השלמת ביצוע הפרדת המפלסית בצומת גולומב/פת.

הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום.

לא תותר הסדרת חניה פרטית במספר העולה על תקן החניה ובהתאם לנספח התנועה המאושר.

רמפת הגישה לחניה המשמשת את השטח הסחיר יהיו בתחום המגרשים המסחריים.

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החלוקי המוצג בבקשה.

כמתאפשר

מיקום / קווי בניין

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

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

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

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה: תא שטח 3 עיקרי

סה"כ עיקרי: 3105 מ"ר - מוצע 822 מ"ר יתרה 2283 מ"ר.

מעון יום 3 כיתות- עיקרי מותר 410 מ"ר

שירות מותר 30 מ"ר

2 כיתות גן- עיקרי מותר 236 מ"ר

שירות מותר 20 מ"ר

בית כנסת- עיקרי מותר 240 מ"ר

שירות מותר 10 מ"ר

לשכת רווחה- עיקרי מותר 440 מ"ר

שירות מותר 10 מ"ר

שלוחת מתנ"ס- עיקרי מותר 490 מ"ר

שירות מותר 10 מ"ר

אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים עיקרי מעל: 829 מ"ר

שירות מעל: 230 מ"ר

עיקרי מתחת: 460 מ"ר

שירות מתחת: 4710 מ"ר

סה"כ מוצע:

עיקרי מעל: 543 מ"ר

עיקרי מתחת : 279 מ"ר

סה"כ עיקרי: 822 מ"ר

סה"כ שטחי שירות 1384 מ"ר

מוצע כמתאפשר אין מניעה לאשר.

יש להוסיף טבלת שטחים וייחוס- תמהיל דירות/חלוקת זכויות עבור החלקות במגרש- תא שטח 1,2,3.

גובה מותר + מס' קומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 7 קומות מעל קומת מסחר (סעיף קטן 6) + 4 קומות תת"ק.
מרפסות מותרות 100 מ"ר. גובה 27.55 מ'

מוצע כמתאפשר

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי. מרפסות מותרות 100 מ"ר. מוצע כמתאפשר

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור איכות הסביבה. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר

צוברי גז:

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע:

שלביות:

תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון: בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.

קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"ח מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ.

קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

עוד מצוין בסעיף 6.6: תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתאור בסעיף 6.12 סעיפים 2=3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2: "זמן למימוש התוכנית כ-7 שנה מיום אישורה"

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 101-252379 אשר הופקדה מיום 20.3.6.

עצים לשימור

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור. יש להקפיד ולהתאים הבקשה לסקר העצים המחייב בתב"ע.

התכנון מוצג על גבי נספח הנוף המאושר.

יזם/מגיש הבקשה : ריט אזוריים הפיליווינג בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 20.07.24 בפירוט: תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים 2023/0107.02 2023/0195.00 2024/0107.02 אין התנגדות לתוכנית בהמשך לאישור שניתן ב 18/8/2024 מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים: 280 יח"ד חדשות, 52 יח"ד של מעונות סטודנטים, 500 מר' מסחר, 500 מר' תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

לטובת כלל השימושים מוצע 431 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו21 חניות תפעוליות

התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 20.08.24 ובפירוט נכתב: סקר העצים אושר בתיק החפירה 2023/107

הוגשה ערבות בנקאית לשימור להעתקה ולנטיעה על סך 439,927 ₪ שולם היטל כספי על סך 24,870 ₪

תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 07.11.24: חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2) מאושר בכפוף להיתרים 2023/0107.01 ו- 2023/0107.02 - תנאים להיתר ותנאים לטופס 4

תברואה -התקבל אישור בתאריך 05.24.21: תיק 2023/0107.02- מגרש מס' 2, שני בניינים מרקמיים c,d. כוללים: מס' קומות – קרקע+8+גג' מס' יח"ד – 35 יח"ד בכל בניין, סה"כ 70 יח"ד' שטח עיקרי מסחר – 350 מ"ר שטח עיקרי הסעדה – 110 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה – 850 מ"ר

שיטת פינוי:

בנייני מגורים – חדר אשפה עם עגלות בכל בניין, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל הדחסנים במגדלים. תעסוקה ומסחר – חדר אשפה עם עגלות, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל דחסן מסחר הסעדה ותעסוקה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 1.8.24:

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם לסיכומים.

תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים.

מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

בהיתר זה כלולות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאוסרים ע"י אדריכל העיר והן מהוות חלק אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי גמר וכד') בתיאום ובאישור אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע

בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד'.

חומרי גמר:

אבן

חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

9.2 זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווי רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוואלטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה.

9.3 אלומיניום/פרזול

א. גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים.

ב. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

ג. יש להציג פרטים עקרוניים.

ד. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג).

תאורה ושילוט

יש להציג בצורה ברורה היבטי תאורה ושילוט בכל תנוחות התכניות, החתכים והחזיתות.

תנאי לתחילת עבודות

10. אישור תכנית 101-1219609 שטרם הופקדה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

11. אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

12. אישור אדר' העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות פתרונות לתשתיות.

13. אישור פקיד היערות או מי מטעמו לנטיעות ולשימור העצים.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת כל שטח הפיתוח שכלול בהיתר לשביעות רצון שפ"ע ו/או אדריכל העיר

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

יש לוודא התאמות לחו"ד אדריכל העיר זו לתוכניות שיאשרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

יש לשוב ולבחון את התכניות לאחר מילוי התנאים להיתר כנ"ל. אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

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

אישור דרכים- התקבל אישור בתאריך 09.09.24 בפירוט: אין מניעה לקידום את התק לדין בוועדה בלבד על סמך תכנון פיזי שקודם ע"י חברת רעם . תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 09.09.2024 תנאי להיתר בניה - אישור תכנית תנועה באגף תכנון פיזי מאושר סופי על סמך ולפי גבולות תכנית תנועה מאושרת קבלת החלטת האגף בנושא בניצוע דרך הגישה.

אישור מאור שפ"ע- התקבל בתאריך 18.08.24. התוכניות נחתמו. יש להעלות את הסריקה של התוכניות החתומות לתיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	אין מניעה לאשר הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.
	לאישור הועדה הקלות ושימוש השטחים עבור מעונות בלבד- ללא מימוש של השימושים הציבוריים ללשכת רווחה, שלוחת מתנ"ס ואולם רב תכליתי. בכפוף לתיקון תכנית a
21/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 252379 תחילת תוקף: 08/08/2020 ייעוד הקרקע: הקמת בניין בן 3 קומות הכולל בית כנסת, 3 כיתות מעון יום ו2 כיתות גני ילדים + קומת גג מעל ל2 קומות מרתף- מבני הציבור עבור פרויקט פינוי בינוי פת רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023- הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 107.01/2023 קיימת בקשה להקמת 2 בניינים בתא שטח 2- עבור 70 יח"ד בקשה 107.02/2023 פורסמו הקלות: בניית הפרויקט בשני שלבים ולא בהינף אחד - כלכליות הפרוייקט נ יוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע - ניצול הזכויות ס טייה מנספח בינוי לא מחייב - ניצול הזכויות ושיפור התכנון שינוי בסל השימושים הציבוריים - הממומש במסגרת התכנית - שימוש בחלק מהשטחים המיועדים ללשכת רווחה / שלוחת מתנ"ס / אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים עבור מעונות יום / כיתות גן / בית כנסת . שיפור תכנון ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות. אין מניעה לאשר הבקשה בכפוף לאישור הועדה המקומית לענין הקלות. יש להציג חלוקת שטחים מותאמת מוצע		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/08/2024	ומתאפשר בהתאם לכלל המגרש וחלוקת השימושים. התקבל אישור מבני ציבור
בניית הפרויקט בשני שלבים ולא בהינף אחד - כלכליות הפרויקט		
ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע - ניצול הזכויות		
סטייה מנספח בינוי לא מחייב - ניצול הזכויות ושיפור התכנון		
שינוי בסל השימושים הציבוריים - הממומש במסגרת התכנית - שימוש בחלק מהשטחים המיועדים ללשכת רווחה / שלוחת מתנ"ס / אולם רב תכליתי ומעונות סטודנטים עבור מעונות יום / כיתות גן / בית כנסת . שיפור תכנון		

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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאישור הועדה הקלות ושימוש השטחים עבור מעונות בלבד- ללא מימוש של השימושים הציבוריים ללשכת רווחה, שלוחת מתנ"ס ואולם רב תכליתי. בכפוף לתיקון תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0122.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית מלון, בית מלון, חניון ציבורי, מסחר
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות משולב מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שקיראת עלי
עורך הבקשה	אדריכל עליאן באסם
מתכנן השלד	נתשה סאלח
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

א זהרה , מרכז העיר רחוב א זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
30056	33	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
68577	תחילת תוקף	24/04/2021			
976480	תחילת תוקף	17/05/2022			

תאור הבקשה

בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת: א זהרה שכונת מרכז העיר- תיק רישוי: 2023/122

פירוט המוצע בבקשה:

בחלקה קיימים 3 בניינים בני 3 קומות שנבנו בשנת 1954 לפי היתר ירדני. חלק מהבניה (שפונה לרח' אזהרה) ומשמש היום כמסחר- מסומן להריסה, כמו"כ קיימות סככות ללא היתר המיועדות להריסה.

בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5 תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים

בצד המערבי. השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש תכנית זו מפרישה משטחה עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור.

למגרש קיימים 2 תב"עות מסמכי התכנית:

תכנית 68577 א- הוראות בינוי למלון זהרה: הופקדה : 15.01.2020

מסמכי התכנית: הוראות+ תשריט מחייב, נספח אדריכלות מחייב לענין קווי בנין, מס' קומות וגובה בניה, תנועה מנחה.

הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש במקומו בן 5 קומות ממפלס רח' א-זהרה

ו-5 קומות תת קרקעיות ותוספת קומה מעל בניין הקיים בצד המערבי אשר

ישמש למסחר, מלונאות, תעסוקה, משרדים וחניון תת קרקעי.

תכנית 101-0976480 שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתב"ע 68577 א-זהרה-

התכנית תואמת לתב"ע 687731- מגרש משולב תעסוקה, מסחר ומלונאות. תכנית זו מבטלת את קומת המלונאות בבנין הקיים.

התכנית אינה משנה את המצב המאושר למגרש- ניתן שימוש משולב תעסוקה, מסחר ומלונאות. תכנית זו באה לקבוע צורת בינוי חדשה בתא שטח 1 תוך שינוי זיקת הנאה. תכנית זו מבטלת את קומת המלונאות בבנין הקיים.

מובהר בהוראות התכנית לעניין שימושים:

סעיף 4.1.1.

בהתאם למאושר בתכנית 68577 למעט ביטול קומה 3 בבנין הקיים למלונאות בהתאם למפורט:

בנין חדש:

תת"ק

2-5- חניון

מינוס 1 חניה ואולם רב שימושי

קומת קרקע+ מסחר ומלונאות (לובי מלון בלבד)

קומה 1-4 מיועדת למלון (אירוח, הלנה והסעדה)

בנין קיים:

קומת קרקע: מסחר ופנאי (בית קולנוע ותיאטרון)

קומה 1-2 משרדים ותעסוקה

בכל הקומות יותרו אחסנה ומתקנים טכניים הדרושים לתפקודו השוטף של בית המלון.

חניה

1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.

2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות תכנון הרמפות, מערך

החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה

המקומית, או מי מטעמו.

הריסות ופינויים: הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

עיצוב אדריכלי:

מעקה, סוג אבן, חלונות- יהיה אחיד לכל המבנה ויקבע עפ"י היתר בניה ראשון שינתן.

הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות.

מודגש בזאת כי גובה הגדרות סביב תא שטח 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות הסמוכות ביחס למפלסי קק"ט.

מסחר

החזיתות הבנין המסומנות בקו סגול בתשריט הן חזיתות מסחריות וחלות עליהן ההוראות הבאות: 1. השימושים שיוותרו יהיו בזיקת לתיירות/מלונאות. 2. השימושים שיוותרו יהיו בכפוף לאישור איכות הסביבה. 3. מסעדות אשר יוקמו יתוכננו עם מיקום מפורט עבור תוספת פילטרים ומנדפים למערכת. 4. לא יבצעו שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות עזר חוק בינעירוני.

עוד מצוין בתנאים מיוחדים:

סעיף 6.10.5: " לא יותר ניווד או שינוי זכויות בניה שנקבעו למלונות והמרתן לשימושים אחרים וכי לא יותר ניווד של שטחי המלונאות לקומות אחרות או לאגפים אחרים בבנין.

סעיף 6.10.6: "להיתר בניה ראשון (לא כולל חפירה) בשטח התכנית יהיה בהכללת המלון באופן שמלוא זכויות הבניה למלון ימוצו"

סעיף 6.10.16 התכנית מציעה חניון ציהורי לצורך מתן פתרון חניה למגרשים הסמוכים בהתאם להוראות תכנית מער"ר מזרח.

כמו"כ מצוין לעניין מי נגר:

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.

מצוין בתב"ע כי תותר חלופה לחלחול טבעי.

רישום זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

מימוש התכנית:

תקופה של 10 שנים מיום אישורה מיום 09.04.21 ועד 09.04.2031.

מודגש בזאת כי ככל ותבוטל תכנית 68577 בהתאם למפורט בסעיף 7.2.

במקום חלה תכנית בסמכות מקומית 101-0976480 אשר הופקדה מיום 14.07.2020 ותחילת תוקפה הינו מיום 09.04.2021.

סטיה ניכרת:

גובה בנין מירבי ומספר קומות בהתאם למצוין בנספח 1, קוי בנין, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה, גריעה מהזכויות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים, השימוש בקומות מעל המסחר יהיו למלון, שינוי השימושים בקומה 1-4 רק לשימוש זה.

פירוט המוצע בבקשה:

תת קרקעי:

מוצע 5 מפלסי חניה תת"ק- כמתאפשר

מפלסים: 19-, 15.80-, 12.60-, 9.00-, 3.50- כמתאפשר מוצעות חלוקת חניות לפי שימושים: מסחר, משרדים, אולם שמחות, בית קולנוע, מלון, חניה ציבורית, תפעולית ונכים.

מעל הקרקע- מוצע 5 קומות עבור חדרי המלון, אולם שמחות ויחידות מסחריות. השימושים מותרים למתאפשר.

מעל הקרקע מוצע 5 קומות עבור חדרי המלון + גג משותף לא מקורה.

מספר יח"ד/ תמהיל דירות: מוצעים 78 חדרי מלון + 6 יחידות מסחריות.

חניה-

החניון המוצע מאושר הסדרי תנועה וכן חיבור לדרכים. סה"כ מוצע 1555 מקומות חניה פרטיות-

בחלוקה כמות מקומות חניה: מלון- 13 מק"ח, מסחר- 5, משרדים- 3, אולם שמחות- 28, בית קולנוע- 15, חניון ציבורי- 91.

סטיה ניכרת:

גובה בנין מירבי ומספר קומות בהתאם למצוין בנספח 1, קוי בנין, סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה, גריעה מהזכויות שהוקצו למלונות לשימושים אחרים, השימוש בקומות מעל המסחר יהיו למלון, שינוי השימושים בקומה 1-4 רק לשימוש זה.

רישום זיקת הנאה:

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

גובה הבניה

גובה מקסימאלי הינו 22.9 מ' סעיף קטן 2 לטבלה 5 מצוין: מעל גובה זה יותר מעקה תיקני עד לגובה 24.9 מ'.

מיקום / קווי בניין

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

קווי בניין: הקומות הת"ק מבוקשות עד קווי הבניין הת"ק המותרים למעט סטיות קטנות שיתוקנו ע"י עורך הבקשה במסגרת תכנית מתוקנת אחרי דיון.

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

מס' הקומות-

עפ"י טבלה 5 מותרת 5 קומות מעל הקרקע ו- 5 קומות מעל הקרקע- מוצע כמתאפשר אין מניעה לאשר.

שלבי ביצוע:

ביצוע בניה- הבניה בכל תחום התכנית תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

תעודת גמר עבודה: סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה לשביעות רצון מהנדס העיר ואו מי טעמו.

מרפסות:

מוצעות מרפסות מקורות במסגרת קוי הבנין ובהתאם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.

אחסנה

מוצעים מחסנים בתת"ק- אין מניעה לאשר

שטחי בניה :

248.61 x200f#x200f #x200f# מסחר x200f#x200f עיקרי מעל 790.96 מוצע: 248.61

שירות מעל 80.05 מוצע: 503.12

#אתעסוקה#x200f#x200f#x200f#עיקרי מעל 868.73

מלונאות עיקרי מעל 6259.23 מוצע: 4874.69

שירות מעל 31.092 מוצע: 8732.15

עיקרי מתחת 1711.11 מוצע: 476.74

שירות מתחת 10016.04- בהתאם לתקן חניה עדכני- חניה מוצע 7493.16 מ"ר

סה"כ עיקרי מוצע 5123.3 מ"ר

סה"כ שירות מוצע 9235.27 מ"ר

מוצע כמתאפשר שימוש בשטח עיקרי עבור שירות. אין מניעה לאשר

מי נגר: יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש. התקבל אישור איכות הסביבה וכן בור חלחול- סה"כ 11% חילחול. אין מניעה לאשר לא פורסמו הקלות מצוין בתב"ע פיתרון מלאכותי.

מסחר תעסוקה ותיירות:

מצוין בהנחיות מסחר תעסוקה ותיירות: 1. מס' קומות מירבי 5 מעל מפלס רחוב א זהרה ו- 5 תת"ק, 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, 3. לא יותר נידוד או שינוי זכויות הבינוי שנקבעו למלונאות לשימושים אחרים ולא יותר נידוד של שטח מלונאות לקומות אחרות או אגפים אחרים. גריעה של זכויות ממלונאות לשימושים אחרים תהווה סטיה ניכרת. 4. ניתן יהיה להמיר שטחים של שימושים אחרים למלונאות. 5. המלון יבנה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות, תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התאמה לתקנים פיזיים. 5. הכניסה למלון תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. 6. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. 7. מס' חדרי מלון לא יקטן מ 50 חדרים, מובהר כי אין הגבלה למספר חדרים מקסימאלי בכפוף לתקני משרד התיירות.

הבקשה המוצעת בהתאם לשימושים המותרים- אין מניעה לאשר

מימוש התכנית:

תוקף זכויות הבניה המוקנות למשך 7 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף.

במידה ותוך 7 שנים לא יאושר היתר בתחום התכנית, יפקעו זכויות הבניה המוקנות בתכנית בד"ן.
במידה ויופקע תוקף זכויות המוקנות, יהיו זכויות הבניה בתחום התכנית ובתהאם למצב המאושר טרם
אישורה של תכנית זו.

יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורף סעיף זה.

מוצע כנדרש אין מניעה לאשר

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים שקיראת עלי

התנגדויות:

התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק.

התקבלה התייחסות המחלקה המשפטית מיום 18.11.24 כדלקמן:

"הבקשה תואמת תב"ע.

ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו.

ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קניניות.

לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי."

אישורים שהתקבלו:

חוות דעת מח' איכות הסביבה: התקבל בתאריך 10.09.24 בפירוט:

תנאים לטופס 4

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

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

מהצרה לדלק תקנית ג. ארובה – יציאה על גג הבניין בגובה לא פחות מ-1 מ

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל

ביצוע מדידות קרינה שמוכיחות עמידה בדרישות התקנות

תנאים מיוחדים

הצגת אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

מיקום פתח אגזוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

הצגת אישור יועץ איזורור לביצוע בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות ולעמידה בתקן 6210.

מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.

אישור מח' שפ"ע: התקבל בתאריך 23.09.24: ממחלקת אחזקה נמסר: ככל ותכניות הפיתוח אושרו ע"י אדריכל העיר, אין לנו התנגדות לאישור הנ"ל בכפוף להעברת 15% מהריצופים ושאר האלמנטים המבוצעים בפרויקט בשטח המדרכה / כביש לאחר תום הבניה.

אישור מחלקת תברואה: התקבל בתאריך 09.09.24 ובפירוט: מלון 80 חדרים יש לתכנן דחסנית 10 קו"ב ומכבש קרטונים

אישור מחלקת הסדרי תנועה: התקבל בתאריך 04.03.24 ובפירוט אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור בית מלון ושטחי מסחר דרוש 64 מ"ח עפ"י תקן המע"ר.

מוצע 155 מ"ח + 3 מ"ח פריקה וטעינה בחניון התת"ק מתוכם 91 מ"ח ציבוריות על פי תב"ע 68577 סעיף חניה. כמו כן מוצע מפרץ הורדת תיירים בזכות הדרך.

תנאי מוקדם להיתר בניה: הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה לתכנון הכביש.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

אישור מחלקת אדריכל העיר: התקבל בתאריך 14.03.24 בפירוט:

אשר את הבקשה לדיון בכפוף לתנאים הבאים:

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות יהיה אישור סופי של אדריכל העיר ושפ"ע לנספח עיצוב אדריכלי ופיתוח.

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר להרמוניקה סופית ומתואמת לעניין העיצוב האדריכלי , החזיתות, התוכנית ותוכנית הפיתוח .

אישור זה לא כולל תיאום לעניין החזיתות, הופעת החזיתות ייבחנו ויתואמו עם אדריכל העיר.

על עורך הבקשה להשלים את המסמכים החסרים כדלקמן:

פריסת גדרות מלאה, כולל מיקומי גדרות קלות סביב למגרש תיאור הגדרות הגובלים במבנה התיאטרון הסמוך.

חזית מערבית

יש להטמיע בהרמוניקה הדמיות מלפחות 3 כיוונים הכוללים את הסביבה המיידית.

סכמה לניהול מי נגר

תוכנית פיתוח מפורטת בקנה מידה 1:100 כולל מיקומי עצים לשימור, ושתילות חדשות, מפלסי ריצוף אבני עלייה לרכב, מיקום תשתיות קיימות וחדשות, מיקום צמחייה קיימת ושתילות ונטיעות חדשות, כל רכיבי התנועה לרבות אבני שפה בולרדים, שילוב לבאי המלון כניסת אורחים (drop off) על פי נספח

התנועה וכיוצא באלה.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תיאום נטיעת עצים בוגרים/שימור עצים קיימים בשטח התוכנית בשטח המגרש בתיאום של אגף שפ"ע ואדריכל העיר .

עיצוב גדרות, מיקום מערכות טכניות, כמות ומיקום נטיעות בשטחים פרטים וכד' ובכפוף להערות שניתנו כדלקמן

תנאים לאכלוס/טופס 4

הערות טכניות: בינוי:

חזית אחידה ובעלת נפח בינוי אחיד ללא קפיצות ושינויים מרובים בסוגי האבן ובסוגי הפתחים והגמרים ובדומה לאופן שהוצגה בנספח הבינוי המנחה שבתב"ע התקפה עשויה להיות חזית מתאימה יותר ואופיינית לסביבה.

על המתכנן להציג חלופה בה אופן פתחי החזית שומר על אחיזות ויזואלית וקצב דומה ושווה.

על המתכנן להציג חזית בה האזור המחופה אבן בא לידי ביטוי באופן רציף יותר באזור המסד של הרחוב התחתון. לדוגמה: ניתן לבחון מחדש מיקום חלונות מלבניים עבור חדרים זוגיים בחזית דרומית, וישור באמצעו "סינר" לזיגוג אולם חדר ארוחת הבוקר.

החזית המסחרית במעבר הפנימי מורכבת ממה שנראה כדלתות שירות, יש להציג אזור זה מזוגג שלא הפוך את המעבר למן חצר משק משנית בפועל.

מפגש עם הקרקע/פיתוח

יש להתייחס לחיבור מערכות עירוניות והשקתן לרחוב (פינוי אשפה, חח"י, תקשורת, מים, גז וכו'), יש לתכנן את המערכות באופן שהעמדתן לא פונה ישירות לרחוב, יש לשלב את המערכות בפריסות הגדר הפנימיות והחיצוניות או באופן הופעתם ברחבה הראשית המתוכננת.

יש לתכנן יותר גיבון ברחבה, יש לתכנן אדנית בנויה בגובה ישיבה או לחילופין ערוגה בנויה למילוי אדמת שתילה בחזיתות המבנה.

יש להציג אלמנטים המתייחסים לפיתוח ובשפת רחוב מתואמת עם צוות אדריכל העיר, לצורך כך טוב יהיה לצרף תוכנית מאושרת על ידי אדריכל העיר לעניין הפיתוח.

יש לציין אחוזי שיפוע גם על המדרגות המשופעות ועל אופן הטמעתם בריצוף.

יש לציין מעקות קלים וגבהי מעקות היכן שהתקן דורש זאת ממניעים בטיחותיים.

בתוכנית המודברת משולב מקום עבור תחנת שנים וחדרים טכניים בקומה (1-) שכלל הנראה יזדקקו לאיורור טבעי או מאולץ, פתחי ירידת ציוד, דרכי גישה וכיוצא באלה. יש לתכנן ולתאם את מיקום רפפות האיוורור הללו ואת האלמנטים השונים ולא להשאירם ללא תכנון מתואם יחד עם הצרכים ההנדסיים שעלולים להתגלות בעת אישור היתר הבניה, כמו כן על המתכנן להציג אישור חברת החשמל המזרחית לצרכי החשמל במגרש ותיאום מפורט של המבנה הנדון.

יש לסמן את העצים על גבי מפלס הקרקע ובתוכנית העמדה יש לציין את אופן שילובם על גבי מצע

הפיתוח (ערוגת גינן, משטח לא מרוצף, גריעה בריצוף וכו')

כלוב הגז שנמצא משיק לשביל סטטורי לא ברור גרפית, לא נמצאו מערכות חיבור כמו מים וחשמל ונישות טכניות פרט לגז, יש לתכנן אלמנטים אלו או לציין בתגובה היכן נמצאים על גבי התוכנית והחזיתות המתכונות.

הוראות כלליות לעניין הפיתוח:

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש גם בחצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג.

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

פרטי חזית

יש לציין חומרי גמר וסוג סיתות אבן ע"ג שרטוט חזיתות המבנה והגדרות בחלקה.

יש לציין גווני חומרי גמר, מסגרות מוצעת וכיוצא באלה.

האבן האפורה המצוייה בחזית ההדמיה לא ברורה, יש לעבד את ההדמיה או לחילופין לשנות לאבן מתאימה יותר.

ראה הערה לעניין חלונות מלבניים בסעיף 1 בינוי

ראה הערה לעניין חזית מזוגגת לכיוון רחבת כניסה בסעיף 1 בינוי

גג המבנה

הוראות כלליות

יש לפרט מתקנים טכניים מוצעים, ואופן הסתרם באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

חומרים:

הוראות כלליות:

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמסם או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות:

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן:

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

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוואלטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות:

גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

יש להציג פרטים עקרוניים.

הערות טכניות/גרפיות/אחרות

הצגת חתך ד-ד כחתך שבור לא ברורה.

חזית משיקה לשביל סטורי לא ברורה, יש להציג חתך רלוונטי או חזית צמודה למיקום יציאת מערכות כמו כלוב בלוני גז וכיוצא באלה

יש לסדר את ההגשה כך ששרטוטי החזיתות יהיו מוצפנות ומיושרות בהתאם לתוכנית, כך למשל החזית הדרומית ותוכנית מפלס הכניסה נראות לא תואמות וללא השלכת קווים ישירה על האלמנטים בחזית.

הערות למח' רישוי

תוכנית זו מתבססת על מימוש תב"ע המהווה תיקון לתב"ע ותיקה יותר, תשומת הלב לעניין הסעיפים שמתקנים ולא מחליפים את הקבוע בתב"ע הוותיקה.

חוות דעת מח' דרכים: התקבל בתאריך 27.05.24 בפירוט:

אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

האישור הינו על סמך תכנון מוקדם סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 27.05.2024

תנאי להיתר בניה -

קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה

קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת

תנאי לטופס 4 -

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

אישור מחלקת מאור שפ"ע- התקבל בתאריך 21.01.24 ובפירוט: יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.

מידע קודם

מתאריך	
21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
21/11/2024	חוות דעת תכנונית
בהתאם להחלטת הועדה לענין התנגדויות, אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a . חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 976480 תחילת תוקף: 17/05/2022 ייעוד הקרקע: בקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש עבור בית מלון בן 5 קומות מעל 5 קומות ת"ק משולב מסחר עבור 78 חדרי מלון- כתובת: א זהרה שכונת מרכז העיר- תיק רישוי: 2023/122 בחלקה מוצע הקמת בניין חדש בין 5 קומות על קרקעיות + 5 תת"ק וכן תוספת קומה על הבנין הקיים בצד המערבי. השימושים המוצעים בתכנית הינם מסחר, תעסוקה ומלונאות וכן חניון תת"ק. בנוסף לבינוי החדש תכנית זו מפרישה משטחה עבור דרך מוצעת (בתיאום עם מערכת כבישים תכנית מע' מזרח 13500) ומפרישה שטח עם זיקת הנאה לציבור- שביל הולכי רגל וכן שדרת מסחר על רחוב זהרה.	

רישום זיקת הנאה- יש להשלים כנדרש ולסמן ע"ג הבקשה וכן להציג חישוב נפח החפירה ופרטים להשלמת חפירה לאחר הריסה. התקבלו 4 בהתנגדויות לבקשה- לעניין בעלויות. יש להמציא אישורים והתייחסות להוכחת עמידה כנדרש בהוראות החוק. התייחסות היעוץ המשפטי כדלקמן: הבקשה תואמת תב"ע. ההתנגדויות הקניניות שהוגשו במסגרת התב"ע נדחו. ניתן לקיים דיון פנימי מבלי לזמן את המתנגדים לשמיעה חוזרת של אותן טענות קניניות. לכן מציעה לשבץ את הבקשה לדיון פנימי. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים היות והבקשה תואמת תכנית וההתנגדויות הינן קניניות.		
	06/03/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - 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

15	תנאים איכות הסביבה: הצגת אישור יועץ חשמל שהגנרטור בפרויקט הוא בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. מיקום פתח אגוז גנרטור בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות. הצגת אישור יועץ איורור לביצוע בהתאם לתכנון שאושר ע"י הרשות ולעמידה בתקן 6210. מיקום פתחי אוויר צח בהתאם לתכנון שאושר על ידי הרשות.
16	אישור סופי אדריכל העיר- לאחר תיקוני הערות הגורמים והטמעת הערות החו"ד
17	דרכים: קבלת אישור האגף הסופי בנושא ביצוע דרך הגישה קבלת תכנון פיזי תואם לתכנית תנועה מאושרת
18	הסדרי תנועה: תנאי מוקדם להיתר בניה: הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה לתכנון הכביש.
19	הבנין/הגדר/המבנה/המדרגות המסומנים בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בניה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
20	יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן למי נגר וחילחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.
21	השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה – עבור הציבור ללא מגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה וכן פיתוח שטח זיקת ההנאה ואחזקתו תהא באחריות מגיש התכנית.

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בהתאם להחלטת הועדה לענין התנגדויות, אין מניעה לאשר הריסת מבנה והקמת בנין חדש עבור מלון זהרה ושילוב מסחר ותעסוקה, הבקשה תואמת תב"ע בכפוף לתיקונים בהתאם להערות בתיאור הבקשה ובתכנית a .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0107.02</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר, משרדים
מהות בקשה	הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ריט אזוריים הפ ליוינג בעמ לב ויינברג
עורך הבקשה	אדריכל יונגמן פללר רחל
מתכנן השלד	י. דוד מהנדסים בע"מ שגיא
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אליהו גולומב 200 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	151	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1361	תחילת תוקף	11/04/1968			
א1361	תחילת תוקף	20/08/1981			
1449	תחילת תוקף	03/05/1971			
א1449	תחילת תוקף	13/07/1988			
252379	תחילת תוקף	08/08/2020			

תאור הבקשה

הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 70 יח"ד בשני הבניינים.

רקע לבקשות קודמות

קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023- הופק היתר בתאריך 12.12.23.

קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01

פירוט התב"ע:

תוספת יח"ד, שטחי מסחר, מבנה לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח בצומת פת.2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 3, אזור מסחרי, דרך פרטית ושצ"פ למגורים ומסחר, מגורים ומוסדות ציבור, מגורים ד', דרך מוצעת ושצ"פ 2.2.2 קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 8 בניינים בהתאם לנספח הבינוי. 2.2.3 קביעת זכויות בנייה.

מוצע:

כ-2000 מ"ר מבני ציבור

כ-1,500 מ"ר מסחר

עיקרי התכנית:

1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מסחרי ודרך מאושרת למגורים ומסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מאושרת, דרך מוצעת ושצ"פ.

2. קביעת הוראות בינוי ושימושים עבור בניית 5 בניינים בהתאם לנספח הבינוי.

3. קביעת זכויות בנייה 58578.85 מ"ר מתוכם 27326.96 מ"ר עיקרי ו-29398.13 מ"ר שירות ובנוסף 3558.95 מ"ר שטח עיקרי למרפסות.

4. קביעת מספר הקומות המותרים לבנייה בהתאם לנספח הבינוי.

5. הגדלת מס' יח"ד מ-61 ל-259.

6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

התכנית הינה חלק מהחוליה הראשונה המניעה את התהליך של תכנית בינוי פינוי בינוי המתהווה בשכונת קטמונים ח-ט.

נספחי תב"ע:

הוראות התכנית ותשריט, חלוקה ורישום, שמירה על עצים בוגרים- מחייב, נספח אדריכלות מחייב חלקית, תנועה, ביוב ואיכות הסביבה- מנחה.

בסעיף 4.1.2.1. הוראות התכנית מצוין לגבי

תא שטח 1:

תותר הקמת 2 בניינים רבי קומות למגורים ומסחר בני 30 קומות על קרקעיות ו- 5 קומות תת"ק.

קומת קרקע- תבוצע ארקדה מקורה בשטח זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בתוך תחום השטח

בהתאם לנספח הבינוי. בקומה זו ומעליה יותר שימוש למסחר ותעסוקה וכן לובי לכניסה למגורים.

בתת"ק יותר 5 קומות חניון ושטחי שירות עבור מחסנים וטכני.

מפלס הגג העליון- יהיה כמסומן בנספח הבינוי

השימושים המותרים בקומת קרקע ובמפלס הרחוב בכל מבני המגורים לאורך רחוב פת וגולמב, לרבות פינת הרחוב יהיו מסחרי או תעסוקה.

בתא שטח 1 יותר תחנת שנאים.

הכניסות למבני המגורים יהיו מכיוון הרחבה המצוינת בנספח הבינוי

תא שטח 2:

תותר הקמת 2 בניינים למגורים ומסחר בני 9 קומות על קרקע + 5 תת"ק. בקומת הקרקע- תבוצע ארקדה במפלס הרחוב- מקורה עבור זיקת הנאה להולכי רגל.

קומת הקרקע ומפלס הרחוב יותר לשימוש מסחר או תעסוקה וכן לובי למגורים.

המרחק בין הבניינים לא יקטן מ 8 מ' למבנים נפרדים ותינתן אפשרות לחיבור בין המבנים בקומה שמעל הקרקע.

בקומות מתחת לקרקע יותר הקמת חניון בן 5 קומות כולל שטחי מחסנים וטכני.

הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי.

הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה.

תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב 27.12.2023- אושרה להפקדה טרם קיבלה מתן תוקף

מטרת התכנית:

שינוי הוראות בינוי לעניין: א. הבלטת מרפסות. ב. שינוי מיקום זיקת הנאה למעבר רגלי. ג. התרת בניה בין בניינים מאושרים של שטח ציבורי.

התב"ע כוללות הוראות בינוי לעניין המרפסות:

סעיף 4.1.2. א. 1. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין וגבול תאי שטח 1 ו- 2 בשיעור של עד 2 מטר. 2. הפיתרון העיצובי של המרפסות יהיה טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תותר בניית שטח מסחרי בקומת הקרקע תחתון (מפלס 4.90-) בהתאם למפורט בנספח הבינוי מס' 1.

לעניין זיקת הנאה מצוין כי יותר ביטול קטע שטח מאושר בתכנית 252379 ובמקומו יקבע שטח זהה במיקום מוצע עפ"י נספח הבינוי לתכנית.

עוד מצוין כי מלבד הוראות אלו, כל שאר ההוראות נותרות בעינה ובהתאם לתכנית 252379.

סטיה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות מירבי מעל הקרקע, 20% מהדירות בבנין תהנה דירות

קטנות ששטחן אינו עולה על 80 מ"ר תמהיל מחייב, במפלס הקרקע לכל אורך יעקב פת יהיו שימושי המסחר ו/או תעסוקה.

פרסום

הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום.

תוספת קומת מרתף.

הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).

ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות.

פירוט המוצע בבקשה:

מדובר בתא שטח 2 המיועד להקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א) + קומת מסחר ותעסוקה + גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 27 יח"ד בשני הבניינים. פורסמה הקלה להגדלת כמות יח"ד מכח שב"ס. כמו"כ מימוש יח"ד ניתן גם למגדלים כחלק מהחלקה נשוא התכנית.

6 קומות חניון + 2 קומות מסחר ומעל קומות המגורים. מוצע גרעין עם מעליות ומעלית אלונקה.

יש להוסיף תמהיל דירות כולל שיוך מחסן וחניה. יש להציג שימוש חללים ולהציג עמידה בשימושים המותרים בתב"ע.

חניה

מוצע חניון משותף- חלקו בבקשה זו- יש להציג תכנית מלאה של החניון עם הקשר וחיבור – במסגרת קו בנין.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ובו מצוין כי: לטובת כלל השימושים מוצע 441 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו2 חניות תפעוליות התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה. אישור החניון מותאם ל-3 הבקשות: 2023/107.02+2023/170.1, 2024/195.

בתב"ע מצוין בסעיף חניה:

תותר תוספת שטחים/קומות לחניה דרישת תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

מיקום פתחי פליטת האיוורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה

בקומות החניה תהיה הפרדה בין חניה למסחר לבין חניה למגורים- יש להציג עמידה

ברמפת הכניסה לחניון יבנו אלמנטים אקוסטיים על מנת להפחית את המטרדים הסביבתיים למבנים המתוכננים.

לא תתאפשר גישה לחניה מרחוב גולומב אלא לאחר השלמת ביצוע הפרדת המפלסית בצומת גולומב/פת.

הכניסה לכל החניה הציבורית ולכל תוספת החניה בשטח תתאפשר לכל הציבור ותוכל להיות בתשלום.

לא תותר הסדרת חניה פרטית במספר העולה על תקן החניה ובהתאם לנספח התנועה המאושר.

רמפת הגישה לחניה המשמשת את השטח הסחיר יהיו בתחום המגרשים המסחריים.

יש להציג עמידה בתנאים אלו לעניין החניון החלקי המוצג בבקשה.

אין מניעה לאשר

מיקום / קווי בניין

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

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

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

קווי בניין עליים: מוצע במסגרת המותר.

טבלה 5 לעניין זכויות בניה:תא שטח 2- עבור מגורים

מותר מגורים:

עיקרי מותר מעל: 5760 מ"ר

שטח שירות מעל: 1280 מ"ר.

שטח שירות מתחת: 6472 מ"ר.

מרפסות: 768 מ"ר

מותר מסחר ותעסוקה:

עיקרי מותר מעל: 1046 מ"ר

שטח שירות מעל מוצע: 299 מ"ר.

שטח עיקרי מתחת מוצע: 509 מ"ר.

סעיף קטן 7- יותרו שטחים בקומות גלריה שטחים אלה במניין שטחי המסחר.

סעיף קטן 8 – את שטחי הארקדה יהא ניתן לצרף לשטח מסחר באישור מהנדס העיר.

סעיף קטן 9 – בקומת פריקה וטעינה. יותר להמיר שטחים אלו אל מעל לקרקע.

מוצע:

עיקרי:

עיקרי מגורים מעל ה0.00: 5758.83 מ"ר- מוצע כמתאפשר

עיקרי מסחר/תעסוקה 847.10+474.32=

קיימת חריגת שטח עיקרי מעל עבור מסחר תעסוקה:

מרפסות מוצע: 655 מ"ר- מוצע כמתאפשר

שירות:

מוצע 11,716.66 מ"ר מתוכם 8873.53 מ"ר עבור חניה-

מתחת ל0.00 10174.35 מ"ר

מעל ה0.00 1542.31 מ"ר

בהתאם לסעיף קטן ג: החניון יתוכנן בהתאם לתקן החניה הרלוונטי בעת הוצאת ההיתר. מוצע כמתאפשר

מובא להכרעת הועדה בכפוף להקלות שפורסמו.

יש להציג עמידה כוללת שטחי החלוקות הכלולות בתכנית.

יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.

מס' הקומות

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית: 8 קומות מעל קומת מסחר (סעיף קטן 6) + 5 קומות תת"ק.

פורסמה הקלה לתוספת קומת חניון- סה"כ 6 קומות עבור עמידה בתקן חניה. אין מניעה לאשר

מרפסות

מוצעות בהתאם לנספח הבינוי

מס' יח"ד

מותר על פי טבלה 5 בהוראות התכנית לתא שטח 2 : 64 יח"ד

פורסמה הקלה לשימוש בתקנת שב"ס ולהוסיף 20%, מוצע 72 יח"ד. (מותר 76 יח"ד) בתא שטח 1- מוצעות 280 יח"ד מותרות לאחר הגדלת 20% 278 יח"ד. סה"כ מתאפשר לשימוש כולל לחלקה של 20% ע"ג 286 יח"ד המותרות עפ"י הוראות התב"ע.

בהתאם לתכנית המאושרת, תא שטח 1 ותא שטח 2 הינם למגורים. פורסמו הקלות לעניין מימוש הגדלת יח"ד ב 20% בהתאם לסעיף 9.ב לתקנות סטיה ניכרת. כמתאפשר בכפוף להקלות שהתפרסמו לעניין הגדלת יח"ד.

אחסנה

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

מי נגר

נדרשים לחלחול של 20%- פורסמה הקלה להקטין ל15%. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור איכות הסביבה. פורסמה הקלה- אין מניעה לאשר

צוברי גז:

לא מוצעים בבקשה צוברי גז / בלוני גז.

יידרש לקבל אישור משרד התמ"ת למיקום אשר יוצע.

שילוט וסימון

בתא שטח 1 נדרש סימון המבנים לסימון לילה בכל פינות המבנה. בקומות הביניים יותקנו תאורות.

שלביות ביצוע

על פי סעיף 7.1 – שלביות ביצוע:

שלביות:

תנאי להיתר מבנה מגורים ראשון: בכפוף למתן היתר לגני הילדים ומעון היום.

קבלת היתר בניה- אישור תכנית פיתוח ואישורה ע"ח מהנדס העיר. הפיתוח המוצע יכלול גם את שטח זיקת ההנאה ואת השטחים הצמודים לתא השטח למבני ציבור באופן שיהיה חלק אינטגרלי מהשצ"פ.

קבלת טופס איכלוס- ביצוע בפועל של תכנית הפיתוח שאושרה בשלב 1.

תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון- יהיה מתן איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

עוד מצוין בסעיף 6.6: תנאי למתן איכלוס יהיה השלמת ביצוע המתואר בסעיף 6.12 סעיפים 2.3. תנאי למתן היתר איכלוס לבנין מגורים ראשון יהיה מתן היתר איכלוס לגני הילדים ומעון היום.

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 : "זמן למימוש התוכנית כ-7 שנה מיום אישורה"

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 101-252379 אשר הופקדה מיום 20.3.6.

עצים לשימור

תשריט התב"ע מציג עצים לשימור. יש להקפיד ולהתאים הבקשה לסקר העצים המחייב בתב"ע. התכנון מוצג על גבי נספח הנוף המאושר.

יזם/מגיש הבקשה : אזורים בע"מ

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה- התקבל בתאריך 20.07.24 בפירוט: תוכנית הסדרי תנועה משולב לתיקים
2023/0107.02 2023/0195.00 2024/0107.02 אין התנגדות לתוכנית בהמשך לאישור שניתן ב
18/8/2024 מוצע בניה של 3 מגדלים לשימושים הבאים: 280 יח"ד חדשות, 52 יח"ד של מעונות
סטודנטים, 500 מ"ר מסחר, 500 מ"ר תעסוקה, 3 כיתות מעון יום, 2 כיתות גן ובית כנסת

לטובת כלל השימושים מוצע 431 חניות לרכב פרטי לפי חלוקת טבלת מאזן החניה ו21 חניות תפעוליות
התוכנית תואמת תב"ע נקודתית 252379 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 20.08.24 ובפירוט נכתב: סקר העצים אושר בתיק החפירה 2023/107

הוגשה ערבות בנקאית לשימור להעתקה ולנטיעה על סך 439,927 ₪ שולם היטל כספי על סך
24,870 ₪

תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשצ"פ

איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 07.11.24: חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות
הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)

תברואה -התקבל אישור בתאריך 05.24.21: תיק 2023/0107.02- מגרש מס' 2, שני בניינים
מרקמיים c,d. כוללים: מס' קומות – קרקע+8+גג' מס' יח"ד – 35 יח"ד בכל בניין, סה"כ 70 יח"ד'
שטח עיקרי מסחר – 350 מ"ר שטח עיקרי הסעדה – 110 מ"ר שטח עיקרי תעסוקה – 850 מ"ר

שיטת פינוי:

בניי מגורים – חדר אשפה עם עגלות בכל בניין, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל הדחסנים
במגדלים. תעסוקה ומסחר – חדר אשפה עם עגלות, חברת ניהול משנעת עגלות להיפוך אל דחסן
מסחר הסעדה ותעסוקה.

אדריכל העיר- התקבל אישור בתאריך 1.8.24:

תנאים שייקבעו להיתר הבניה

הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בזיקת
ההנאה.

סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם לסיכומים.

תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה.

אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים.

מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

בהיתר זה כלולות הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח המאשרים ע"י אדריכל העיר והן מהוות חלק
אינטגרלי מהיתר הבניה. ניתן לבחון שינויים נקודתיים (החלפת חומרי גמר וכד') בתיאום ובאישור
אדריכל העיר לפני ביצוע בפועל.

טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו')

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי החוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת ריצופים, ריהוט וכד'.

חומרי גמר:

אבן

חומר החיפוי העיקרי של הבניין יהיה באבן טבעית או מלאכותית בעלת מאפיינים "ירושלמיים" - לא בהירה/לבנה/כהה מדי, לא הומוגנית מדי (בעלת גוונים/עורקים וכד'), בעיבוד/סיתות בדרגת מוסמס ומעלה.

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים.

9.2 זכוכית: יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן-

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

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

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוואלטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה מומלץ למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה.

9.3 אלומיניום/פרזול

א. גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים.

ב. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

ג. יש להציג פרטים עקרוניים.

ד. כל המעקות יהיו ממתכת ולא מזכוכית (או מעקות בנויים בגג).

תאורה ושילוט

יש להציג בצורה ברורה היבטי תאורה ושילוט בכל תנוחות התכניות, החתכים והחזיתות.

תנאי לתחילת עבודות

10. אישור תכנית 101-1219609 שטרם הופקדה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר חריגה של קונסטרוקציית המרפסות לזכות הדרך, בחריגה מגבול החלקה בחזית הצפון מזרחית, וכן את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה.

11. אישור אדר' העיר לעיצוב החזיתות.

12. אישור אדר' העיר לתכנית פיתוח מפורטת לרבות פתרונות לתשתיות.

13. אישור פקיד היערות או מי מטעמו לנטיעות ולשימור העצים.

תנאים לאיכלוס/טופס 4

השלמת כל שטח הפיתוח שכלול בהיתר לשביעות רצון שפ"ע ו/או אדריכל העיר

תנאי לטופס 4 יהא אישור אדריכל העיר לתאורה ושילוט על המבנה

יש לוודא התאמות לחו"ד אדריכל העיר זו לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר: נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

אישור זה אינו מהווה אישור הסופי להיתר.

יש לשוב ולבחון את התכניות לאחר מילוי התנאים להיתר כנ"ל. אישור מאור באגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 01.12.23.

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

אישור דרכים- התקבל אישור בתאריך 09.09.24 בפירוט: אין מניעה לקידום את התק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנון פיזי שקודם ע"י חברת רעם . תכנית סרוקה בארכיב אופטי מתאריך 09.09.2024 תנאי להיתר בניה - אישור תכנית תנועה באגף תכנון פיזי מאושר סופי על סמך ולפי גבולות תכנית תנועה מאושרת קבלת החלטת האגף בנושא בניצוע דרך הגישה.

אישור מאור שפ"ע- התקבל בתאריך 18.08.24. התוכניות נחתמו. יש להעלות את הסריקה של התוכניות החתומות לתיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
21/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	לאחר שמיעת ההתנגדויות בבקשה 2023/107.01, והכרעת הועדה לפרסום ההקלות עבור הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.

	21/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 252379 תחילת תוקף: 08/08/2020 ייעוד הקרקע: הקמת 2 בנייני מגורים דירות להשכרה. הבניינים בני 8 קומות מגורים (35 יח"ד כ"א)+קומת מסחר ותעסוקה +גג טכני מעל 6 קומות מרתף משותפות. סה"כ 72 יח"ד בשני הבניינים. רקע לבקשות קודמות קיים היתר חפירה בבקשה מספר 107.00/2023 - הופק היתר בתאריך 12.12.23. קיימת בקשה להקמת 2 מגדלים בתא שטח 1 – עבור 280 יח"ד בקשה מספר 2023/107.01 יש להציג עמידה בהוראות התכנית לענין: מרחק בין בניינים 8 מ'. הכניסות למבנים יהיו מכיוון השצ"פ המצוין בנספח הבינוי. הכניסות לשטחי המסחר יהיו מכיוון הרחובות גולומב ויעקב פת ובמפלס המדרכה הסמוכה. יש להשלים תמהיל דירות כולל חלוקת שטחים בין תא השטח לעיקרי מגורים גם בחניון ובשטחי השירות.		

פורסמו הקלות: תוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. תוספת קומת מרתף. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%). ההקלות לא מהוות סטיה ניכרת לא התקבלו התנגדויות, ההקלות כוללות התייחסות לתוספת יח"ד בכלל המגרש. מובא להכרעת הועדה לענין ניווד שטחי מסחר. תב"ע משנת 2024 הינה 101-1219609 ב-27.12.2023 אושרה להפקדה, עם קבלת מתן תוקף לעדכן קוי הבנין וזיקת הנאה הוטמעו ויקודמו לאישור הגורמים במסגרת תנאים לקבלת היתר הבניה		
1. הקלה לתוספת יח"ד (שבס) בשיעור של 10% באופן שיתקבלו 70 יח"ד במקום 64 יח"ד המותרות בתכניות החלות במקום. 2. תוספת קומת מרתף. 3. הקטנת השטח הפנוי הנדרש לחילחול עפ"י התב"ע (15%).	18/03/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5

6	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור משרד הבריאות
16	שפ"ע- תנאי להיתר -אישור תוכניות סופיות לשצ"פ
17	אדריכל העיר- הפקדת תכנית 101-1219609 שטרם אושרה, מתוקפה ניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש בזיקת ההנאה. סיום תיאום החזיתות ותכנית הפיתוח מול צוות אדריכל העיר, בהתאם לסיכומים. תיאום מול צתא"ל לעניין ממשק עם הרכבת הקלה. אישור שפ"ע לתכנון השצ"פ לרבות נטיעות עצים בוגרים. מתן היתר בנייה לגני הילדים ומעון היום.
18	הסדרי תנועה- תנאי לטופס 4- אישור ועדת רשות תמרור
19	יש להציג חישוב ולהפיד שטח דירות להשכרה לעניין חישוב אגרות- וכתנאי להפצת גורמים
20	רישום דירות להשכרה ברשם הבתים המשותפים כנדרש.
21	קבלת תיק מידע מעודכן הכולל הפקדת תב"ע ועדכון קוי בנין וזיקת הנאה
22	להצגה בעמידה כוללת שטחי החלקות הכלולות בתכנית. יש להציג תמהיל שטחים כולל עבור כלל שטחי התכנית ולהציג עמידה בחלוקת השטחים המוצעים.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

לאחר שמיעת ההתנגדויות בבקשה 2023/107.01, והכרעת הועדה לפרסום ההקלות עבור הקמת 2 בנייני מגורים להשכרה ב- 8 קומות מעל קומת מסחר ו- 6 קומות חניון בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת היו"ר
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0497.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

קנאי הגליל 14, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	177	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1091438	תחילת תוקף	08/07/2023			

תאור הבקשה

בשכונת גוננים, רחוב קנאי הגליל 14 עפ"י תב"ע 1091438, מבקשים הריסת בניין קיים ובניית מבנה מגורים בן 7

קומות ע"ג 3 קומות תת"ק, סה"כ 19 יח"ד.

מסמכי התכנית :

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

התב"ע מכילה: תקנון, תשריט ונספח.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: מס' קומות וקווי בניין.

נספח בינוי מחייב לעניין מס' קומות וקווי בניין.

פרסום:

לא בוצע פרסום לבקשה.

פירוט הבניה המוצעת:

קומה 1-3-2

מוצעת קומות חניון ואחסנה תת"ק

קומת כניסה תחתונה

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

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

קומת כניסה

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

קומה 4-1

מוצעות 3 יח"ד בקומה

קומה 5

מוצעות 2 יח"ד בקומה

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עם יציאה מחדר המדרגות

סה"כ = 19 יח"ד מוצעות

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 4.1.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין:

קווי בניין

מס' קומות

מיקום / קווי בנין- סטייה ניכרת

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

הבנין מוצע בתחום קווי הבנין המותרים פרט לחדר אשפה המוצע במרווח אשר לגביו יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'.

מוצע חדר אשפה עד לגובה 1.44 מ' ומעליו מעקה קל המגיע לגובה 2.14 מ'

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

מספר קומות - סטייה ניכרת

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

ע"פ טבלה 5 מותר - כמסומן בנספח הבינוי,

ע"פ נספח הבינוי מותר- 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו4- קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע כמותר .

מגורים לצרכי ציבור- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים במגרש " מגורים לצרכי ציבור, כמסומן בנספח הבינוי בצבע כתום עבור דירה

לבעלי מוגבלויות בגודל כ 85מ"ר. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2 להלן. "

סעיף 4.1.2 א' 4 " השטח המסומן בנספח הבינוי באות a, בצבע כתום, המצוי בקומת קרקע תחתונה של הבניין והיקפו כ

85 מ"ר, יותר שימוש לדירה עבור בעלי מוגבלויות בלבד. שטח זה מיועד להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6.2

להלן.הוראה זו מחייבת וכל סטייה משימוש זה תהווה סטייה ניכרת."

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

יש לשנות את חישוב שטח הדירה לשטח בנייני ציבור מוצע

מחסנים

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

יהיו תת -קרקעיים וללא חלונות"

מוצעים 19 מחסנים בקומות התת"ק עד 15 מ"ר – כמותר.

מפלס הכניסה

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

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

מפלס הכניסה המוצע בנספח הבינוי +708.41, הפרש של 21 ס"מ, נספח הבינוי מנחה לעניין מפלס הכניסה והמפלס

המוצע הינו במסגרת הגמישות המותרת.

גובה הבניין

ע"פ טבלה 5 גובה מותר: 25 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע: 00.21 מ' במסגרת המותר .

סעיף 4.1.2 ב' 6 " מפלס חדר המדרגות לא יעלה מעבר למפלס מעקה הגג . "

מוצע חדר מדרגות פתוח לשמיים עד למפלס הגג.

גג

סעיף 4.1.2 ד'

1. גג המבנה יהיה שטוח .
 2. הצבת מתקנים טכניים לרבות מיזוג אויר וכד' תעשה בצורה מסודרת ואחידה .
 5. יותר להגביה את מעקה הגג על מנת להסתיר מתקנים טכניים.
- מוצע גג שטוח עם מתקנים טכניים, התקבל אישור אד' העיר לתכנון המוצע ,
- מוצע מעקה גג בגובה 1.6 מ' להסתרת מערכות -כנדרש.

הריסה

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

הבינוי הקיים מוצע להריסה בהתאם למוצע בתשריט.

שטחי הבניה

מגורים עיקרי ע"ק מותר: 1450 מ"ר מוצע: 436.801 מ"ר נותרו: 13.20 מ"ר

מגורים שרות ע"ק מותר: 440 מ"ר ע"ק מוצע: 412 מ"ר נותרו: 28.00 מ"ר

מגורים שרות ת"ק מותר: 1650 מ"ר מוצע: 1441.89 נותרו: 208.11 מ"ר

ביום 7.7.24 התקבלה החלטת וועדה מחוזית לפיה,

נפלה טעות סופר במסמכי התכנית כאשר סעיף 5 להוראות התכנית לא כלל את שטחי המרפסות בעמודה נפרדת הנקראת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי " .

וטבלה 5 תוקנה בהתאם ובאופן שהשטחים המרביים המותרים לב?יה יעמדו עד 280% ב?יה ולא יותר.

וב?וסף לשטחים המרביים נקבעו שטחים עיקריים למרפסות בהיקף 12 מ"ר עבור כל יחידת דיור.

שטח מרפסות מותר : 228 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 165.80 מ"ר – עומד במותר

עפ"י סעיף 4.1.2 (א) (5):

תותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן:

א. שטח המרפסת המקורה לכל יח"ד יהיה עד 12 מ"ר שטח עיקרי.

ב. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד

ג. לא יותר ניווד שטח מרפסות לשטחים אחרים בבניין

ד. שטחי המרפסות אינם נתונים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות" במידה ומרפסות מוצעות לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלה לשם כך

ה. בכל המרפסות הלא מקורות תותר פרגולה ובלבד שעיצובן יהיה אחיד בכל הבניין

התכנית המוצעת עומדת בכל הסעיפים למעט סעיף א' –

יש לצמצם את המרפסות המוצעות עד 12 מ"ר כאמור.

יש להוסיף לחישובי השטחים העיקריים את מפתחי היציאה למרפסות בהן לא ניתן לבצע הורדה בעובי הקירות.

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

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

שטחי הבניה מוצעים כמותר

מרפסות בקומת הקרקע העליונה

מרפסת לדירה מס' 4

בחזית צפון מערבית מבוקשת לדירה 4 מרפסת קונזולית החורגות מקווי הבניין בכ-4.00מ' ומהווה

סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה-תקנות בניה במרווחים.

המרפסת מקרה את שטח הגיגון בקומה מתחתיה ללא חישוב השטח המקורה במניין שטחי הבניה העיקריים המוצעים.

נספח הבינוי מותיר מרפסת תלויה עד לגבול החלקה המזרחי, אך מאחר והנ"ל מהווה סטייה ניכרת כאמור לא ניתן לאשר את המרפסת במרווח.

מרפסת לדירה מס' 5

בחזית צפון מזרחית מבוקשת מרפסת מרוצפת וגיגון לדירה מס' 5 אשר בחלקה פיתוח שטח בגובה הקרקע ובחלקה קונזולית המהווה קירוי עילי מעל כבש החניה התת קרקעית מפלס +0.00.

בהתאם לחוות דעת משפטית -בעניין אפשרות קירוי ופיתוח כבש חניה מיום 25.10.23

ככל ומדובר בבניית קירוי עילי מעל כבש החניה התת קרקעי באותו גובה של מפלס -0.00.

הרי שאין למעשה משמעות למגבלות הנ"ל שבתקנות סטייה ניכרת באשר לבניה במרווחים, מאחר והגג המקרה את כבש החניה הינו למעשה בגובה פני הקרקע. במקרה כזה לא מדובר בגג או בבינוי הבולט מעל פני הקרקע, אלא בהמשך רציף של מפלס הרצפה הקיים במגרש. כמו כן, גם מכוח תקנות הבניה במרווחים ניתן לאשר קירוי כבש החניה.

ובאשר לשאלה האם ניתן לפתח את הגג הכבש התת קרקעי –

אין מניעה לפיתוח הגג באמצעים שונים כגון גיגון וכו'. וזאת כמובן בכפוף להוראות התכנית החלה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

על כן אין מניעה לאשר את המרפסת המבוקשת לדירה 5 בתנאי הבא:

יש להעביר חתך אורך המוכיח כי הוזזת מיקום קיר התמך בחזית המזרחית כפי שמוצע בבקשה מתאפשר מבחינת הגבהים הקיימים בקומה מתחת באיזור הכניסה לחניון.

מספר יחידות דיור

ע"פ טבלה 5 מותר 19 יח"ד מוצע כמותר

ניהול מי נגר

סעיף 6.1 " יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית כולה,"

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 " הבניה תבוצע בהינף אחד."

מדובר בבניין חדש על כן המוצע עונה לדרישה.

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים" הוריקן קנאי הגליל 14".

אישורים שהתקבלו:

הסדרי תנועה - חניה

התקבל אישור מח' תנועה בתנאים מתאריך 11.2.2024

"אין התנגדות לתכנית.

עבור 19 יח"ד מוצע 26 מ"ח עפ"י התקן.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

מאחר והתכנית המאושרת ע"י מחלקת תנועה אינה תואמת לתכנית המוצעת במפ"ס 3- קומת המחסנים,

יש לקבל את אישור מחלקת תנועה לתכנית המעודכנת.

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים לדיון בלבד מתאריך 6.3.2024

תנאי להיתר בניה

1.הגשת כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים

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

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

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע מתאריך 27.12.2023

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 22.1.2024

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 10.1.2024

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך 24.11.24

להלן חו"ד לאישורו בתנאים:

התיק הורד מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה בבקשה לתוספת מרפסות סוכה .

אין התנגדות לשינויים במרפסות בקומות העליונות .

באשר לחצרות\מרפסות במפלס קנאי הגליל - באחריות צוות הרישוי לבחון את האפשרות להקמת שטחים.

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה מובאת לדיון בוועדה המקומית להכרעת הוועדה להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38 ולאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן: צמצום המרפסות המוצעת עד ל12.00 מ"ר המותרים בהתאם להוראות התכנית.	26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

יש להוסיף לחישובי השטחים העיקריים את מפתחי היציאה למרפסות בהן לא ניתן לבצע הורדה בעובי הקירות. הבניין מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחדר אשפה המוצע במרווח אשר לגביו יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש לשנות את חישוב השטח המוגדר לצרכי ציבור לשטח חום ברובוט השטחים. יש להסיר מהבקשה את המרפסת התלויה המוצעת לדירה 4 המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתקנות בנייה במרווחים. יש להעביר חתך אורך המוכיח כי הזזת מיקום קיר התמך בחזית המזרחית כפי שמוצע בבקשה מתאפשר מבחינת הגבהים הקיימים בקומה מתחת באיזור הכניסה לחניון ראה תכנית b יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף 6.1 לניהול מי נגר לפחות 15%. יש לקבל את אישור מחלקת תנועה לתכנית המעודכנת באשר לשינויים המוצעים בקומה 3-.		

	26/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1091438 תחילת תוקף: 08/07/2023 ייעוד הקרקע:		
בתאריך 19.5.26 הבקשה נדונה ברשות רישוי ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בין התיקונים התבקשה ע"ב להסיר את המרפסות מהבקשה מאחר והוראות התכנית אינם כללו את שטחי המרפסות בנוסף לזכויות הבנייה המותרות. ביום 7.7.24 התקבלה החלטת וועדה מחוזית לפיה, נפלה טעות סופר במסמכי התכנית כאשר סעיף 5 להוראות התכנית לא כלל את שטחי המרפסות בעמודה נפרדת הנקראת "מרפסות בנוסף לשטח העיקרי". וטבלה 5 תוקנה בהתאם ובאופן שהשטחים המרביים המותרים לב?יה יעמדו עד 280% ב?יה ולא יותר. וב?וסף לשטחים המרביים נקבעו שטחים עיקריים למרפסות בהיקף 12 מ"ר עבור כל יחידת דיור. בתאריך 3.11.24 הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה להצגת מרפסות סוכה בבניין		

הבקשה הוצגה ליו"ר הוועדה וכעת הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת מרפסות סוכה לרוב דיירי הבניין. הבקשה מובאת לדין בוועדה המקומית להכרעת הוועדה להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38 ולאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן: צמצום המרפסות המוצעת עד ל12.00 מ"ר המותרים בהתאם להוראות התכנית. יש להוסיף לחישובי השטחים העיקריים את מפתחי היציאה למרפסות בהן לא ניתן לבצע הורדה בעובי הקירות. הבניין מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחדר אשפה המוצע במרווח אשר לגביו יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש לשנות את חישוב השטח המוגדר לצרכי ציבור לשטח חום ברובוט השטחים. יש להסיר מהבקשה את המרפסת התלויה המוצעת לדירה 4 המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתקנות בנייה במרווחים. יש להעביר חתך אורך המוכיח כי הוזזת מיקום קיר התמך בחזית המזרחית כפי שמוצע בבקשה מתאפשר מבחינת הגבהים הקיימים בקומה מתחת באיזור הכניסה לחניון ראה תכנית b יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף 6.1 לניהול מי נגר לפחות 15%.		

יש לקבל את אישור מחלקת תנועה לתכנית המעודכנת באשר לשינויים המוצעים בקומה 3- .		
חדר אשפה המוצע במרווח יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מחסן לא עולה על 15 מ"ר. מרפסות יש להסיר מהבקשה ולהציג תכנית צל של המרפסות העתידיות ולהוסיף כיתוב – מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידות תכנית שתייצר זכויות בניה יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי	19/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חדר אשפה המוצע במרווח יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'. יש להציג תמהיל המוכיח כי שטח מחסן לא עולה על 15 מ"ר. מרפסות יש להסיר מהבקשה ולהציג תכנית צל של המרפסות העתידיות ולהוסיף כיתוב – מרפסות עתידיות	12/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שיוגשו לאחר קידות תכנית שתייצר זכויות בניה יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי סעיף מי נגר . יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4565א תחילת תוקף: 29/11/1996 ייעוד הקרקע: מדובר בבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 7 קומות ע"ג 3 קומות תת"ק סה"כ 19 יח"ד ושטח למבני ציבור למגורים לבעלי מוגבלויות, בשכונת גוננים, רחוב קנאי הגליל 14 עפ"י תב"ע 1091438. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לחריגת ח. אשפה וחריגה בשטחי מרפסות שיש לבטלן מהבקשה עד לקידום תכנית שתייצר זכויות עבור. יש להציג תכנון צל למרפסות עתידיות (בקו מרוסק) ולהוסיף כיתוב בתכנית הצל "מרפסות עתידיות שיוגשו לאחר קידום תכנית שתייצר זכויות בניה" אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	12/05/2024	חוות דעת תכנונית
	15/10/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	דירה למוגבלים תאושר על ידי אגף מבני ציבור בתאום עם אגף רווחה כתנאי להיתר בניה.	14
	יש לתאם תכנון פנים מול אגף מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאים להיתר	15
	תשלום היטל כספי על סך 16,030.94 ₪ (מח' שפ"ע)	16
	יש לעמוד בכל תנאי מח' דרכים ולקבל את אישורם הסופי	17
	אישור סופי אד' העיר	18
	תנאי לקבלת תעודת גמר - אישור רשות תמרו	19

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

הבקשה מובאת לדיון בוועדה המקומית להכרעת הוועדה להכיר בסעיף 13 לתמ"א 38 ולאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן:

צמצום המרפסות המוצעת עד ל12.00 מ"ר המותרים בהתאם להוראות התכנית.

יש להוסיף לחישובי השטחים העיקריים את מפתחי היציאה למרפסות בהן לא ניתן לבצע הורדה בעובי הקירות.

הבניין מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט לחדר אשפה המוצע במרווח אשר לגביו יש להנמיך בהתאם לתקנות בניה במרווחים עד לגובה 1.5 מ'.

יש לשנות את חישוב השטח המוגדר לצרכי ציבור לשטח חום ברובוט השטחים.

יש להסיר מהבקשה את המרפסת התלויה המוצעת לדירה 4 המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לתקנות בנייה במרווחים.

יש להעביר חתך אורך המוכיח כי הזזת מיקום קיר התמך בחזית המזרחית כפי שמוצע בבקשה מתאפשר מבחינת הגבהים הקיימים בקומה מתחת באיזור הכניסה לחניון ראה תכנית b

יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בתנאי הסעיף 6.1 לניהול מי נגר לפחות 15%.

יש לקבל את אישור מחלקת תנועה לתכנית המעודכנת באשר לשינויים המוצעים בקומה 3- .

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	2022/0357.03
מספר סידורי	13

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, משרדים
מהות בקשה	מבנה חדש עבור הביטוח הלאומי הכולל שטחי משרדים, מסחר וחניון תת קרקעי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנהל הדיור הממשלתי מנהל הדיור הממשלתי
עורך הבקשה	אדריכל איפרגן מרגלית
מתכנן השלד	ש. בן אברהם כהן משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד חיים ויצמן 13 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30863	105	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1139666	הופקדה	19/01/2024	1	מבנים ומוסדות ציבור	6445
2680ג	תחילת תוקף	10/09/2004			
30863ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
621722	תחילת תוקף	14/10/2021	1	מבנים ומוסדות ציבור	5584

תאור הבקשה

במתחם ה"ביטוח לאומי" הנמצא ברח' שד' חיים ויצמן במגרש 1 עפ"י תב"ע 1139666 מבקשים הקמת בניין חדש עבור הביטוח הלאומי בן 33 קומות ע"ק מעל 7 קומות ת"ק הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניון ת"ק.

לציין כי הופקו היתרים מס' 22/357 ו-22/357.2 עבור הריסת המבנים, חפירה ודיפון.

מסמכי התב"ע

במקום חלה תכנית 1139666 אשר הופקדה בתאריך 19.01.2014, טרם אושרה

וכוללת תקנון תשריט ונספחים מנחים

התכנית כפופה לתכנית 621722 אשר אושרה בתאריך: 14.10.2021

אושרה תכנית בינוי לתב"ע 621722 בהתאם לדרישות

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 6.3). בדבר אי הצמדות לקו בניין מחייב- לצורך הקצאת שטח לזיקת הנאה"

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 4.2). בדבר שינוי מיקום תוואי קולנדה- לצורך הקצאת שטח לזיקת הנאה"

- "הקלה מנספח הבינוי ומהוראות התוכנית (סעיף 4.2). בדבר שינוי מיקום הכניסה לחניון- הזזת כניסה לחניון מצד דרום מערב רח' ראשי- שד' וייצמן, לפינה הדרום מזרחית, עפ"י בקשת אדריכל העיר"

תום מועד להגשת התנגדויות: 06.02.2024- הוגשה התנגדות מטעם "בנייני האומה"

ההקלות שפורסמו מתייתרות בעקבות הפקדתה של תוכנית 1139666 אשר הסדירה את הנושאים הנ"ל

להלן תיאור מפלסי המבנה:

קומות מרתף 6-1-

מוצעות 6 קומות חניון הכוללות מקו"ח וחדרים טכניים, בקומות 1-2- מוצעים אודיטוריום, מרכז מבקרים וחדר כושר.

הכניסה לחניון מחזית דרומית מכיוון רח' העלייה.

קומת כניסה- מפלס 0.00:

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין, מרח' שד' וייצמן אל כיכר מפותחת ומגוננת אל הלובי הראשי.

בקומה זו מוצע שטח לקבלת קהל, אולם המתנה וחדרי שרות.

קומה 2:

במפלס זה מתוכננת הכניסה לחניון מחזית דרומית מרח' העליה, בחזית זאת גם מוצע שטח למסחר עם כניסה חצונית מהרח', שאר הקומה מוצעת כקומה כפולה לקומת הקרקע.

קומות 3-8:

בקומות אלו מוצעים משרדים חדרי ישיבות, חדרים טכניים וממ"מים

קומות 9-29:

בקומה 9 החלק הדרומי של המבנה מסתיים ומוצע כגג ירוק, שאר המבנה מוצע עד לקומה 29 כאשר בקומות אלו מתוכננים משרדים.

סעיף סטיה נכרת:

סעיף 6.8 קובע הוראות סטיה נכרת לעניין:

-קווי בניין,

-גובה הבניה ומס' קומות,

-מיקום הכניסה לחניה מחייב עפ"י נספח הבינוי והתנועה, תוך ביטול כניסה לחניה מתוכננת,

-עקרונות התכנון לרבות מיקום עקרוני של המסחר בחזית מזרחית

קווי הבניין-סטיה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2024/5367 עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 1139666

קו הבניין למבנה המסד סומן בירוק, קו הבניין למגדל סומן באדום וקו בניין הת"ק סומן בכחול- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

גובה הבניה- סטיה נכרת:

עפ"י טבלה 5 מותר: 140 מ' מעל הכניסה הקובעת מוצע: 139.8 מ' - כמותר

מס' קומות:

מותר: 33 קומות מעל 6 קומות ת"ק

מוצע: 30 קומות מעל 6 קומות ת"ק- כמותר

חניון/ מיקום הכניסה לחניון- סטיה נכרת:

מיקום הכניסה לחניה מחייב עפ"י נספח הבינוי והתנועה, תוך ביטול כניסה לחניה מתוכננת,

מתוכננות 2 כניסות לחניון: מחזית דרומית מרחוב העלייה, ומחזית צפונית מחניון המגרש הסמוך- בהתאם לנספח התנועה- כנדרש

התקבל אישור חניה בתאריך: 27.08.2023 לפיו: " אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור שימושים מעורבים: משרדים, מסחר וכו' במסגרת פרויקט ביטוח לאומי דרוש 326 עפ"י תקן איזור עתיר תח"צ כמצוין בתב"ע 621722 סעיף 6.13 עפ"י סיכומים אגפיים מוצע 512 מ"ח בהתאם לשלביות רק"ל)- שלב היתר) מצורף. תנאים להוצאת היתר: - אישור תב"ע 1139666 שכוללת הסדרה סטוטורית של רחוב העלייה לכל הרוחב בין רחוב הנשיא השישי עד לרחוב לורך. - הגשה ואישור תכנית הסדרי תנועה מפורטות כולל רחוב העלייה לכל האורך מהנשיא השישי ועד לרחוב לורך. - הגשת תכנית הסדרי תנועה מתוקנת בהתאם להערות שנשלחו ליועץ התנועה וכוללים אישור צת"ל וחברת עדן. ראה סימונים באדום ע"ג התכנית. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית."

תוכנית החניה לא תואמת לתוכנית אשר אושרה ע"י מחלקת הסדרי תנועה -יש להתאים

עקרונות התכנון לרבות מיקום עקרוני של המסחר בחזית מזרחית- סטיה נכרת:

מוצע שטח מסחר בשטח המזרחי של המבנה עם כניסה מממתחם וורט- כנדרש

קולונדה-

עפ"י בסעיף 2.4.1.2: "תותקן קולונדה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי"- מוצעת קולונדה בהתאם למסומן בנספח הבינוי

מעבר ציבורי-

עפ"י סעיף 1.2.4.1.א: " בין מבנה הביטוח לאומי למבנה הצפוני (11) יוקצה מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל, אשר יקשר בין מעבר להולכי רגל מבנייני האומה לחלקו הדרומי של רח' נחמיה לב ציון, ברוחב שלא יפחת מ' 15 מ', גישור על הפרשי הטופוגרפיה ייעשה באמצעות מדרגות ורמפה נגישה. - מוצע כנדרש

הוראות מיוחדות נוספות: (סעיף 1.2.4.1.א):

" המבנה יכלול 2 מפלסי כניסה או יותר בהתאם לפיתוח ולטופוגרפיה במגרש כמסומן בנספח הבינוי."

"מתקני בידוק ובקרה להולכי רגל ימוקמו בתוך המבנה ולא במרחב הציבורי." - מוצע כנדרש

שימור:

סעיף 6.7 בהוראות התכנית: "תנאי להיתר בניה יהיה אישור מח' שימור לתיק תיעוד מפורט

תנאי להיתר בניה יהיה קבלת הנחיות וביצוען לטובת פירוק ושימור ציור הקיר של יוחנן סימונ" -
התקבל אישור מחלקת שימור לבקשה, לפיו: " מסומן מיקום חדש לציור הקיר בלובי הכניסה לקהל, מקובל", נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

שטחי בניה:

מבנים ומוסדות ציבור:

שטחים עיקריים:

עיקרי ע"ק-

מותר: 41000 מ"ר מוצע: 35483.09 מ"ר - נותרו: 5516.91 מ"ר

עיקרי ת"ק-

מותר: 6000 מ"ר מוצע: 3531.39 מ"ר - נותרו: 2468.61 מ"ר

שטחי שרות:

שרות ע"ק-

מותר: 8750 מ"ר מוצע: 8673.24 מ"ר - נותרו: 76.76 מ"ר

שרות ת"ק-

מותר: 33000 מ"ר מוצע: 32895.61 מ"ר - נותרו: 104.39 מ"ר

שלבי ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1.:

תנאי למתן תוקף- תנאי למתן תוקף יהיה קבלת דו"ח מיקרו אקלימי ואישורו ע"י מחלקת איכות סביבה מרומית ומחוזית

תנאי להיתר בניה – היתר הבניה יכלול את פיתוח זיקת ההנאה והקמת שטחים ציבוריים במסגרת ההיתר בהתאם לתכנית התקפה- במסגרת הבקשה מוצע פיתוח שטח זיקת ההנאה

אישורים :

אישור אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 22.07.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

אישור מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך: 15.08.2024 לדיון בלבד תנאי לקבלת היתר- אישור תכנית הסדרי תנועה כולל רחוב העלייה לכל האורך מהנשיא השישי ועד לרחוב לורן, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרון

אישור מחלקת דרכים:

התקבל בתאריך: 04.08.2024 לפיו: משוחרר לדיון בועדה בלבד, תנאי להיתר- קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים

איכות הסביבה:

התקבל אישור בתאריך: 24.09.2024

מחלקת תברואה:

התקבל אישור בתאריך: 25.07.2024

אגף שפ"ע:

התקבל אישור בתאריך: 20.06.2024

מחלקת שימור:

התקבל אישור בתאריך: 13.10.2024

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י, המבקשים- מנהל הדיור הממשלתי,

התקבלה חתימת רו"ח-דקל כהן- מנהל חטיבת נכסים – החשב הכללי הכללי במשרד האוצר ע"ג ההרמוניקה.

תידרש חתימת רמ"י על 3 התכניות הסופיות כתנאי לקבלת היתר.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעתם טענתם, בכללותה הבקשה תואמת להוראות תכנית 1139666 אשר הופקדה, תנאי להיתר יהיה אישורה. מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה
26/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית במתחם ה"ביטוח לאומי" הנמצא ברח' שד' חיים וייצמן במגרש 1 עפ"י תב"ע 1139666 מבקשים הקמת בניין חדש עבור הביטוח הלאומי בן 33 קומות ע"ק מעל 7 קומות ת"ק הכולל שטחי מסחר, משרדים וחניון ת"ק, לציין כי הופקו היתרים מס' 22/357 ו-22/357.2 עבור

הריסת המבנים, חפירה ודיפון. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות אשר מתיירות בעקבות הפקדת תוכנית 1139666. לבקשה הוגשה התנגדות מטעם "בנייני האומה" פרוט ההתנגדות: המתנגדים טוענים שהיתר החפירה בו חודרים עוגנים לשטחם הופק במרמה ועל כן לא ניתן לקדם בקשה המתבססת עליו, - המתנגדים טוענים כי לא אושר נספח בינוי אשר נדרש בתב"ע 621722 - בבקשה מסומנת כניסה צפונית לחניון על חשבון שטחם הבניה בכללותה תואמת להוראות התכנית פרט למס' נושאים אותם יידרש לתקן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתיקון התכניות כמפורט בתיאור הבקשה.		

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

	12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	15	אישור משרד הבריאות
כן	16	אישור סופי ממעבדה מוסמכת המכירה בתקן leed שהוגש
	17	אישור תוכנית 1139666
	18	אישור תכנית הסדרי תנועה כולל רחוב העלייה לכל האורך מהנשיא השישי ועד לרחוב לורך
	19	אישור סופי של אדריכל העיר
	20	אישור סופי של מחלקת דרכים
	21	מיולי תנאים שנרשמו ע"י מחלקת שימור
	22	בדיקת התוכניות שאושרו במשרד הבריאות ביחס לבקשה
	23	תנאי להוצאת היתר הבניה הינו מתן תוקף לתב"ע 1139666

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הועדה באם לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעתם טענתם,

בכללותה הבקשה תואמת להוראות תכנית 1139666 אשר הופקדה, תנאי להיתר יהיה אישורה.

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתיאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0224.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת בנין מגורים בן 114 יח"ד ושני גני ילדים - פינוי בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיא ודורון לוי הנדסה בניה חברה
עורך הבקשה	אדריכל קריבין גיל
מתכנן השלד	מהנדס דניאל אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שטרן אברהם 41 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	139	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
334334	תחילת תוקף	29/07/2017			

תאור הבקשה

בשכונת קריית היובל, ברחוב שטרן, במגרש 3 על פי תב"ע 409656, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 32 קומות מעל 9 קומות ת"ק, סה"כ 114 יח"ד.

בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי עבור מרכז יום לקשיש,

בקשה להריסת המבנה הקיים, חפירה ודיפון מבוקשים בהיתר מס' 224/23 אשר הופק בתאריך: 30.06.2024

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 409656 אשר הופקדה בתאריך 29.01.2018 ותחילת תוקף בתאריך 20.05.2019

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה

המבנים (למעט גמישות המותרת בסעיף 3)

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור"

תום מועד להגשת התנגדויות: 12.12.2023 - לא הוגשו התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת:

חניון- קומות 9 - 5:-

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדר מדרגות וחדרים טכניים,

כניסה לחניון: הכניסה לחניון מתוכננת מרח' יעקב גאוני אל מפלס 5-.

בנוסף, בקומה 5- מוצעת הכניסה לבניין מרחוב יעקב גאוני

קומות 4 - 1-

קומות אלו מוצעות קבורות בחלקן הצפוני שם מוצעים שטחי אחסנה

בחלקו הדרומי של הקומות מוצעות יח"ד.

בקומה 5- מוצעות הכניסות לבניינים מרח' יעקב גאוני אל לובי ראשי וכן, מוצע גן ילדים.

קומת כניסה- מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסה לבניין מרחוב שטרן, אל לובי ראשי הכולל חדר מדרגות משותף עם מעלית.

בנוסף, בקומה זו אף מוצע שטח למרכז יום לקשיש עם כניסות נפרדות.

קומה 1 מפלס +3.06

בקומה זו מוצעים 2 גני ילדים עם כניסה נפרדת מהמגורים, בקומה זו אף מוצעים 3 יח"ד

קומות 2-22:

בקומות אלו מוצעות יח"ד כאשר לכל יח"ד מוצעת מרפסת וממ"ד

סה"כ : 114 יח"ד בבניין

קומת גג:

מוצעת יציאה מחדר המדרגות לגג בטון שטוח בו מוצגים גנרטור, חדר משאבות וקולטי שמש.

חניון / אישור מח' חניה:

סעיף 4.1.2.ג קובע הוראות לעניין חניה:

1. מקומות החניה יהיו עפ"י תקן חניה לעת מתן קבלת היתר בנייה
2. בשלב היתר הבניה ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון כשני חניונים או כחניון אחד.
3. רחבת סיבוב המתוכננת בנספח התנועה בדרום התכנית תבוטל כאשר תוסדר בפועל רחבת סיבוב אחרת, בהמשך הרחוב.
4. תנאי להוצאת היתר בניה של כל מרתף חניה יהיה הכנת בדיקת משולשי ראות בין המרתף לרחוב ויישום מסקנות הבדיקה בתכנון הכולל".

מוצעות 5 קומות חניון תת קרקעי הכוללות מקו"ח, חדר מדרגות וחדרים טכניים,

כניסה לחניון: הכניסה לחניון מתוכננת מרח' יעקב גאוני אל מפלס 5-.

התקבל אישור חניה מתאריך 15.09.2024 לפיו: "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוכנית במסגרת התחדשות עירונית, פינוי בינוי לטובת 114 יח"ד חדשות, מוצע 129 חניות+ 3 חניות נכים ולטובת מרכז יום לקשיש מוצע 7 חניות+ 1 חנית נכים+ מפרץ הורדה, מוצג הסדרת החניות לאורך רח' אברהם שטרן למצב הקיים וגם למצב הסופי של הרחוב, רח' גאוני עבר רשות תמרור וכיום בביצוע, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ה קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

1. קווי בניין

2. גובה בניה

3. מס' קומות

4. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל:

1. קווי בניין- סטיה ניכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2022/7112 בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום וקו הבניין הת"ק סומן בכחול

לא סומנו קווי בניין כנדרש, נראה כי הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין אך ע"מ לוודא זאת יידרש לסמנם בהתאם למסומן בתב"ע ובתיק המידע

2. גובה בניה- סטיה נכרת:

(הגובה נמדד מרח' גאוני, אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני- עפ"י הערות לטבלה 5)

מותר: 76.8 מ'

מוצע: +70.56- כמותר

3. מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר- 24 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק

מוצע: 23 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק- כמותר

מפלסי הכניסות לבנייני המגורים- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 3.ה.4.1.2: " מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו מחייבים בהתאמה לסלילת הכביש בשלב היתר הבנייה , ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, בהתאמה לשינויים המינוריים של עד 50 ס"מ כמפורט בסעיף 6.4.1.2. כל סטיה מעבר לזה תחשב סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002 ת"

מפלס 0.00:

מפלס הכניסה מרחוב שטרן-

מוצג בנספח הבינוי: $725.65=0.00$

מוצע: $725.65=0.00$ - כמותר

מפלס הכניסה מרחוב גאוני-

מוצג בנספח הבינוי: $709.65 = -16.00$

$-16.32 = -709.33$ - במסגרת החריגה המותרת

מס' יח"ד:

מותר: במגרש 3- 120 יח"ד

מוצע: 114 יח"ד – כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.13: "תמהיל הדירות המוצע יכלול 20% יח"ד קטנות, ששטחן לא יעלה על 88 מ"ר, ובכלל זאת 20 דירות בשטח של 50 70 מ"ר." - יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בדרישות הסעיף

מבני ציבור:

עפ"י סעיף 4.1.2.ט: "בבנין 2 יבנה מועדון קשישים לטובת עיריית ירושלים בשטח של 300 מ"ר וחר של 100 מ"ר שתהיה צמודה לשטח המועדון, בתאום עם עיריית ירושלים. הכניסה אל מבנה הציבור תהיה נגישה לנכים ונפרדת מן המגורים זאת בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור. כמו כן יתוכנן מעבר ציבורי ממונע בשטח של כ-38 מ"ר. שטחים ציבוריים אלה יעברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה, כל זה לפי המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלסים 0.00 ו-16.10 -"

מוצע מועדון דיירים בשטח של כ- 300 מ"ר עם חצר בשטח של מעל 100 מ"ר במפלס קומת הקרקע עם כניסה נגישה נפרדת מן המגורים,

פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור"

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לתוכנית- לפיו- "תנאים לגורמים יהיו סימון מקומות חניה, תאום תכנון פנים מול אגף מבני ציבור ותיקון בשטחים לקוד מבנה ציבור מוצע. תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות מול נכסים"- תנאי להעברה לגרמים- אישור מחלקת מבני ציבור לתכנון הפנים

שטחי בניה:

מגורים:

עיקרי ע"ק- מותר: 9922 מ"ר מוצע: 9171.03 מ"ר- נותרו: 750.97 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 1503 מ"ר מוצע: 1073.01 מ"ר- נותרו: 429.99 מ"ר

שרות ע"ק- מותר: 3370 מ"ר מוצע: 3498.41 מ"ר- חריגה של: 128.41 מ"ר- יקוזזו מיתרת שטחים עיקריים ע"ק- יש להציג טבלה בהרמוניקה עם פרוט השטחים המוצעים

שרות ת"ק- מותר: 8500 מ"ר מוצע: 8314.86 מ"ר- נותרו: 185.14 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור:

עיקרי ע"ק- מותר: 150 מ"ר מוצע: 304.84 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 150 מ"ר מוצע: 0

מבקשים לנייד שטחים עיקריים ת"ק לע"ק- פורסמה הקלה בעניין, עדיין קיימת חריגה של 4.84 מ"ר- יש לצמצם

מרפסות:

מותר: 1500 מ"ר

מוצע: 1361 מ"ר- כמותר

זיקת הנאה:

סעיף 4.1.2.י"ב. קובע הוראות לזיקת ההנאה:

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

2. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד

3. בבניין מספר 2 תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי ממונע המחובר בין רחוב שטרן למפלס הפארק , כמסומן בנספח הבינוי."

השטח המסומן לזיקת ההנאה מתוכנן בהתאם לנדרש ומוצג בהתאם לנספח הבינוי, לעניין מעבר רגלי ממונע פורסמה הקלה מתאימה, לא מוצע שטח למבני ציבור במפלס הפארק ולא נדרש חיבור נוסף למעליות שבבניין בין שני המפלסים

מרפסות

בסעיף 4.1.2.א. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

1. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא. .

2. תותר הקמת מרפסות סוכה בחזית הניצבת לרחוב, ממפלס הפארק ועד לקומה השתים עשרה מעל

רחוב גאוני.

מוצעות מרפסות מקורות ושאינן מקורות, כאשר מרפסות מקורות מוצעות בשטח כולל של 1361 מ"ר בכל הבניין, מותר עפ"י תב"ע 1500 מ"ר.

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן במניין שטחים עיקריים

מחסנים:

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי: "שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השרות המצוינים בטבלה"-

מוצעים 114 מחסנים עבור 114 יח"ד, יש לצמצם מחסנים ששטחם מעל 10 מ"ר

בין המחסנים הצמודים ליח"ד יבנה קיר בטון- יש להציג כנדרש

הוראות פיתוח שונות:

1. עפ"י סעיף 8.4.1.2.א.8: "גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למדרכה הסמוכה. מעל גובה זה יותר מעקה קל או גדר חיה"- יש להציג פריסת גדרות ולוודא התאמה לדרישות הסעיף

2. ובסעיף 11.4.1.2.א.11: "הטיילת לאורך רחוב שטרן, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר, מגוננת או מרוצפת, ובה יהיו נטועים עצים כל כ-8 מטר בתאום עם אגף שפ"ע של העירייה. בין רצועת הגינון ובנייני המגורים תפותח מדרכה להולכי רגל ברוחב משתנה שלא יפחת מ-2 מטר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, בצמוד לבניין 2 ולשב"צ תפותח רחבה ציבורית פתוחה עם גישה ישירה למעבר הציבורי הפתוח המחבר את רחובות שטרן וגאוני. בין רצועת הגינון והחניות שלאורך רחוב שטרן תפותח רצועה של שביל אופניים ברוחב 1.8 מטר. כל מפלסי הפיתוח של הרצועות שמרכיבות את הטיילת יותאמו ויתוכננו בהתאם למפלסים הקיימים ברחוב שטרן. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת ההנאה למעבר רגלי ובלבד שישמר רוחבו המזערי בתכנית"

מוצע כנדרש, התקבל אישור אדריכל העיר ואישור מחלקת שפ"ע לתוכנית

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע:

1. תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ

2. הריסת מבנה קיים בחלקה 232 וקבלת היתר לחפירה ודיפון

3. מתן היתר אכלוס לבניין 1- השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5

לרבות השטח עם זיקת ההנאה

4. הריסת מבנה קיים בחלקה 139 וקבלת היתר לחפירה ודיפון

5. מתן היתר איכלוס לבניין 2- השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה, השלמת פיתוח הטיילת, וכן השלמת בניית השטחים המיועדים למבנה ציבור.

6. ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים.

7. פיתוח וביצוע הדרך המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליצ- קבלת היתר איכלוס לבנין הראשון שיבנה בפרויקט.

בעלויות:

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י "גיא ודורון לוי" המבקשים, וכן, חתימת "קדמת היובל- מרום גנים" ע"י יופי כח של הבעלים.

אישורים שהתקבלו:

אדריכל העיר:

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 01.10.2024, נרשמו תנאים בהיתר

אגף מבני ציבור:

התקבל אישור מבני ציבור בתאריך: 30.09.2024 לפיו: " תנאים לגורמים יהיו סימון מקומות חניה, תאום תכנון פנים מול אגף מבני ציבור ותיקון בשטחים לקוד מבנה ציבור מוצע. תנאי להיתר חתימה על כתב התחייבות מול נכסים "

מחלקת הסדרי תנועה:

התקבל אישור חניה מתאריך 15.09.2024 לפיו: "אין התנגדות לתוכנית, מוצע תוכנית במסגרת התחדשות עירונית, פינוי בינוי לטובת 114 יח"ד חדשות, מוצע 129 חניות+ 3 חניות נכים ולטובת מרכז יום לקשיש מוצע 7 חניות+ 1 חנית נכים+ מפרץ הורדה, מוצג הסדרת החניות לאורך רח' אברהם שטרן למצב הקיים וגם למצב הסופי של הרחוב, רח' גאוני עבר רשות תמרור וכיום בביצוע, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

איכות הסביבה:

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 11.11.2024, נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים:

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 15.09.2024

מחלקת תברואה:

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 01.09.2024

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 09.01.2024

מימוש התכנית:

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 20.05.2019

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
20/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בשכונת קריית היובל, ברחוב שטרן, במגרש 3 על פי תב"ע 409656 , במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 32 קומות מעל 9 קומות ת"ק, סה"כ 114 יח"ד. בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי עבור מרכז יום לקשיש,

בקשה להריסת המבנה הקיים, חפירה ודיפון מבוקשים בהיתר מס' 224/23 אשר הופק בתאריך: 30.06.2024 במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור" תום מועד להגשת התנגדויות: 12.12.2023 - לא הוגשו התנגדויות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה למעט ההקלה שפורסמה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a		
הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - 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 טרפו כפוף לאישור איכות סביבה	15

16	עדכון תכנית חדר הגז עפ"י אישור חברת הגז
17	חתימה על כתב התחייבות מול נכסים
18	אישור מחלקת המידע בדבר רישום התצ"ר
19	תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
20	אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0275.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר, משרדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת שלושה בנייני מגורים בנו 6-קומות, סה"כ 47 יחידות דיור מעל קומת מסחר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר געאביס עאדל
עורך הבקשה	אדריכל יונס חאזם
מתכנן השלד	גמאמעה ראמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

טבליה 1, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30286	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1103571	תחילת תוקף	16/05/2024	1	מגורים ג	2433
691667	תחילת תוקף	06/04/2021			

תאור הבקשה

בשכונת בית צפפה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 1103571 מבקשים היתר לבניית 3 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות מעל קומת מסחר ו- 5 קומות ת"ק בהן משולב שטח למבני ציבור, סה"כ 47 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע 1103571 אשר הופקדה בתאריך: 01.03.2023 ואושרה בתאריך: 16.05.2024

מטרת תב"ע זו הינה- תוספת שטחי בניה וקומות ת"ק ושינוי מיקום שטחים לצרכי ציבור שאושרו בתב"ע 691667 אשר הופקדה ביום 10.11.2019 ותחילת תוקפה מיום 06.04.2021

תוכנית 691667 כוללת נספח בינוי מנחה בלבד

פרסום:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

שינוי מנספח הבינוי- שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה פנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי

תוספת קומות ת"ק- שינוי מס' קומות מ-2 קומות ל-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - ל"ר, אושרה תב"ע 1103571 הקובעת 5 קומות ת"ק

תום תקופת הפרסום- 05.12.2023- לא הוגשו התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת:

קומות חניה- 5- 2-

מוצעות 4 קומות חניה הכוללות מקו"ח, מחסנים, חדרים טכניים ו-3 חדרי מדרגות.

הכניסה לחניון מתוכננת מחזית צפונית, מערבית למבנים אל קומה 1-.

קומה 1-

ממפלס זה מתפצלת הבניה ל-3 בניינים, (בניין 1- הימני ביותר)

בבניין 1- מוצעים מעונות יום ובבניינים 2 ו-3 מוצעים 2 יח"ד בכל בניין.

קומות קרקע, מפלס 0.00

במפלס זה מוצעת הכניסות לבניינים מחזית דרומית אל לובי ראשי.

וכן, מוצעות 2 יח"ד בקומה, כל יח"ד כוללת ממ"ד ומרפסת.

בנוסף, בחלק הדרומי של המבנים מתוכננים שטחי מסחר עם כניסה מכיוון הרחוב

קומות א'-ה'

בקומות אלו מוצעות יח"ד כאשר כל יח"ד כוללת מרפסת וממ"ד.

סה"כ 47 יח"ד ב-3 הבניינים

קומות גג:

מוצע גג בטון עם גישה מחדר המדרגות, מוצגים קולטים.

חניה:

מוצעות 4 קומות חניה הכוללות מקו"ח, מחסנים, חדרים טכניים ו-3 חדרי מדרגות.

הכניסה לחניון מתוכננת מחזית צפונית, מערבית למבנים אל קומה 1-.

התקבל אישור חניה מתאריך: 07.05.2024 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, עבור 50 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וגנ"י דרוש 100 מ"ח עפ"י התקן מוצע 100 מ"ח בחניון תת"ק כולל 6 חניות נכים (11 חניות לגנים ו- 22 חניות עבור מסחר) בנוסף מתוכננות 2 חניות פריקה וטעינה עבור המסחר ו 2 -מפרצי הורדה והעלאה לגנ"י בזכות הדרך בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי. תנאי להיתר בניה- אישור תכנית הסדרי התנועה במלחקת תושי"ה לתכנון הדרך סביב לפרויקט. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

סטיה נכרת:

סעיף 4.1.2.ב. קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין:

- קווי בניין

- מס' קומות

- הוראות לפרוגרמה לשטחי ציבור בהתאם לסעיף 4.1.2.ד)

- שלבי הביצוע של השטח הציבורי

להלן התייחסות לסעיפי סטייה נכרת:

מיקום/קווי בניין- סטייה נכרת:

התקבל תיק מידע מס' 2024/5791 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תכנית 1103571

קו בניין העלי מקומה א' ומעלה מסומן באדום, קו הבניין לקומת הקרקע בלבד סומן בירוק וקו הבניין הת"ק בכחול- מוצעת חריגה בקומת הקרקע בחזית הדרומית- יש לתקן

מס' קומות- סטיה נכרת:

מותר: 6 קומות מעל 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת

מוצע: 6 קומות מעל 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת- כמותר

גובה בניה:

לפי הוראות התכנית סעיף 5 בטבלה:

גובה מותר: 21.9 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מוצע: 19.12 מ'- כמותר

מבני ציבור- סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 4.1.2.ד:

"בתחום תא שטח מס' 1 יוקצו שטחים לשימושים ציבוריים עבור גני ילדים/ מעונות יום בלבד וחצרות לשימושם, בשטחי בנייה מירביים בהיקף של 440 מ"ר (שטח בניה עיקרי) ושטחי חצרות עבורם שלא יקטנו מ-310 מ"ר, הכל כמאושר בתכנית 691667.

השטחים הציבוריים כאמור ייבנו ברמת מעטפת, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניינים בתא שטח 1, וכתנאי למתן טופס אכלוס, כמצויין בסעיף 2.ח.4.1.2 להלן

לשטחים הציבוריים כאמור תתוכנן כניסה נפרדת ומנותקת מהכניסה לשטחי המגורים בבניין, ככל הניתן.

מיקום השטחים הציבוריים יקבע לעת מתן היתר בניה ובכפוף למפורט בסעיף 3.א.4.1.2. שלעיל. בקביעת מיקום השטחים הציבוריים יובטח כי יתוכננו עם אוורור עפ"י התקנות ועם חצרות בהתאם לתקנים"

מוצעים 3 מעונות יום במיקום התואם לנספח הבינוי ובשטח של כ-440 מ"ר סה"כ, בנוסף מתוכנן לכל מעון חצר, בשטח כולל של 330 מ"ר, הכניסה למעונות היום מתוכננת נפרדת מהכניסה למבנה המגורים - כנדרש,

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לתכנית, יש לתאם תכנון פנים מול מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר

מסחר:

עפ"י סעיף 5.4.1.2 בתכנית 691667: "מפלס הכניסה למסחר ו/או שטחים הציבוריים הממוקמים בקומת הקרקע יקבעו בהתאם למפלס הקרקע המשיקה לאותו מפלס" - מתוכנן כנדרש

מרחק בין בניינים

עפ"י סעיף 4.1.2.א: "יותר מ' מבנים בשטח בתנאי שהמרווח בין המבנים לא יפחת מ 6 מ" - מוצע מרחק של מעל 6 מ' בין הבניינים - בהתאם למותר

שלביות הביצוע - סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 7.1. שבתב"ע 691667:

הבניה תבוצע בהינף אחד - לא תותר בניה בשלבים - מבקשים לממש את כל הזכויות עפ"י תב"ע

תנאי להוצאת היתר בניה -

1. הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח הציבורי

2. תיאום השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון עיריית ירושלים

תנאי לקבלת טופס אכלוס:

גמר בינוי שטח ציבורי ברמת מעטפת.

מרפסות:

סעיף 3.4.1.2.א קובע הוראות לעניין מרפסות כדלהלן:

- שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5. (470 מ"ר)

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

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

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

- לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין

-שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסות. במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

בהערה 6 לטבלה 5 מצוין כי: "שטח מרפסות של 10 מ"ר לכל דירה"

מוצעות מרפסות זיזיות מקורות בשטח כולל של 450.59 מ"ר בכל הבניינים,

מוצעות יח"ד בהם מוצעות מרפסות של מעל 10 מ"ר- יש לצמצם למותר

לא מוצע ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין ולא מוצעת סגירה- כנדרש

מס' יח"ד:

מותר: 47 יח"ד

מוצע: 47 יח"ד- כמותר

שטחי בניה:

מגורים:

שטח עיקרי:

עיקרי ע"ק- מותר: 4511.18 מ"ר מוצע: 4270.01 מ"ר- נותרו 241.17 מ"ר

עיקרי ת"ק- מותר: 114 מ"ר מוצע: 347.4 מ"ר- חריגה של 233.4 מ"ר- יקוזזו מיתרת שטחי עיקריים ע"ק כמותר עפ"י סעיף 4.1.2 א-: יותר ניוד של שטחי בניה עיקריים המאושרים למגורים... משטחים שמעל הכניסה הקובעת לשטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת"

נותרו שטחים עיקריים ע"ק- 7.77 מ"ר

שטחי שרות:

שרות ע"ק- מותר: 824.47 מ"ר מוצע: 822.55 מ"ר- נותרו- 1.92 מ"ר

שרות ת"ק- מותר: 6062.6 מ"ר מוצע: 5953.41 מ"ר- נותרו: 109.19

מבני ציבור:

עיקרי ת"ק- מותר: 440 מ"ר מוצע: 442.96 מ"ר- חריגה של: 2.96 מ"ר- יש לצמצם

מסחר:

עיקרי ע"ק - מותר: 560 מ"ר מוצע: 555.68 מ"ר - נותרו: 4.32 מ"ר

מחסנים:

מוצעים 28 מחסנים עבור 47 יח"ד בקומות החניון

יש לתכנן מחסן לכל יח"ד ככל הניתן

גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'

תכסית:

עפ"י טבלה 5- תכסית מותרת - 45%

תכסית ת"ק לא תעלה על 80%

מוצעת תכסית של 52% משטח המגרש

ותכסית ת"ק של 73% - יש לצמצם למותר

מי נגר

סעיף 6.4: "ויותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"

יש להציג תרשים המוכיח עמידה בסעיף זה

מימוש התכנית

סעיף 7.2: זמן משוער למימוש התכנית הינו 7 שנים מיום אישורה - אישורה של תכנית זו ביום-
06.04.2021 – עד לתאריך 06.04.2028

שלביות הביצוע - סטיה נכרת:

עפ"י סעיף 7.1:

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את כל הזכויות עפ"י תב"ע

תנאי להוצאת היתר בניה-

1.הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח הציבורי

2. תיאום השטח הציבורי מול מחלקת מדיניות תכנון עיריית ירושלים

תנאי לקבלת טופס אכלוס:

גמר בינוי שטח ציבורי ברמת מעטפת.

אישורים שהתקבלו:

אדריכל עיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך: 09.01.2024

מחלקת שפ"ע:

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך: 06.12.2023

איכות הסביבה

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך: 22.09.2024

הסדרי תנועה

התקבל אישור חניה מתאריך: 07.05.2024 לפיו: "אין התנגדות לתכנית, עבור 50 יח"ד חדשות, שטחי מסחר וגנ"י דרוש 100 מ"ח עפ"י התקן מוצע 100 מ"ח בחניון תת"ק כולל 6 חניות נכים (11 חניות לגנים ו- 22 חניות עבור מסחר) בנוסף מתוכננות 2 חניות פריקה וטעינה עבור המסחר ו 2 -מפרצי הורדה והעלאה לגנ"י בזכות הדרך בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון פיזי. תנאי להיתר בניה- אישור תכנית הסדרי התנועה במלחקת תושי"ה לתכנון הדרך סביב לפרויקט.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית

מחלקת דרכים

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך: 07.05.2024 לדיון בלבד, תנאי להיתר- אישור סופי של האגף

מחלקת תברואה

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך: 11.12.2023

מחלקת מבני ציבור:

התקבל אישור מחלקת מבני ציבור בתאריך: 01.02.2024, יש לתאם תכנון פנים מול מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים ובעלי הזכות בנכס, עניין הבעלות נבחן בעת פתיחת התיק

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכנית עפ"י ההערות המצורפות לתוכנית a
24/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בשכונת בית צפפה, במגרש 1 עפ"י תב"ע 1103571 מבקשים היתר לבניית 3 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות מעל קומת מסחר ו- 5 קומות ת"ק בהן משולב שטח למבני ציבור, סה"כ 47 יח"ד. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: שינוי מנספח הבינוי- שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה פנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי

תוספת קומות ת"ק- שינוי מס' קומות מ-2 קומות ל-5 קומות מתחת לכניסה הקובעת. - ל"ר, אושרה תב"ע 1103571 הקובעת 5 קומות ת"ק תום תקופת הפרסום- 05.12.2023- לא הוגשו התנגדויות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, אין מניעה מלאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.		
שינוי מנספח בינוי - שינוי בעיצוב האדריכלי, שינוי בחלוקה הפנימית, תכנון אדריכלי מפורט לעומת נספח בינוי סכמתי. תוספת קומות תת קרקעיות - שינוי מס' הקומות מ 2 קומות ל 5 קומות מתחת לכניסה הקובעת.	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
כן	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - 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
	אישור תכנית הסדרי התנועה במלחקת תושי"ה לתכנון הדרך סביב לפרויקט	13
	יש לתאם תכנון פנים מול מבני ציבור ולחתום על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים כתנאי להיתר	14
	הריסת הבניה המסומנת להריסה בשטח הציבורי	15
	סקר זיהום קרקע יבוצע ויוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת הנחיותיו כתנאי לקבלת ההיתר	16
	החלטה סופית של מחלקת דרכים בנושא ביצוע דרך הגישה	17
	יש לקבל אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח	18
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם למפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכנית עפ"י ההערות המצורפות לתוכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2006/0517.02</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, שינויים ללא תוספת שטחים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרת קומת הגלריה הקיימת כמגורים ואחסנה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סלונים יוסף יצחק
עורך הבקשה	בן חיים מרים אושרית
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הענף 19, מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30054	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3070	תחילת תוקף	15/03/1984			
3845	תחילת תוקף	17/02/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתר בניה רלוונטים שהופקו בחלקה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים הבנוי בן 3 קומות למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב הע"ח 19 בשכונת מורשה גוש: 30054, חלקה : 39.

מצב מוצע:

קומת ב , מפלס +4.80:

מוצע תוספת גלריה ליח"ד קיימת הכולל מדרגות ומחסן

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן:

1. "תוספת מחסן בגלריה בשטח של 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי"
2. "תוספת עד 6% משטח המגרש המותרת בתב"ע שאושרה 89/08/31 המהווים 23 מ"ר"
3. "תוספת עד 2.5 לזכויות הבניה עבור תוספת קומה "
4. "תוספת קומה פנימית בתוך הדירה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26/12/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת היות ההרמוניקה שנבחנה כוללת חסרים גרפיים, שרטוטים ואי התאמות רבות, בנוסף המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות ומשטחי הבניה המהווה

סטיה ניכרת מתקנות על אף פרסום ההקלות כמותיות שבוצעו מאחר ומדובר בתב"ע נפחית ובתב"ע שהתייחסה לזכויות הבניה לאחר שנת 1989. הבקשה נבחנה כגלריה וגם בבחינה זו נמצאו ליקויים מהמותר בתקנות (המפורטים לעיל) לעניין גלריה שלא ניתן לאשר כלל ודחיית מחלקת השימור. הבקשה כפי שהוגשה לא ניתנת לאישור במתכונתה הנוכחית ואף התקבלו התנגדויות מהותיות. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. קווי בניין: על עורך הבקשה להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים סימוני גבול חלקה בכחול רציף וקווי בניין באדום מקווקו. שטח בניה: מוצע בבקשה: מוצע 18.48 מ"ר מכוח הקלות כמותיות של 6%-2.5%. תב"ע מס' 3845 החלה בחלקה הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית וכל תוספת שטח מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה, על כן השטח העיקרי נבחן ע"י גלריה – (ראה סעיף גלריה). מס' קומות: מוצע בבקשה: תוספת קומה פנימית בדירה קיימת בעלת גובה פנימי של 4.10 מ' נטו. לעניין המוצג על גבי ההרמוניקה, לא מובן כיצד ישנם 5 תכניות של קומות קיימות ובנוסף גלריה כאשר בחתך ובחזית מראה עורך הבקשה 3 קומות בלבד (ובנוסף הגלריה).		

לעניין מס' הקומות, מאחר ומדובר בקומה פנימית הבקשה נבחנה עפ"י גלריה – (ראה סעיף גלריה). גלריה: קומת ב , מפלס +4.80: מאחר ומדובר בקומה פנימית המהווה גלריה, הבקשה נבחנה עפ"י תקנות לעניין זה ובכפיפות להוראות התכנית החלות בחלקה מס' 3845. מותר עפ"י תקנות, עבור יח"ד: - תהיינה מוגבלת ל-1/3 משטח הדירה. - תתוכנן לגלריה מחיצה שאינה מגיעה עד לתקרה. - גובה מינימלי מתחת לגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הבית ועד תחילת הגלריה) ויחושב כשטח עיקרי. - גובה מינימלי של הגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הגלריה ועד תקרת הבית) ויחושב כשטח עיקרי. מוצע בבקשה: - לעניין 1/3 מהדירה: גלריה פנימית בדירה בשטח עיקרי של 18.48 מ"ר הצמודה למחסן בשטח של 20 מ"ר, כך שהמוצע בבקשה חורג מ-1/3 המותר ומהווה קומה נוספת. תוספת קומה בתב"ע נפחית מהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן – לא ניתן לאשר. - לעניין מחיצה: בגלריה מוצע קירות המגיעים לתקרת הבית כך שאינו עומד בהנחיה זו – לא ניתן לאשר. - גובה מינימלי מתחת לגלריה: גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ', הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר. - גובה מינימלי של הגלריה: גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ',		

הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר. מחסן: מוצע בבקשה: קומת ב', מפלס +4.80: יצירת מחסן עילי בשטח של 25.43 מ"ר בקומה שניה מעל הקרקע מכוח הקלה של 20 מ"ר עבור מחסן. לעניין מחסן עילי: עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מחסן עילי כלל. לעניין שטח מחסן: בחלקה המוצעת חלה תב"ע מס' 3845 אשר הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית, תוספת שטח עבור המחסן מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה – לא ניתן לאשר. מדרגות פנימיות: מוצעות מדרגות פנימיות בסמוך לכניסה לדירה לצורך הגעה לגלריה, בנוסף מראה עורך הבקשה פתח נוסף שאינו מובן מחדר המדרגות המשותף לגלריה. מיקום המדרגות המוצע מהווה פתח וחשש לפיצול יח"ד ועל כן כפי שמוצע כעת - לא ניתן לאשר. שימור: התקבלה דחייה מפורטת של מחלקת השימור בתאריך 06/08/2024 ע"י אביגיל בן שמחון, מדובר בבניין שנמצא ברשימת השימור העירוני – לא ניתן לאשר. התנגדויות: * "קיימות עבירות בניה רבות לדירת המבקש מלבד		

שהגלריה המוצעת הינה הכשרה עבירה" * "המבקש הוריד קיר תמך שימורי מקצה לקצה" * "מהנדס בין וואליד עצר את הבניה בדירה ע"י צו בית משפט מקומי". * "הגלריה המוצעת בבקשה הינה בשטח של 55 מ"ר כאשר בבקשה מוצעת פחות". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 3845 תחילת תוקף: 17/02/2003 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3845 תחילת תוקף 17/02/2003 (אזור מגורים 4 מיוחד) . תכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת:	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס' 1, שותק - מחייב לכל התכנית בשלמותה הכולל חתך עקרוני לכל בניין. בתוכנית חל נספח מס' 2, שותק - מחייב הכולל תוכנית עקרונות עיצוב. המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי לעניין מס' קומות – (ראה סעיף מס' קומות). שלביות ביצוע: בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים, אך עורך הבקשה אינו מראה את הסימונים בתכניות כפי שהתקבלו – על עורך הבקשה להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים סימוני גבול חלקה בכחול רציף וקווי בניין באדום מקווקו. שטח בניה: שטח עיקרי: מותר לפי תב"ע: עפ"י סעיף 9(ד)(1): "ביתר החלקות או המגרשים תותר בניה בתנאים הבאים בלבד": "השלמת קומות קיימות לפי קווי המתאר הקיימים של הבניין הקיים (דהיינו קונטור קיים)" - מדובר בתב"ע נפחית. מוצע בבקשה: מוצע 18.48 מ"ר מכוח הקלות כמותיות של 6%-ו-2.5%. תב"ע מס' 3845 החלה בחלקה הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות		

ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית וכל תוספת שטח מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה, על כן השטח העיקרי נבחן ע"י גלריה – (ראה סעיף גלריה). מס' קומות: קומת ב', מפלס +4.80: מותר לפי תב"ע (נספח): 4 קומות כאשר הקומה הרביעית הינה כלואה כגג רעפים מעל קומת מרתף ככל וקיימת. מס' קומות קיים: עפ"י ההרמוניקה שהוגשה לבחינה בתכניות מופיעות 5 קומות וגלריה ובחתך + חזית מופיע 3 קומות. מוצע בבקשה: תוספת קומה פנימית בדירה קיימת בעלת גובה פנימי של 4.10 מ' נטו. לעניין המוצג על גבי ההרמוניקה, לא מובן כיצד ישנם 5 תכניות של קומות קיימות ובנוסף גלריה כאשר בחתך ובחזית מראה עורך הבקשה 3 קומות בלבד (ובנוסף הגלריה). לעניין מס' הקומות, מאחר ומדובר בקומה פנימית הבקשה נבחנה עפ"י גלריה – (ראה סעיף גלריה). גלריה: קומת ב, מפלס +4.80: מאחר ומדובר בקומה פנימית המהווה גלריה, הבקשה נבחנה עפ"י תקנות לעניין זה ובכפיפות להוראות התכנית החלות בחלקה מס' 3845. מותר עפ"י תקנות, עבור יח"ד: - תהיינה מוגבלת ל-1/3 משטח הדירה. - תתוכנן לגלריה מחיצה שאינה מגיעה עד לתקרה. - גובה מינימלי מתחת לגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הבית ועד תחילת הגלריה) ויחושב כשטח עיקרי. - גובה מינימלי של הגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הגלריה ועד תקרת הבית) ויחושב כשטח עיקרי. מוצע בבקשה:		

- לעניין 1/3 מהדירה: גלריה פנימית בדירה בשטח עיקרי של 18.48 מ"ר הצמודה למחסן בשטח של 20 מ"ר, כך שהמוצע בבקשה חורג מ-1/3 המותר ומהווה קומה נוספת. תוספת קומה בתב"ע נפחית מהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן – לא ניתן לאשר. - לעניין מחיצה: בגלריה מוצע קירות המגיעים לתקרת הבית כך שאינו עומד בהנחיה זו – לא ניתן לאשר. - גובה מינימלי מתחת לגלריה: גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ', הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר. - גובה מינימלי של הגלריה: גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ', הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר. מחסן: מוצע בבקשה: קומת ב', מפלס +4.80: יצירת מחסן עילי בשטח של 25.43 מ"ר בקומה שניה מעל הקרקע מכוח הקלה של 20 מ"ר עבור מחסן. לעניין מחסן עילי: עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מחסן עילי כלל. לעניין שטח מחסן: בחלקה המוצעת חלה תב"ע מס' 3845 אשר הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית, תוספת שטח עבור המחסן מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה – לא ניתן לאשר.		

מדרגות פנימיות: מוצעות מדרגות פנימיות בסמוך לכניסה לדירה לצורך הגעה לגלריה, בנוסף מראה עורך הבקשה פתח נוסף שאינו מובן מחדר המדרגות המשותף לגלריה. מיקום המדרגות המוצע מהווה פתח וחשש לפיצול יח"ד ועל כן כפי שמוצע כעת - לא ניתן לאשר. שימור: התקבלה דחייה מפורטת של מחלקת השימור בתאריך 06/08/2024 ע"י אביגיל בן שמחון, מדובר בבנין שנמצא ברשימת השימור העירוני – לא ניתן לאשר. חוות דעת אדריכלית: ההרמוניקה שנבחנה כוללת חסרים גרפיים, שרטוטים ואי התאמות רבות, בנוסף המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות ומשטחי הבניה המהווה סטיה ניכרת מתקנות על אף פרסום ההקלות כמותיות שבוצעו מאחר ומדובר בתב"ע נפחית ובתב"ע שהתייחסה לזכויות הבניה לאחר שנת 1989. הבקשה נבחנה כגלריה וגם בבחינה זו נמצאו ליקויים מהמותר בתקנות (המפורטים לעיל) לענין גלריה שלא ניתן לאשר כלל ודחיית מחלקת השימור. הבקשה כפי שהוגשה לא ניתנת לאישור במתכונתה הנוכחית ואף התקבלו התנגדויות מהותיות. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן: * "קיימות עבירות בניה רבות לדירת המבקש מלבד שהגלריה המוצעת הינה הכשרה עבירה" * "המבקש הוריד קיר תמך שימורי מקצה לקצה" * "מהנדס בין וואליד עצר את הבניה בדירה ע"י צו בית משפט מקומי".		

* "הגלריה המוצעת בבקשה הינה בשטח של 55 מ"ר כאשר בבקשה מוצעת פחות". ניתן לעיין בארכיב אופטי להתנגדות המלאה. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.		
תוספת מחסן בקומת גלריה בשטח של 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי תוספת עד 6% משטח המגרש המותרות בתב"ע שאושרה 31/08/89 המהווים 23 מ"ר תוספת עד 2.5% לזכויות בניה המותרות עבור תוספת קומה תוספת קומה פנימית בתוך דירה	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

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת היות ההרמוניקה שנבחנה כוללת חסרים גרפיים, שרטוטים ואי התאמות רבות, בנוסף המוצע בבקשה חורג ממס' הקומות ומשטחי הבניה המהווה סטיה ניכרת מתקנות על אף פרסום ההקלות כמותיות שבוצעו מאחר ומדובר בתב"ע נפחית ובתב"ע שהתייחסה לזכויות הבניה לאחר שנת 1989.

הבקשה נבחנה כגלריה וגם בבחינה זו נמצאו ליקויים מהמותר בתקנות (המפורטים לעיל) לעניין גלריה שלא ניתן לאשר כלל ודחיית מחלקת השימור.

הבקשה כפי שהוגשה לא ניתנת לאישור במתכונתה הנוכחית ואף התקבלו התנגדויות מהותיות.

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.

קווי בניין:

על עורך הבקשה להראות ע"ג התכניות חזיתות וחתכים סימוני גבול חלקה בכחול רציף וקווי בניין באדום מקווקו.

שטח בניה:

מוצע בבקשה: מוצע 18.48 מ"ר מכוח הקלות כמותיות של 6%-2.5%.

תב"ע מס' 3845 החלה בחלקה הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית וכל תוספת שטח מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה, על כן השטח העיקרי נבחן ע"י גלריה – (ראה סעיף גלריה).

מס' קומות:

מוצע בבקשה: תוספת קומה פנימית בדירה קיימת בעלת גובה פנימי של 4.10 מ' נטו.

לעניין המוצג על גבי ההרמוניקה, לא מובן כיצד ישנם 5 תכניות של קומות קיימות ובנוסף גלריה כאשר בחתך ובחזית מראה עורך הבקשה 3 קומות בלבד (ובנוסף הגלריה).

לעניין מס' הקומות, מאחר ומדובר בקומה פנימית הבקשה נבחנה עפ"י גלריה – (ראה סעיף גלריה).

גלריה:

קומת ב , מפלס +4.80:

מאחר ומדובר בקומה פנימית המהווה גלריה, הבקשה נבחנה עפ"י תקנות לעניין זה ובכפיפות להוראות התכנית החלות בחלקה מס' 3845.

מותר עפ"י תקנות, עבור יח"ד:

- תהיינה מוגבלות ל-1/3 משטח הדירה.

- תתוכנן לגלריה מחיצה שאינה מגיעה עד לתקרה.

- גובה מינימלי מתחת לגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הבית ועד תחילת הגלריה) ויחושב כשטח עיקרי.

- גובה מינימלי של הגלריה יהיה 2.20 מ' נטו (מרצפת הגלריה ועד תקרת הבית) ויחושב כשטח עיקרי.

מוצע בבקשה:

- לעניין 1/3 מהדירה:

גלריה פנימית בדירה בשטח עיקרי של 18.48 מ"ר הצמודה למחסן בשטח של 20 מ"ר, כך שהמוצע בבקשה חורג מ-1/3 המותר ומהווה קומה נוספת.

תוספת קומה בתב"ע נפחית מהווה סטייה ניכרת מתקנות ועל כן – לא ניתן לאשר.

- לעניין מחיצה:

בגלריה מוצע קירות המגיעים לתקרת הבית כך שאינו עומד בהנחיה זו – לא ניתן לאשר.

- גובה מינימלי מתחת לגלריה:

גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ', הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר.

- גובה מינימלי של הגלריה:

גובה הבית נטו מרצפה לתקרה הינו בסך של 4.10 מ', הגובה המוצע בבקשה הינו 1.90 מ' כך שאינו עומד בהנחיות – לא ניתן לאשר.

מחסן:

מוצע בבקשה:

קומת ב' , מפלס +4.80: יצירת מחסן עילי בשטח של 25.43 מ"ר בקומה שניה מעל הקרקע מכוח הקלה של 20 מ"ר עבור מחסן.

לעניין מחסן עילי:

עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מחסן עילי כלל.

לעניין שטח מחסן:

בחלקה המוצעת חלה תב"ע מס' 3845 אשר הינה משנת 2003 אשר מגדירה את זכויות בניה המותרות ע"י קונטור ומס' קומות לאחר שנת 89, דהיינו כי לא ניתן לבקש כלל הקלות כמותיות ומה גם שמדובר בתב"ע נפחית, תוספת שטח עבור המחסן מהווה סטייה ניכרת מתקנות לעניין הגדלת אחוזי בניה – לא ניתן לאשר.

מדרגות פנימיות:

מוצעות מדרגות פנימיות בסמוך לכניסה לדירה לצורך הגעה לגלריה, בנוסף מראה עורך הבקשה פתח נוסף שאינו מובן מחדר המדרגות המשותף לגלריה.

מיקום המדרגות המוצע מהווה פתח וחשש לפיצול יח"ד ועל כן כפי שמוצע כעת - לא ניתן לאשר.

שימור:

התקבלה דחייה מפורטת של מחלקת השימור בתאריך 06/08/2024 ע"י אביגיל בן שמחון, מדובר בבניין שנמצא ברשימת השימור העירוני – לא ניתן לאשר.

התנגדויות:

* "קיימות עבירות בניה רבות לדירת המבקש מלבד שהגלריה המוצעת הינה הכשרה עבירה"

* "המבקש הוריד קיר תמך שימורי מקצה לקצה"

* "מהנדס בין וואליד עצר את הבניה בדירה ע"י צו בית משפט מקומי".

* "הגלריה המוצעת בבקשה הינה בשטח של 55 מ"ר כאשר בבקשה מוצעת פחות".

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

יודגש כי 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 - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2003/0465.02</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוריא שלום יהושע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דובר שלום 12, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
2411	תחילת תוקף	24/05/1979			
2411	תחילת תוקף	24/05/1979			
ב3567	תחילת תוקף	13/08/1992			
ב3567	תחילת תוקף	13/08/1992			
6717	תחילת תוקף	04/11/2003			
946277	תחילת תוקף	18/01/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

- הופק בתאריך 06/02/1998 בתיק 1976/496.7 עבור "תוספות להרחבות דיור ולמרפסות סוכה".
בהיתר זה אושרו 28.68 מ"ר לשטח עיקרי, 20.10 מ"ר לשטחי מרפסות ו- 16.62 מ"ר לשטחי

מרפסות.

- הופק בתאריך 04/05/2004 בתיק 2003/0465.01 עבור " תוספת קומה חלקית לשם הרחבת הדירה הקיימת". בהיתר זה אושרו 50.68 מ"ר לשטח עיקרי, ו-16 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 01/06/2004 בתיק 2003/0465.00 עבור " תוספת קומה חלקית לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות שמתחתיה". בהיתר זה אושרו 167.73 מ"ר לשטח עיקרי, ו-46.85 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בחלקה ובה 2 בניינים. הבקשה מבוקשת במבנה מס' 2 בן 7 קומות ו-2 כניסות ברחוב דובר שלום 12 שכונת הקריות החסידיות. גוש: 30299 חלקה: 84.

מצב מוצע:

קומה ג', מפלס +10.50 :

חזית דרום מערבית – עבור דירה מס' 24 משפ' קליין מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' וברוחב 5.30 מ'.

קומה ד', מפלס +13.50 :

חזית דרום מערבית- עבור הדירה שמעל מוצע מרפסת דמה בלבד.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת

הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'.

הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח הבינוי.

הקלה בדבר שינויים בפתחים.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84. הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק

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

מידע קודם

מתאריך	
13/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית .a
13/11/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 946277 תחילת תוקף: 18/01/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג דברי הסבר: התיק עלה לדין בוועדת משנה מיום 01.07.2024 ובה הוחלט: "להוריד מסדר היום לבדיקת הבקשה מול ר"צ בפגישה". התקיימה פגישה על פי החלטת הוועדה בה הוסבר לצוות

המקצועי לעניין מרפסות סוכה שקיימות מכוח התבע החלה בחלקה, הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י הערות הצוות המקצועי ועל כן היה ניתן להביא את התיק לדיון. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6717 תחילת תוקף 04/11/2003 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נראה כי המרפסת מבוקשת בחריגה מקו בניין צידי (ראה סעיף מרפסת זיז). שלביות ביצוע: בתב"ע 6717 קיים סעיף שלביות ביצוע (ז' 1 ו-2) המרפסת המבוקשת בבקשה אינה כלולה בנספח הבינוי ולכן הסעיף לא רלוונטי למבוקש. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק (מחייב) בקנ"מ 1:100 (תכנית בינוי לבניין מס' 2). מרפסת הזיז המוצעת בבקשה אינה מופיעה בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת נבחנת ע"פ תקנות (ראה סעיף מרפסות).		

שטחי בניה: בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אלא מרפסת זיז בלבד (ראה סעיף מרפסות). מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +10.50 חזית דרום מערבית – עבור דירה מס' 24 משפ' קליין מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ', ברוחב 5.30 מ' ובשטח של 10.50 מ"ר. מותר ע"פ תקנות: שטח - תוכניות בסמכות מקומית שטח מותר עד 14 מ"ר – מוצעת מרפסת בשטח 10.50 מ"ר. עומק - תכנית שעליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה – עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'. מרווח- לתוכניות בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית: קו בניין ציד- ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש. בבקשה זו מבוקשת חריגה של 2 מ' מקו הבניין. תכנית צל – עורך הבקשה מציג תכנית צל למרפסות עתידיות וכן מציג מרפסות סוכה וממוצע מרפסות לכלל העמודה כנדרש. הוטמע פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז. בקרה הנדסית: בתכנית לא חל סעיף חיזוקים וכן ע"פ הצהרת מהנדס המבנה לא נדרש בחיזוקים, מבדיקה היתר מקורי לבניין הופק לאחר 1980. אישור שימור: המבנה אינו ברשימת השימור – לא רלוונטי.		

הריסות: בבחינת הבקשה שהוגשה אל מול צילומים בשטח, נראה כי בבניין קיים בינוי שלגביו לא צוין היתר וכן בדירת המבקש. עורך הבקשה מסמן בינוי זה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". עבור דירת המבקש מסמן את הבינוי הקיים ללא היתר (סגירת מרפסת) להריסה בהיתר זה. חוות דעת אדריכלית: בבקשה מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו הבניין המאושר ועל כך פורסמה הקלה. המרפסת המוצעת עומדת בתקנות ובמדיניות מהנדס העיר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
להוריד מסדר היום לבדיקת הבקשה מול ר"צ בפגישה	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
משלוח הודעות לפי תקנה 36: המלצת הצוות המקצועי להמציא לאגף הרישוי תכנית מתוקנת הכוללת תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה, להראות את הבינוי הקיים בפועל בבניין ובדירת המבקש ולסמנו בצהוב להריסה ולתקן את ההערות הטכניות הנדרשות, לאחר קבלת תכנית מתוקנת התיק יופנה למשלוח הודעות ויובא לדין נוסף.	09/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מצג שווא: בבחינת הבקשה שהוגשה לבחינה אל מול צילומים של הבניין עורך הבקשה אינו מסמן כלל את כל הבינוי הקיים שאינו בהיתר ואף אינו מסמן בצהוב להריסה, כך גם לגבי דירת המבקש דבר המהווה מצג שווא. יצוין כי לא מדובר בפעם הראשונה בתיקים של עורך הבקשה הנ"ל המראה מצג שווא - על עורך הבקשה: - להראות את כל הבינוי הקיים בפועל על גבי ההיתר, ככל ולא נמצא לגביו היתר בניה נדרש בסימונו בצהוב להריסה לא בהיתר זה. - להוכיח היתר לסגירת המרפסת של המבקש, ככל שאין היתר בניה יש לסמן להריסה כתנאי למתן היתר. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר את הסימונים כקווי הבניין ולהתאימם בשחור כנדרש. מרפסות זיז: על עורך הבקשה: - להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל המתוקנת. - להנמיך את גובה המרפסת לכדיי 45 ס"מ עד קופינג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ'. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית: לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

	09/06/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 946277 תחילת תוקף: 18/01/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 6717 תחילת תוקף 04/11/2003 אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה המרפסת מבוקשת בחריגה מקו בניין צידי. עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה סימון באדום מקווקו עבור המרפסות כאילו ומדובר בקו בניין למרפסות, דבר זה מהווה הטעיה של הצוות המקצועי – על עורך הבקשה להסיר את הסימונים כקווי הבניין ולהתאימם בשחור כנדרש. שלביות ביצוע:		

בתב"ע 6717 קיים סעיף שלביות ביצוע (ז' 1 ו-2) המרפסת המבוקשת בבקשה אינה כלולה בנספח הבינוי ולכן הסעיף לא רלוונטי למבוקש. נספח בינוי: בתכנית קיים נספח בינוי שותק (מחייב) בקנ"מ 1:100 (תכנית בינוי לבניין מס' 2). מרפסת הזיז המוצעת בבקשה אינה מופיעה בנספח, עורך הבקשה מפרסם הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. המרפסת נבחנת ע"פ תקנות (ראה סעיף מרפסות). שטחי בניה: בבקשה לא מוצע שטח עיקרי אלא מרפסת זיז בלבד (ראה סעיף מרפסות). מרפסות זיז: מוצע בבקשה: קומה ג', מפלס +10.50, חזית דרום מערבית – עבור דירה מס' 24 משפ' קליין מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ', ברוחב 5.30 מ' ובשטח של 10.50 מ"ר. מותר ע"פ תקנות: שטח - תכניות בסמכות מקומית שטח מותר עד 14 מ"ר – מוצעת מרפסת בשטח 10.50 מ"ר. עומק - תכנית שעליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה – עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ'. מרווח- לתכניות בהן אין הוראת סטיה ניכרת וקווי הבניין סומנו ע"פ תכנית נקודתית: קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, בבקשה זו מבוקשת חריגה של 2 מ' מקו הבניין.		

תכנית צל – עורך הבקשה מציג תכנית צל למרפסות עתידיות בחזית המבוקשת אך לא למרפסות סוכה – על עורך הבקשה: - להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכלל העמודה ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל המתוקנת. - להנמיך את גובה המרפסת לכדיי 45 ס"מ עד קופינג ומעל מעקה תקני של 1.10 מ'. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות חתום ע"י מתכנן השלד. בקרה הנדסית: בתכנית לא חל סעיף חיזוקים וכן ע"פ הצהרת מהנדס המבנה לא נדרש בחיזוקים, מבדיקה היתר מקורי לבניין הופק לאחר 1980. הסדרי תנועה: לא רלוונטי. אישור שימור: לא רלוונטי. מצג שווא: בבחינת הבקשה שהוגשה לבחינה אל מול צילומים של הבניין עורך הבקשה אינו מסמן כלל את כל הבינוי הקיים שאינו בהיתר ואף אינו מסמן בצהוב להריסה, כך גם לגבי דירת המבקש דבר המהווה מצג שווא. יצוין כי לא מדובר בפעם הראשונה בתיקים של עורך הבקשה הנ"ל המראה מצג שווא - על עורך הבקשה: - להראות את כל הבינוי הקיים בפועל על גבי ההיתר, ככל ולא נמצא לגביו היתר בניה נדרש בסימונו בצהוב להריסה לא בהיתר זה.		

- להוכיח היתר לסגירת המרפסת של המבקש, ככל שאין היתר בניה יש לסמן להריסה כתנאי למתן היתר. חוות דעת אדריכלית: בבקשה מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקווי הבניין המאושרים - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		
הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת הקלה בדבר בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ" הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התבע ונספח בינוי הקלה בדבר שינויים בפתחים.	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0376.00</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת ח. מחוזק ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ציון עידו שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

תמיר שמואל 15, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3398א	תחילת תוקף	31/10/1988			
3398ב	תחילת תוקף	26/11/1990			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

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

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב תמיר שמואל 15 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 31338, חלקה: 57.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמשת עבור מקלט, מחסנים וחניות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

מוצע עבור משפחת ציון:

במפלס +5.80 שינויים פנימיים בנוסף לשינויים בקיר המערבי.

במפלס +8.70 חדר על הגג בנוסף לחדר מחוזק ומרפסת גג.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות:

"הקלה לתוספת קומה ותוספת גובה ע"י תוספת קומה".

"הקלה לתוספת חדר מחוזק ושטח לח. מחוזק על הגג – לצרכי מיגון".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/10/01 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	קווי בניין: על עורך הבקשה להתאים קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. שטחי בניה: מפלס +8.70 הרחבת בנייה: עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 30.87 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה לכדי 30.00 מ"ר במדויק.

מרפסת גג: על עורך הבקשה להציג מתקני גג, ע"ג הגג הקיים. אישור אדריכלי: על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות גג. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/08 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 3398 ב' תחילת תוקף 1990/11/26. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת:	14/11/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: עפ"י סעיף 9 ה' לתקנון תכנית: נספח הבינוי הינו עקרוני, מנחה, למעט מספר הקומות המרבי מעל ומתחת למפלס הדרך. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. מוצע חדר מחוזק על גג המבנה המהווה תוספת קומה. פורסמה הקלה לנידון כפי המתבקש. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2024/07/24 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים. על עורך הבקשה להתאים קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק. שטחי בניה: מפלס +8.70 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 30.87 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה לכדי 30.00 מ"ר במדויק.		

חדר מחוזק עורך הבקשה מציין ע"ג ההרמוניקה כי לא הגיעו להסכמות עם השכנים לבינוי עמודת ממ"דים. לאחר התייעצות עם ראש צוות הוחלט כי החדר המחוזק המוצע, מבוקש במיקום המיטבי ביותר עבור דירת המבקש ומהווה מענה לפתרון מיגון. שטח חדר מחוזק: 9 מ"ר בנוסף לעובי קירות – כמותר. מרפסת גג: עורך הבקשה מציע מרפסת גג בשטח של 14.80 מ"ר. על עורך הבקשה להציג מתקני גג, ע"ג הגג הקיים – מאחר ועפ"י הוראות תכנית, לא ניתן להעלותם על הגג החדש. מספר קומות: עפ"י סעיף 9 ז' (הערות לטבלה): "חדרים על הגג לא יחשבו כקומה במניין הקומות המצוין בטבלה שלהלן". מאחר ובנוסף לחדר על הגג מוצע חדר מחוזק, הדבר מהווה תוספת קומה. פורסמה הקלה בדבר תוספת קומה כפי המתבקש. גבהים: קיימים נספחים עקרוניים – חתכים (קנ"מ 1:1250). עורך הבקשה מציע רום של 12.70 מ'. מוצע חדר על הגג ברום של קומה טיפוסית בבניין, כך שגובה התוספת הינו נגזרת של הוספת חדר זה – אין מניעה לאשר. רוב קנייני: מוצעת הרחבת בנייה על גג המבנה. נדרש ברוב קנייני של 66%. בבניין 8 יח"ד. עת פתיחת הבקשה הוצגו 6 חתימות (כולל המבקש) מתוך 8 יח"ד המהווים רוב של 75% - כמותר.		

אישור אדריכלי: על עורך הבקשה להציג מתקני גג. על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות גג. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת קומה ותוספת גובה ע"י תוספת קומה. הקלה לתוספת חדר מחוזק ושטח לח. מחוזק על הגג.	10/09/2024	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין:

על עורך הבקשה להתאים קווי בניין כפי שהתקבל ממחלקת מידע תכנוני במדויק.

שטחי בניה:

מפלס +8.70 הרחבת בנייה:

עורך הבקשה מציע חדר על הגג בשטח של 30.87 מ"ר. על עורך הבקשה לצמצם את הבקשה לכדי 30.00 מ"ר במדויק.

מרפסת גג:

על עורך הבקשה להציג מתקני גג, ע"ג הגג הקיים.

אישור אדריכלי:

על עורך הבקשה להטמיע פרט מעקה למרפסות גג.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2006/0182.02</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ותוספת יח"ד על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פוגל זאב
עורך הבקשה	חיימן ישראל
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

יואל 29, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	102	כן

תבע	סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762377	תחילת תוקף	02/11/2022		

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

עפ"י נתוני המערכת:

- הופק בתאריך 13.07.2006 היתר בניה בתיק רישוי 2006/182.00 עבור: "הריסת קטעי בנין המיועדים להריסה ובנית בנין חדש בן 2-3 קומות", בהיתר זה אושרו 585.20 מ"ר למניין שטח עיקרי, 369.12 מ"ר למניין שטחי שירות ו-21 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 17.04.2008 היתר בניה בתיק רישוי 2006/182.01 עבור: "שינוי מפלסי קומות, הוספת חניה, הגדלת בניה, מרפסות", בהיתר זה אושרו 36.00 מ"ר למניין שטח עיקרי, 13.50 מ"ר למניין שטחי שירות ו-20 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב יואל 29 שבשכונת הבוכרים. גוש: 30085 , חלקה: 102.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2.5 קומות מעל קומת חנייה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס -4.36 מוצעים שינויים בקומת החנייה קרי הוספת 2 מתקני מכפיל חנייה וכן פירוק קירו קל ויציקת רצפה חדשה.

במפלס +5.88 מוצעת השלמת קומה קיימת ע"י הוספת 2 יח"ד חדשות מספר 8 ו 9 – .

במפלס +8.82 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת 3 יח"ד מספר 10, 11 ו 12.

במפלס +11.76 מוצעת תוספת קומה הכוללת הוספת 2 יח"ד מספר 13 ו 14. עבור יח"ד 13(חדשה) מוצע אף גרם מדרגות לולייניו ת , העולות למפלס הגג החדש.

במפלס +14.60 מוצע חדר יציאה לגג הכולל מעלית. בנוסף, עבור יח"ד מספר 13 (חדשה) מוצע שימוש חלקי בשטח הגג, עבור מרפסת גג.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות: 2024/05/09 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102. משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	"לדחות במתכונת המוצעת"

אישור הסדרי תנועה: - בבדיקת מנהל האגף את הוראות התב"ע החלה בחלה סעיף 4.1.2(ב) לעניין החניות: 1. "החניה תהיה האמצעות מכפילי חניה כמסומן בנספח הבינוי ועל פי תקן ישראלי". 2. "מספר מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה". ובבדיקה שבוצעה מול מהנדס הוועדה אינג' איתי שרעבי נאמר מפורשות: "בדקנו את הנושא ואת חו"ד שהתקבלה מול משרד המהנדסים ירון שמעוני שחם ובהתאם לבדיקה שהם ערכו אין כל מניעה לביצוע מתקן החניה וזאת בשינוי שיטת הביסוס לכלונסאות . בהתאם לאמור דרישתנו עומדת בעינה ולא ניתן לפטור מהתקנת חניות אלו במגרש בהתאם להוראות התכנית" – על עורך הבקשה לתכנן חניות עפ"י דרישת התבע ולהמציא יאוושר מחלקת הסדרי תנועה . שטחי בניה: עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר . מוצע: 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 597.58 מ"ר (מוצע) – 7.23 מ"ר (עיקרי מרפסות) = 1,137.37 מ"ר . $1,170 > 1,137.37$ מ"ר המותרים. שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר . מוצע: 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר . $302 < 321.53$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים. שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר . מוצע: 278.59 מ"ר (שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר . $310 < 315.17$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים.		

עורך הבקשה מציין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של: בדיקה: יתרת שטח עיקרי בסך של 32.63 מ"ר. שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר. שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר. סה"כ 24.7 מ"ר (שירות) > 32.63 מ"ר. מרפסות זיז: - עבור יח"ד מספר 10 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע. - עבור יח"ד מספר 11 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע. - עבור יח"ד מספר 12 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע. - עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע. גובה בנייה: על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה. מספר קומות: על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה. חו"ד אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762377 תחילת תוקף: 02/11/2022 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: אישור הסדרי תנועה: - התיק הובא ע"י הצוות המקצועי "להכרעת הוועדה ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא ניתן לספק מק"ח במגרש. ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה. תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית". - התיק עלה לדיון בוועדת משנה מיום 04.09.2024 הוחלט: "להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, לצורך בדיקת מנהל אגף הרישוי ור"צ מול מחלקת הסדרי תנועה את עניין התבע החלה בחלקה את סעיף החניה." - עורך הבקשה העביר למנהל האגף מכתב ממהנדס הבניין עבור ביטול מכפילים ותשלום כופר חניה, עקב בעיות הקיימות במגרש שבגינם אין באפשרותם לבצע את מכפילי החניה ולהמיר את החניות לתשלום כופר חניה. - בבדיקת מנהל האגף את הוראות התב"ע החלה בחלה	18/11/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף 4.1.2(ב) לעניין החניות: 1. "החניה תהיה האמצעות מכפילי חניה כמסומן בנספח הבינוי ועל פי תקן ישראלי". 2. "מספר מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה". ובבדיקה שבוצעה מול מהנדס הוועדה אינג' איתי שרעבי נאמר מפורשות: "בדקנו את הנושא ואת חו"ד שהתקבלה מול משרד המהנדסים ירון שמעוני שחם ובהתאם לבדיקה שהם ערכו אין כל מניעה לביצוע מתקן החנייה וזאת בשינוי שיטת הביסוס לכלונסאות . בהתאם לאמור דרישתנו עומדת בעינה ולא ניתן לפטור מהתקנת חניות אלו במגרש בהתאם להוראות התכנית" . על כן, התיק מובא לדיון נוסף עם המלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת המוצעת (המצאת תנאי מחלקת הסדרי תנועה ותיקון הבקשה עפ"י הערות הצוות המקצועי). התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 762377 תחילת תוקף 2022/11/02. - כפיפות לתכנית 5022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (4.1.2 ה') לעניינים הבאים: מספר הקומות. קווי הבניין. נספח בינוי:		

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע תואם נספח במדויק למעט: אי סימון חלון ביח"ד מספר 10 (בצד מערב, מרפסת פתוחה פתח לכיוון הפיר). עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. עבור יח"ד מספר 13 מוצע גרם מדרגות לולייניו ת העולות לגג החדש. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 לתקנון התכנית: "ביצוע התכנית – תותר בניית כל קומה בשלמותה. לא תותר בנייה של חלקי קומות" – כמוצע בבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט: מרפסות הזיז המבוקשות לצד מזרח והתואמות נספח במדויק במפלסים: +2.94, +5.88 ו- +8.82 חורגות מקו בניין מזרחי בשיעור של עד לעומק של 1.5 מטר. קווי בניין כאמור מהווים סטייה ניכרת, אולם מאחר ועפ"י סעיף 4.1.2 א'(ה): "יותר בינוי והבלטה של מרפסות מעל דרך עד ל- 1.5 מטר" לתקנון תכנית 762377, אין מניעה לאשר מרפסות אלו.		

שטחי בניה: עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר . מוצע: 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 597.58 מ"ר (מוצע) – 7.23 מ"ר (עיקרי מרפסות) = 1,137.37 מ"ר. $1,170 > 1,137.37$ מ"ר המותרים. שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר . מוצע: 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר. $302 < 321.53$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים. שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר . מוצע: 278.59 מ"ר (שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר. $310 < 315.17$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים. עורך הבקשה מציין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של:. בדיקה: יתרת שטח עיקרי בסך של 32.63 מ"ר. שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר. שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר. סה"כ 24.7 מ"ר (שירות) > 32.63 מ"ר. מרפסות זיז: מותר: מרפסות זיז מקורות בשטח של 75 מ"ר.		

מוצע: עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. ממ"ד מוצע: מבוקשים ממ"דים כפי נספח בינוי. גובה בנייה: גובה מותר עפ"י תכנית : 14.6 מטר. מעל גובה זה, תותר יציאה של חדר מדרגות לגג ועד לרום של +17.60. כמוצע בבקשה. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות מיח"ד 13, המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה. מספר קומות: מס' קומות מותר עפ"י תכנית : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13		

– המהווה תוספת קומה. תוספת קומה כאמור מהווה סטיה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה. מספר יחידות דיור: מס' יח"ד מותר עפ"י תכנית: 15 יח"ד. מוצע: 7 יח"ד קיימות בנוסף ל – 7 מוצעות. סה"כ 14 יח"ד . יצוין, יח"ד מספר 15 אינה מבוקשת בבקשה, יח"ד מס' 14 הוגדלה ע"ח יח"ד מספר 15 שעפ"י נספח. חריגות בנייה להריסה: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר" - הוסף תנאי במערכת. אישור שימור: אישור בתנאים של מחלקת שימור התקבל ביום 17.06.2024 ע"י צחור יהונתן. חו"ד אדריכלית: בכפוף לאישור מחלקת שימור. ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש, המוצע מבוקש בכללותו כפי נספח בינו'. את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה יורדת מסדר היום לצורך בדיקת מנהל אגף הרישוי ור"צ מול מחלקת הסדרי תנועה את עניין התבע החלה בחלקה את סעיף החניה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 762377 תחילת תוקף: 02/11/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 762377 תחילת תוקף 2022/11/02. - כפיפות לתכנית 5022. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (4.1.2 ה') לעניינים הבאים:	26/08/2024	חוות דעת תכנונית

מספר הקומות. קווי הבניין. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מנחה. המוצע תואם נספח במדויק למעט: אי סימון חלון ביח"ד מספר 10 (בצד מערב, מרפסת פתוחה פתח לכיוון הפיר). עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. עבור יח"ד מספר 13 מוצע גרם מדרגות לולייניו ת העולות לגג החדש. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בן שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 7.1 לתקנון התכנית: "ביצוע התכנית – תותר בניית כל קומה בשלמותה. לא תותר בנייה של חלקי קומות" – כמוצע בבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/11/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים למעט:		

מרפסות הזיז המבוקשות לצד מזרח והתואמות נספח במדויק במפלסים: +2.94, +5.88 ו- 8.82+ חורגות מקו בניין מזרחי בשיעור של עד לעומק של 1.5 מטר. קווי בניין כאמור מהווים סטייה ניכרת, אולם מאחר ועפ"י סעיף 4.1.2 א'(ה): "יותר בינוי והבלטה של מרפסות מעל דרך עד ל- 1.5 מטר" לתקנון תכנית 762377, אין מניעה לאשר מרפסות אלו. שטחי בניה: עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר . מוצע: 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 597.58 מ"ר (מוצע) – 7.23 מ"ר (עיקרי מרפסות) = 1,137.37 מ"ר . 1,170 > 1,137.37 מ"ר המותרים. שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר . מוצע: 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר . 302 < 321.53 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר. לא ניתן לאשר. שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר . מוצע: 278.59 מ"ר(שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר . 310 < 315.17 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר. לא ניתן לאשר. עורך הבקשה מציין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של - אין מניעה לאשר. בדיקה: יתרת שטח עיקרי בסך של 32.63 מ"ר. שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר. שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר.		

סה"כ 24.7 מ"ר (שירות) > 32.63 מ"ר. מרפסות: מותר: מרפסות מקורות בשטח של 75 מ"ר. מוצע: עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בין שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בין שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. ממ"ד מוצע: מבוקשים ממ"דים כפי נספח בינוי. גובה בנייה: גובה מותר עפ"י תכנית : 14.6 מטר. מעל גובה זה, תותר יציאה של חדר מדרגות לגג ועד לרום של +17.60. כמוצע בבקשה. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניו ת המוצעות מיח"ד 13. המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר – לא ניתן לאשר.		

מספר קומות: מס' קומות מותר עפ"י תכנית : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. כמוצע בבקשה. במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13 – המהווה תוספת קומה. תוספת קומה כאמור מהווה סטיה ניכרת - לא ניתן לאשר. מספר יחידות דיור: מס' יח"ד מותר עפ"י תכנית: 15 יח"ד. מוצע: 7 יח"ד קיימות בנוסף ל – 7 מוצעות. סה"כ 14 יח"ד – כמות. יצוין, יח"ד מספר 15 אינה מבוקשת בבקשה. יח"ד מס' 14 הוגדלה ע"י יח"ד מספר 15 שעפ"י נספח. חריגות בנייה להריסה: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר". הוסף תנאי במערכת. חו"ד אדריכלית: בכפוף לאישור מחלקת שימור. ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש. המוצע מבוקש בכללותו כפי נספח בינוי. את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות. אישור שימור: אישור בתנאים של מחלקת שימור התקבל ביום 17.06.2024 ע"י צחור יהונתן. תנאים הוספו למערכת.		

אישור הסדרי תנועה: מובא להחלטת וועדה ע"י רוטלוי שלומי מיום 19.06.2024 : "להחלטת הוועדה המקומית: מוצע תוספת 7 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא ניתן לספק מק"ח במגרש. ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה. תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
מובא להכרעת הוועדה: לעניין התקנת מקומות חנייה. במידה והוועדה תחליט לפטור מהתקנת מק"ח, המלצת האגף תהא לאשר חלק מהבקשה בתנאים: אין מניעה לאשר את המוצע בבקשה למעט הבינוי בגג המבוקש עבור יח"ד מספר 11, שכן מהווה תוספת קומה. אישור הסדרי תנועה: "להחלטת הוועדה המקומית: מוצע תוספת 7 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 2 מק"ח בהתאם לסעיף 14.1.5. לא ניתן לספק מק"ח במגרש. ע"פ סעיף 10.2 רשאית וועדה מקומית לאשר תשלום קרן חניה. תנאי להיתר תשלום קרן חניה עבור 2 מק"ח - קרן חניה הכללית".	26/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מרפסות: עבור יח"ד מספר 10 מוצעת מרפסת גג הכלואה בין שלוש קירות. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. עבור יח"ד מספר 11 מוצעת מרפסת זיז גדולה מהמותר עפ"י נספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 12 מוצעת מרפסת זיז שאינה מופיעה בנספח. על עורך הבקשה לחשב את השטח המקורה במפלס +0.00, למניין שטח עיקרי למרפסות ולוודא עמידה בנתון המותר. עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח, מוצעת הרחבת בנייה ומרפסת גג הכלואה בין שלוש קירות, במקום בו מותרת מרפסת גג עפ"י נספח. מאחר ומרפסת הגג מבוקשת כ"כלואה בין שלוש קירות" נדרש בחישובה תחת שטח עיקרי. גובה בנייה: במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות מיח"ד 13. המוצע כאמור חורג מגובה הבנייה המותר – לא ניתן לאשר. מספר קומות: במפלס הגג מוצע מבנה עבור המדרגות המוצעות מיח"ד 13 – המהווה תוספת קומה. תוספת קומה כאמור מהווה סטיה ניכרת - לא ניתן לאשר. חריגות בנייה להריסה: עפ"י סעיף 4.1.2 ד': "פירוק סגירות והריסת סככות, המסומנים בנספח מספר 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה נשוא הבקשה להיתר". הוסף תנאי במערכת.		

חו"ד אדריכלית: ככל והתכנית תשתנה בהתאם להערות מחו"ד, יידרש בהמצאת אישור מחודש. את החדר על הגג של יח"ד מספר 13 יש להסיר מהבקשה, שכן מהווה סטייה ניכרת לעניין מס' הקומות. אישור שימור: תנאים הוספו למערכת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

"לדחות במתכונת המוצעת"

אישור הסדרי תנועה:

- בבדיקת מנהל האגף את הוראות התב"ע החלה בחלה סעיף 4.1.2(ב) לעניין החניות:

1. "החניה תהא האמצעות מכפילי חניה כמסומן בנספח הבינוי ועל פי תקן ישראלי".

2. "מספר מקומות החניה יקבעו על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה".

ובבדיקה שבוצעה מול מהנדס הוועדה אינג' איתי שרעבי נאמר מפורשות:

"בדקנו את הנושא ואת חו"ד שהתקבלה מול משרד המהנדסים ירון שמעוני שחם ובהתאם לבדיקה שהם ערכו אין כל מניעה לביצוע מתקן החנייה וזאת בשינוי שיטת הביסוס לכלונסאות .

בהתאם לאמור דרישתנו עומדת בעינה ולא ניתן לפטור מהתקנת חניות אלו במגרש בהתאם להוראות התכנית" – על עורך הבקשה לתכנן חניות עפ"י דרישת התבע ולהמציא יאוושר מחלקת הסדרי תנועה .

שטחי בניה:

עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,170 מ"ר .

מוצע: 547.02 מ"ר(עיקרי קיים) + 597.58 מ"ר (מוצע) – 7.23 מ"ר (עיקרי מרפסות) = 1,137.37 מ"ר. $1,137.37 > 1,170$ מ"ר המותרים.

שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 302 מ"ר .

מוצע: 171.05 מ"ר(שירות קיים) + 150.48 מ"ר (מוצע) = 321.53 מ"ר. $302 < 321.53$ מ"ר המותרים.

המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים.

שירות מותר מתחת הקרקע בשטח של 310 מ"ר .

מוצע: 278.59 מ"ר (שירות קיים) + 36.58 מ"ר (מוצע) = 315.17 מ"ר. $310 < 315.17$ מ"ר המותרים.

המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות החורגים.

עורך הבקשה מציין בהערה ע"ג ההרמוניקה כי הוא מבקש להפוך/ שימוש בשטחי בנייה עיקריים נותרים עבור שטחי שירות בסך של:.

בדיקה:

יתרת שטח עיקרי בסך של 32.63 מ"ר.

שירות מעל הקרקע חורג ב – 19.53 מ"ר.

שירות מתחת לקרקע חורג ב – 5.17 מ"ר.

סה"כ 24.7 מ"ר (שירות) > 32.63 מ"ר.

מרפסות זיז:

- עבור יח"ד מספר 10 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע.
- עבור יח"ד מספר 11 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע.
- עבור יח"ד מספר 12 – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע.
- עבור יח"ד מספר 14 בצד מזרח – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי המוצע.

גובה בנייה:

על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה.

מספר קומות:

על עורך הבקשה להסיר את המבנה עבור המדרגות הלולייניות המוצעות בבקשה.

ח"ד אדריכלית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2021/0468.00</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבות דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גרינברג שיינדיל
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

דברי חיים 6 , תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30240	218	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
13355	תחילת תוקף	17/09/2014			
4123	תחילת תוקף	08/12/1991			
44123	תחילת תוקף	26/05/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת לא נמצא היתרי בניה אחרונים ורלוונטים שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 6 קומות מעל הכניסה הקובעת בבניין מדורג המשמש למגורים ברחוב: דברי חיים 6 ,קרית צאנז . גוש: 30240 חלקה: 218 .

מצב מוצע:

קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית:

מוצע תוספת בינוי כהרחבה למחסנים

קומת א' מפלס +2.50, חזית דרומית מזרחית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה.

קומת ב' מפלס +5.50, חזית דרומית מזרחית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה.

קומת ג' מפלס +8.50, חזית דרומית מזרחית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה.

קומת ד' מפלס +11.50, חזית דרומית מזרחית:

מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 17/06/2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:	

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את כלל הליקויים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן התקבל אישור של נוהל בקרה הנדסית ואישור איכות הסביבה וכן פורסמה הקלה על שלביות הביצוע כנדרש		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4123א תחילת תוקף: 26/05/1994 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה ביום 28/09/2022 בה הוחלט: "לדחות במתכונת המוצעת היות המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך ישנם שטחים שלא מחושבים כנדרש וכן עורך הבקשה נדרש בהמצאת הוכחת עמידה ב-8% שטח מחסן כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין שלא בהינף אחד ולא הומצא תנאי איכות הסביבה ואישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון" - בתאריך 05/11/2023 התקבלה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה להלן: בתאריך 23/07/2024 תום מועד להגשת התנגדויות לאחר פרסום עפ"י החלטת הוועדה שלביות ביצוע: בהוראות התוכנית סעיף 7.1 : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בנידון – עורך הבקשה	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

פרסם הקלה על בינוי שלא בהינף אחד תום מועד התנגדויות בתאריך 23/07/2024 - על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום – היות והמוצע בבקשה אינו בעמודה שלמה ופורסמה הקלה לנידון סעיף זה אינו רלוונטי שטח בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בין 3 קירות כעיקרי ולהראות עמידה בסך שטחים מותרים כנדרש - עורך הבקשה תיקן את התוכנית וכך מציע מרפסת שאינן בין 3 קירות ומחשבן כנדרש. ש. שירות: על עורך הבקשה להציג חישוב למחסנים אשר עומדים ב- 8% משטח הדירה וכן שיוך של מחסנים לדירות – עורך הבקשה מציג חישוב ע"ג ההרמוניקה של עמידה ב-8% משטח הדירה המותרים. הריסות: על עורך הבקשה לסמן להריסה בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה – עורך הבקשה הציג את כלל ההריסות בצהוב - תנאי שירשם בהיתר המסומן לצהוב לפירוק יהיה להריסה אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש – התקבל אישור איכות הסביבה כנדרש בתאריך 03/11/2024 ע"י שירה אדלר בקרה הנדסית: על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון – התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי בתאריך		

25/06/2023 חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a - עורך הבקשה תיקו את כל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		
1. "הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך ישנם שטחים שלא מחושבים כנדרש וכן עורך הבקשה נדרש בהמצאת הוכחת עמידה ב-8% שטח מחסן כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין שלא בהינף אחד ולא הומצא תנאי איכות הסביבה ואישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. שלביות ביצוע : בהוראות התוכנית סעיף 7.1 : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בנידון. - על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום	18/09/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : ש. עיקרי: - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בין 3 קירות כעיקרי ולהראות עמידה בסך שטחים מותרים כנדרש. ש. שירות: - על עורך הבקשה להציג חישוב למחסנים אשר עומדים ב- 8% משטח הדירה וכן שיוך של מחסנים לדירות מחסן : (ראה סעיף שטחי בניה) הריסות : - על עורך הבקשה לסמן להריסה בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה. אישור איכות הסביבה: – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. בקרה הנדסית : - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית . a תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
	11/09/2022	בדיקת המלצה

לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך ישנם שטחים שלא מחושבים כנדרש וכן עורך הבקשה נדרש בהמצאת הוכחת עמידה ב-8% שטח מחסן כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין שלא בהינף אחד ולא הומצא תנאי איכות הסביבה ואישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. שלביות ביצוע : בהוראות התוכנית סעיף 7.1 : - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בנידון. - על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום שטח בניה : ש. עיקרי: - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בין 3 קירות כעיקרי ולהראות עמידה בסך שטחים מותרים כנדרש. ש. שירות: - על עורך הבקשה להציג חישוב למחסנים אשר עומדים ב-8% משטח הדירה וכן שיוך של מחסנים לדירות מחסן : (ראה סעיף שטחי בניה) הריסות : - על עורך הבקשה לסמן להריסה בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אישור איכות הסביבה: – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. בקרה הנדסית : - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4123א תחילת תוקף: 26/05/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סטייה ניכרת:	01/09/2022	חוות דעת תכנונית

התוכנית הנ"ל אינה כוללת סעיף סטיה נכרת. נספח בינוי: תוכנית 13355 החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט מס' 1, נספח הבינוי הינו מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים. תואם נספח בינוי\מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת בינוי כהרחבה למחסנים קומת א' מפלס +2.50, חזית דרומית מזרחית: מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה. קומת ב' מפלס +5.50, חזית דרומית מזרחית: מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה. קומת ג' מפלס +8.50, חזית דרומית מזרחית: מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז מקורה. קומת ד' מפלס +11.50, חזית דרומית מזרחית: מוצעת הרחבה לדירה קיימת הכוללת מרפסת זיז לא מקורה. שלביות ביצוע: בהוראות התוכנית סעיף 7.1 : 1. "שלבי הביצוע לתוספת בניה המוצעת בחזית דרומית של הבניין ברח' זית רענן מס' 3 יהיו בעמודה שלמה בלבד". המוצע בבקשה מבוקש עבור תוספת כל הקומות מלבד קומה ה' בשונה מסעיף שלביות ביצוע בינוי שלא בהינף אחד - על עורך הבקשה לפרסם הקלה בנידון. "היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לעמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל		

העמודה כולל גמר נאות של המעטפת הבניין והחזרת השטחים המשותפים לקדמותם תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית" - על עורך הבקשה להמציא התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן רשום 2. שלבי הביצוע לשאר תוספת הבניה המאושרות בתחום תכנית מס' 13355 זו יהיו בהתאם למאושר מס' 4123 ו-4123א'. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/07/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. שטח בניה: ש. עיקרי: בבחינת הבקשה נמצא כי התב"ע החלה על המקום 13355 מפנה לעניין השטחים לתב"עות 4123 ו-4123א' בתב"ע 4123א' מתייחסת לעניין תוספת קומה 5 וע"כ ההתייחסות לעניין השטחים בבחינת תוכנית זו נלקחה מתב"ע 4123. מותר עפ"י תב"ע 4123: סעיף 10(ב): "תותר תוספת בניה בשטח של 36.16 מ"ר סה"כ תוספת לכל עמודה 181 מ"ר ותוספת לכל בנין 1086 מ"ר". מוצע בבקשה: 35.22 מ"ר לכל יח"ד. חישוב: 36.16 מ"ר (מותר עפ"י תב"ע 4123) < 35.22 מ"ר (מוצע בבקשה עבור כל יח"ד) האומנם המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב מרפסת מקורה בין 3 קירות בכל דירה בסך של 3.42 מ"ר כשטח שירות אשר נדרש לחשבם כעיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסות בין 3 קירות כעיקרי ולהראות עמידה בסך שטחים מותרים כנדרש.		

ש. שירות: מותר עפ"י תב"ע 4123: סעיף 10(ה) : " תותר סגירת חלק מקומת העמודים לשימוש מחסנים בהתאם לנספח 1 ", התב"ע כפופה לתוכנית מתאר אשר נותנת 8% משטח הדירה. מוצע בבקשה: בסך של 38.71 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי המחסנים המבוקשים תואים את נספח הבינוי אך נדרש להראות עמידה ב-8% אחסנה משטח הדירה - על עורך הבקשה להציג חישוב למחסנים אשר עומדים ב-8% משטח הדירה וכן שיוך של מחסנים לדירות מחסן: מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת בינוי כהרחבה למחסנים בגובה של 2.20 מ' בשטח של 38.71 מ"ר. (ראה סעיף שטחי בניה) הריסות: בבחינת הבקשה נמצאו כי ישנו בינוי שלא נמצאו לגביו היתרי בניה - על עורך הבקשה לסמן להריסה בהיתר זה ע"ג ההרמוניקה. אישור איכות הסביבה: התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 17/08/2022 ע"י שירה אדלר – על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה כנדרש. אישור הסדרי תנועה: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. בקרה הנדסית: עפ"י תב"ע 13355, סעיף 6.8 (ד) : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים - על עורך הבקשה להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך ישנם שטחים שלא מחושבים כנדרש וכן עורך הבקשה נדרש בהמצאת הוכחת עמידה ב-8% שטח מחסן כמו"כ לא פורסמה הקלה בגין שלא בהינף אחד ולא הומצא תנאי איכות הסביבה ואישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	02/11/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים:

הבקשה מבואת לאישור הבקשה להיתר בניה בתנאים היות ועורך הבקשה תקן את כלל הליקויים שנדרשו עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה וכן התקבל אישור של נוהל בקרה הנדסית ואישור איכות הסביבה וכן פורסמה הקלה על שלביות הביצוע כנדרש

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1974/0193.08</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת בניה על מבנה קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת איחוד הצלה ישראל 1221
עורך הבקשה	אדריכל רובינשטיין צבי נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ירמיהו 78, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	249	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
528240	תחילת תוקף	18/01/2020			
528240	תחילת תוקף	18/01/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

התקבלו מספר היתרים על הבניין הקיים כאשר המבוקש הינו מכוח תב"ע נקודית

בתאריך 14/03/2001 התקבל ת.ב. 1974/1983.08 כאשר הבקשה היתה על ביטול חניה תת קרקעית ובניית חניה אחת בחצר

בתאריך 24/09/1996 התקבל ת.ב. 1974/193.03 ובה אושר תוספת קומה ג' בסך של 412.75 מ"ר שה"כ שטח הבניה בסך של 1385.14 מ"ר

בתאריך 05/11/1978 התקבל היתר בת.ב. 1974/193.00 ובה אושר תוספת קומה ב' כהמשך לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: מדובר בבניין קיים 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת המשמש לבית איחוד הצלה למשרדים למגורים ברחוב אהליאב 78 , בשכונת רוממה גוש: 30235 , חלקה : 1.

מצב מוצע:

מוצע בבקשה 6 קומות מעלה 4 קומות קיימות לצורך שימוש של ארגון איחוד הצלה

מוצעות מדרגות חרום חיצוניות

קומת מרתף , מפלס -3.25 :

מוצעים חיזוקים וקירות יורדים לממ"מ וכן מוצעים חניות

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצעים חיזוקים פנימיים וחיצוניים וכן מוצעת מעלית ומעלית אלונקה כמו"כ מוצע מאגר מים בתוך קירות ממ"מ יורדים

קומה 1 , מפלס +3.83 :

מוצעים חיזוקים פנימיים וחיצוניים וכן מוצעת מעלית ומעלית אלונקה כמו"כ מוצעים קירות ממ"מ יורדים

קומה 2 , מפלס +6.92 :

מוצעים חיזוקים פנימיים וחיצוניים וכן מוצעת מעלית ומעלית אלונקה כמו"כ מוצע ממ"מ

קומה 3 , מפלס +10.02 :

מוצעים חיזוקים פנימיים וחיצוניים וכן מוצעת מעלית ומעלית אלונקה כמו"כ מוצע ממ"מ.

קומה 4 , מפלס +13.42 , קומה מוצעת:

מוצעים משרדים , חדרי ישיבות ובית כנסת לשימוש העובדים כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה

קומה 5 , מפלס +16.76 , קומה מוצעת:

מוצעים משרדים בגדלים שונים כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה

קומה 6 , מפלס +20.10 , קומה מוצעת:

מוצעים משרדים בגדלים שונים כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה וכן מוצעים מחסנים לאחסון ציוד משרי וכד'

קומה 7, מפלס +23.44, קומה מוצעת:

מוצעים משרדים בגדלים שונים כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה

קומה 8, מפלס +26.78, קומה מוצעת:

מוצעים משרדים בגדלים שונים כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה

קומה 9, מפלס +30.12, קומה מוצעת:

מוצעים משרדים וכן אודיטוריום כמו"כ מוצע ממ"מ ומעלית וכן מעלית אלונקה וכן מוצעת מרפסת גג לא מקורה

קומת גג, מפלס +34.80 :

מוצע הגבהת חדר מדרגות ליציאה לגג

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן:

1. "מדרגות חירום חיצוניות מחוץ לקו בניין".

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 249, 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	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע

בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא חושבו השטחים כנדרש וכן יש להנמיך את חדר היציאה לגג ולהציע את מדרגות החרום בתוך קווי הבניין ע"מ שלא יהווה סטיה נכרת כמו"כ לא הומצאו התנאים הנדרשים טרם דיון מס' קומות: עורך הבקשה להנמיך את חדר יציאה לגג לכדי 2.20 מטר נטו שטחי בניה: על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר מדרגות חיצוניות : על עורך הבקשה להציע את מדרגות החרום בתוך קו בניין היות ומהווה סטיה נכרת אישור מחלקת דרכים: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון אישור מחלקת תברואה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה אישור מחלקת נכסים: עפ"י הוראות התב"ע על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים		

אישור איכות הסביבה: על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה אישור אדריכל העיר : על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים 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: 528240 תחילת תוקף: 18/01/2020 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

הבאות: 528240 תחילת תוקף 18/01/2020 מבנים ומוסדות לחרום והצלה תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: סעיף 4.1.2 (ב) : 1. מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי . 2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים 3. הוראות שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1. 4. המסחר ככל שיהיה , יהיה בקומת הקרקע בלב ושטחו לא יעלה על 200 מ"ר. ע פ"י סעיף 4.3.2 (ב) : 5. " המדרכה בכל תחום הדרכים בתוכנית תכלול אמצעים פיזיים למניעת חנייה , תוספת מקומות , חנייה לאופנועים מתאפשרת רק בתנאי השארת רצועת מעבר הולכי רגל פנויה ממכשולים ברוחב של לפחות 2 מ'. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת מתוכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה" (ראה סעיף מספר קומות) (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין מספר הקומות. כאשר הנספח אינו מציג תכנון מפורט בכל הקומות אלא מראה תכנון קומה עקרונית לקומות המוצעות המוצע בבקשה תאום את נספח הבינוי לעניין מספר הקומות והקונטור החיצוני		

שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1. "בניית 2 קומות ראשונות – חיזוק המבנה לפי תקן 413 " 2. "בניית 2 קומות אחרונות" המוצע בקשה תואם את נספח הבינוי במלואו . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לצורך מדרגות חרום בשונה מנספח הבינוי של התב"ע – (ראה סעיף מדרגות חיצוניות) מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת: מותר לפי תב"ע: 10 קומות מעל הכניסה הקובעת קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת מוצע בבקשה: 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ויציאה לגג כאשר חדר יציאה לגג הינו בגובה של 2.50 מטר ומהווה קומה למניין הקומות וכך מהווה סטיה נכרת – על עורך הבקשה להנמיך את חדר יציאה לגג לכדי 2.20 מטר נטו גובה בניה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך +33.80 מטר (תותר סטיה של 1 מטר מעבר לגובה אמור) מוצע בבקשה : גובה חדר יציאה לגג הינו בגובה של +33.80 כמותר		

שטחי בניה: ש.עיקרי מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע : בסך של 4505 מ"ר קיים בהרמוניקה: בסך של 1442.19 מ"ר מוצע בבקשה: בסך של 2233.31 מ"ר חישוב: $1442.19 \text{ מ"ר (קיים עפ"י הרמוניקה)} + 2233.13 \text{ מ"ר} = 3675.40 \text{ מ"ר} > 4505 \text{ מ"ר המותרים}$ מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע : בסך של 125 מ"ר בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים מתחת הכניסה הקובעת כלל ש.שרות: מעל הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע : בסך של 345 מ"ר קיים בהרמוניקה: 206 מ"ר מוצע בבקשה: 671.60 מ"ר חישוב: $206 \text{ מ"ר} + 671.60 \text{ מ"ר} = 877.72 \text{ מ"ר} < 345 \text{ מ"ר המותרים}$ מתחת הכניסה הקובעת: מותר עפ"י התב"ע : בסך של 180 מ"ר קיים בהרמוניקה: 150.58 מ"ר מוצע בבקשה: 102.07 מ"ר		

חישוב: $150.82 \text{ מ"ר} + 102.07 \text{ מ"ר} = 252.65 \text{ מ"ר} < 180 \text{ מ"ר}$ בבחינת הבקשה נראה כי הבקשה עומדת בשטחים העיקריים המותרים אך לא חושבו כלל השטחים כנדרש וכן ישנה חריגה בשטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ומתחת הכניסה הקובעת – על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר מרפסות זיז: קומה 9 , מפלס +30.12, קומה מוצעת: מוצעת מרפסת גג בשטח של 45.97 מ"ר התוך קונטור בניין קיים ממ"מ: קומה 2 , מפלס +6.92 : מוצע ממ"מ בשטח של 16.97 מ"ר קומה 3 , מפלס +10.02 : מוצע ממ"מ בשטח של 16.99 מ"ר קומה 4 , מפלס +13.42 , קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.29 מ"ר קומה 5 , מפלס +16.76, קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.28 מ"ר קומה 6 , מפלס +20.10, קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.29 מ"ר קומה 7 , מפלס +23.44, קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.30 מ"ר		

קומה 8 , מפלס +26.78, קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.31 מ"ר קומה 9 , מפלס +30.12, קומה מוצעת: מוצע ממ"מ בשטח של 16.95 מ"ר מוצעים ממ"דים בתוך קונטור הבניין הקיים מדרגות חיצוניות : חזית צפונית: מותר עפ"י התב"ע : מדרגות חרום בתוך קווי בניין מוצע בבקשה : מדרגות חרום החורגות מקווי בניין כאשר קו בניין הוא סטיה נכרת בעוד שעורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי מדרגות מחוץ לקווי בניין אך לא ניתן לבקש הקלה על דבר המהווה סטיה נכרת מתוכנית – על עורך הבקשה להציע את מדרגות החרום בתוך קו בניין היות ומהווה סטיה נכרת אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 09/09/2024 ע"י גילי גוייכמן נוהל בקרה הנדסית: התקבל אישור ניהול בקרה הנדסית בתאריך 13/01/2024 ע"י מאור ברעם אישור מחלקת דרכים: עפ"י התב"ע סעיף 4.1 ה(ג):הגשת תכנית מפורטת לחנייה לאופניים ואופנועים בתחום המגרש לפי התקן התקף , כולל		

התחברות תקנית עם הרחוב . התכנית תוגש למהנדס העיר או מי מטעמו. (י): תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית תנועה מפורטת לאורך רחוב אהליאב ורחוב ירמיהו סב יב המגרש עפ"י נתוני המערכת התיק לא הופנה ע"מ לקבל אישור מחלקת דרכים – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון אישור מחלקת תברואה: עפ"י התב"ע סעיף 4.1 ה(ח,ט): ח. תנאי להיתר בניה יהיה הרחבת חדר האשפה הקיים והתאמתו לשימושים המוצעים בתיאום עם אגף התברואה. ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור ותיאום נושא התברואה. האישור יינתן בהתאם לניתוח הנדסי שיוכן על ידי מהנדס המתמחה בנושא פינוי אשפה ועליו לכלול תיאור מלא של הפתרון המוצע מבחינת נפח, כמות וסוג כלי אצירה, חדר הדחסנית/ האשפה ומסלול פינוי האשפה. עפ"י נתוני המערכת התיק לא הופנה ע"מ לקבל אישור מחלקת תברואה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה אישור מחלקת נכסים: עפ"י התב"ע סעיף 4.1 ה(ט"ו): תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד מידע, מדיניות תכנון, אדריכל העיר, כיבוי והצלה, נכסים וחברת החשמל – עפ"י הוראות התב"ע על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים אישור איכות הסביבה: התקבלה דחיה אוטומטית בתאריך 29/10/2024 – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה אישור אדריכל העיר :		

עפ"י התב"ע סעיף 4.1 ה(ט"ו): תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת והטמעת חו"ד מידע, מדיניות תכנון, אדריכל העיר, כיבוי והצלה, נכסים וחברת החשמל – על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא חושבו השטחים כנדרש וכן יש להנמיך את חדר היציאה לגג ולהציע את מדרגות החרום בתוך קווי הבניין ע"מ שלא יהווה סטיה נכרת כמו"כ לא הומצאו התנאים הנדרשים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מדרגות חירום חיצוניות בחריגה מקו בניין..	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
10	אישור שירותי הכבאות	
11	אישור משרד הבריאות	

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מבואת לדחיה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי אך לא חושבו השטחים כנדרש וכן יש להנמיך את חדר יציאה לגג ולהציע את מדרגות החרום בתוך קווי הבניין ע"מ שלא יהווה סטיה נכרת כמו"כ לא הומצאו התנאים הנדרשים טרם דיון

מס' קומות:

עורך הבקשה להנמיך את חדר יציאה לגג לכדי 2.20 מטר נטו

שטחי בניה:

על עורך הבקשה לחשב את כלל השטחים כנדרש ולוודא עמידה במותר

מדרגות חיצוניות :

על עורך הבקשה להציע את מדרגות החרום בתוך קו בניין היות ומהווה סטיה נכרת

אישור מחלקת דרכים:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת דרכים כתנאי לדיון

אישור מחלקת תברואה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה

אישור מחלקת נכסים:

עפ"י הוראות התב"ע על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת נכסים

אישור איכות הסביבה:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת איכות הסביבה

אישור אדריכל העיר :

על עורך הבקשה להמציא אישור אדריכל העיר

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2022/0509.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר סבטני יורם
עורך הבקשה	טראב אריאלה
מתכנן השלד	מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שלום משאש 12, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31314	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
8151	תחילת תוקף	02/03/2007			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, הופק היתר בנייה מיום 10.11.2019 עבור פיצול יח"ד קיימת לפי תיקון 117 בתיק רישוי מספר 2018/298.00.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב הרב שלום משאש 12 שבשכונת פסגת זאב. גוש: 31314, חלקה: 10.

מדובר במבנה מגורים קיים בן 2 קומות וגג שטוח, מעל קומת חנייה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות:

במפלס 3.04- עבור משפחת סבטני מוצע פיצול דירה קיימת מ-1 ל-2 בהתאם לתיקון 117- פיצול דירות צמודות קרקע.

במפלס 3.12+ מוצעת מרפסת זיז לחזית מזרחית צדית.

בפיתוח השטח מוצעות 2 חניות ופריצת פתח בגדר.

במסגרת הבקשה צוינה ההקלה הבאה:

"הקלה בעומק מרפסות בחזית מזרחית ל 2- מטר".

" פיצול יח"ד".

"שינוי שימוש ממחסן למגורים בשטח של עד 7.5 מ"ר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/01/03. עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10. פרסום הבקשה הנידונה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את הבקשה הכוללת את החניות כפי שהוצעו בווריאציה הראשונה ע"י ביטול חניה ציבורית וכניסה לחצר פרטית עבור 2 חניות בשונה מהחלטת הוועדה מיום 16.06.2024 שבה נדרש להמציא תימוכין קנייניים או לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצורך תוספת 2 חניות ברחוב ליברמן (רחוב הולנדי) המשותף לכל בעלי החלקה. וזאת בהתאם להתייעצות המשפטית שבצע ראש הצוות לעניין זה עם יועמ"שית

הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי והמאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה מיום 24.11.2024. יצוין, כי שאר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16.06.2024 לעניין תוקף תקנה 117 ומרפסת זיז המוצעת נותרת בעינה. התנגדויות: * מר רפי אלישה – "במידה ומתכוונים לשים חניה מעל האף שלנו בחלק הצמוד אלינו-מתנגדים בהחלט, בנוסף כל תכנית כזאת מבטלת חניה אחת לפחות במפרץ ברחוב-זזה עם מצוקת החניה לא פשוטה כאן". - התייחסות האגף: החניה המוצעת גבוהה ממר אלישה הכוללת מעקה הפרדה תקני. החניה מוצעת בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי. * מר גנאדי שיינקמן – "פגיעה בחניה וכניסה לרחוב שגם ככה נמצא במצוקת חניה אדירה". - התייחסות האגף: מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה. * גב' נילי שלומוב – "עברת שטח חניה למפלס הקרקע (במקום הגינה) תגרום לשינוי צורת הגינות ותגרום לאובדן של 2 חניות כאשר ממילא יש מחסור בחניות". - התייחסות האגף: מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מיום 24.11.2024 נכתב "כי המוצע הינו באזור בו קיימות חניות פרטיות לכל דירה -		

בהתאם לכך לא נדרשת החזרות מק"ח שבטול ברחוב".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8151 תחילת תוקף: 02/03/2007 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: - התיק נידון בוועדת משנה מיום 27.04.2023 ובה הוחלט: "לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת", נקלטה הרמוניקה מתוקנת b ביום 04.09.2023 . - התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים ביום 16.06.2024 ובה הוחלט: " לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 וזאת לטענה לחניה – החניות הקיימות בתוך שטח ביתו של המבקש מוצעות כעת ע"ג השטח משותף, לא בוצע יידוע בעלי הזכויות בחלקה. . על המבקש להגיש 2/3 הסכמה מבעלי הזכויות בחלקה ולאחר מכן יבוצע משלוח הודעות לכל בעלי החלקה עבור פתרון חניה המוצע, ככל ויתקבלו התנגדויות בעקבות משלוח ההודעות הוועדה תדון רק בטענות לעניין פתרון החניה המוצע ." פנתה עורכת הבקשה לאגף בבקשה שיאושר לה החניות בווריאציה הראשונה, דהיינו בחלק העליון לרחוב משאש ולא ברחוב ליברמן (רחוב ההולנדי) שלגביו ניתנה ההחלטה.	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

בהתייעצות שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי מיום 25.11.2024 לעניין החניות בהתאם להחלטת הוועדה מיום 2024.06.16, הוחלט: ככל וההרמוניקה שפורסמה כללה את ביטול החניה הציבורית במפרץ ברחוב משאש עבור כניסה ל-2 חניות המוצעות בשטח פרטי עבור המבקש וההתנגדיות היו על תכנית החניה המוצעת יהא ניתן להביא את התיק לעניין זה בלבד לדיון פנימי בוועדת משנה לצורך הכרעת הוועדה בפירוט ההתנגדיות כמפורט מטה. ההרמוניקה עם ביטול החניה הציבורית במפרץ ברחוב משאש עבור כניסה ל-2 חניות המוצעות בשטח פרטי עבור המבקש פורסמה ביום 28.11.2022 ותום מועד התנגדויות היה נכון ליום 03.01.2023. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות כאשר 1 הוסרה. 3 מההתנגדויות מתייחסים לחניות. התנגדויות: * מר רפי אלישה – "במידה ומתכוונים לשים חניה מעל האף שלנו בחלק הצמוד אלינו-מתנגדים בהחלט, בנוסף כל תכנית כזאת מבטלת חניה אחת לפחות במפרץ ברחוב-זזה עם מצוקת החניה לא פשוטה כאן". - התייחסות האגף: החניה המוצעת גבוהה ממר אלישה הכוללת מעקה הפרדה תקני. החניה מוצעת בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה. * מר גנאדי שיינקמן – "פגיעה בחניה וכניסה לרחוב שגם ככה נמצא במצוקת חניה אדירה". - התייחסות האגף:		

מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה. * גב' נילי שלומוב – "עברת שטח חניה למפליס הקרקע (במקום הגינה) תגרום לשינוי צורת הגינות ותגרום לאובדן של 2 חניות כאשר ממילא יש מחסור בחניות". - התייחסות האגף: מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מיום 24.11.2024 נכתב "כי המוצע הינו באזור בו קיימות חניות פרטיות לכל דירה - בהתאם לכך לא נדרשת החזרות מק"ח שבטול ברחוב". יצוין, כי שאר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16.06.2024 לעניין תוקף תקנה 117 ומרפסת זיז המוצעת נותרת בעינה.		
הבקשה היא לפיצול יח"ד מכוח תקנה 117 (עבור דירה שאינה נרשמת בטאבו כתת חלקה נפרדת) ותוספת מרפסת זיז בחזית המזרחית, ביטול 2 חניות קיימות במבנה והצעתן מחדש ברחוב הפנימי (רחוב הולנדי). לבקשה הוגשו 3 התנגדויות, התנגדותה של שירלי אלבז הוסרה. הוקראה התנגדותו של אלישה רפי. הוועדה שמעה את טענותיו של מר אליהו שלומוב. יצוין כי מר שלומוב עצמו קיבל היתר לפיצול יח"ד מכוח תקנה 117. להלן התייחסות הוועדה להתנגדויות שהתקבלו : לטענה למרפסת הזיז – הוועדה מאשרת את מרפסת הזיז בצמצום מידות בהתאם לפרגולה הקיימת (עומק 1.70 מ'), הוועדה סבורה כי יש בכך כדי לצמצם את הפגיעה בפרטיות ויש בכך משום איזון ראוי בין האינטרסים של הצדדים.	16/06/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לטענה שיאשרו לכולם מרפסות זיז – ככל שתוגש בקשה לצוות המקצועי היא תיבחן לגופה. לטענה לחניה – החניות הקיימות בתוך שטח ביתו של המבקש מוצעות כעת ע"ג השטח משותף, לא בוצע יידוע בעלי הזכויות בחלקה. על המבקש להגיש 2/3 הסכמה מבעלי הזכויות בחלקה ולאחר מכן יבוצע משלוח הודעות לכל בעלי החלקה עבור פתרון חניה המוצע. ככל ויתקבלו התנגדויות בעקבות משלוח ההודעות הוועדה תדון רק בטענות לעניין פתרון החניה המוצע. לעניין תוקף תקנה 117 - תקנה 117 הינה הוראת שעה אשר אפשרה פיצול בבית פרטי ליח"ד (דיורית) שלא תרשם כתת חלקה נפרדת. הוראת השעה פקעה ביום 15.02.2023. ביום 27.04.2023 התקיים דיון בפני הוועדה בשתי בקשות שהוגשו עפ"י הוראת שעה בזמן שההוראה עמדה בתוקף. הבקשות הן הבקשה שבפנינו והבקשה של מר שלומוב (המתנגד) שמספרה 2021/414.00. הוועדה סברה כי ניתן לאשר את הבקשה בהתאם להוראת השעה מאחר שהוגשו כאשר הוראת השעה הייתה בתוקף ובאנלוגיה להוראת השעה שנקבעה בתקנות סעיף 3.ב.151 ("כחלון"). בקשה מס' 2021/414.00 והבקשה שבפנינו נדחתה במתכונת המוצעת כאשר הובהר מהם התיקונים הנדרשים על מנת שתאושר בוועדה. יובהר כי רק במועד מאוחר לדיון זה התקבלה אצל הוועדה המקומית חו"ד של יועמ"ש מנהל התכנון לפיה ניתן היה לקיים דיונים בוועדה רק עד 15.02.2023. בנסיבות הללו, באופן חריג הוועדה מחליטה לאפשר את המשך הטיפול וקידום התיק ומחליטה שלא לבטל את היתר הבניה בבקשה 2021/414.00 של מר שלומוב המתנגד.		
המלצת המחלקה:	25/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הערות גרפיות: יש לתקן מהות בקשה כפי הנוסח הבא: "פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת זיז". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. שינוי גובה הבנייה הוסר מהבקשה. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום חדש. עורך הבקשה המציא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה		

לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8151 תחילת תוקף: 02/03/2007 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 2023.04.27 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. נקלטה הרמוניקה מתוקנת ב ביום 04.09.2023 ועתה היא זו הנבחנת כאן. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדת משנה: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה.	16/10/2023	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי שטח יח"ד המפוצלת עולה על 45 מ"ר נדרשים – אין מניעה לאשר. עתי משהוסדר עניין החניות מול מחלקת הסדרי תנועה – אין מניעה לאשר. הוסף תנאי במערכת. שטחי בניה: לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הוסרה העלאת חדר המדרגות מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. התייחסות המחלקה: בתכתובת שהתקיימה בין ראש צוות לע"ב הוחלט כי בנסיבות העניין לא נדרש בהוספת מרפסת / מרפסת דמי אלא בהוספת תכנית צל עבור השכן הצמוד – בוצע כפי דרישת ראש צוות. **תכתובת שמורה בארכיב אופטי.		

גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי הוסרה העלאת חדר המדרגות מהבקשה וכי רום המבנה הוחזר למצב מאושר. אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. התייחסות המחלקה: ביום 22.05.2023 הומצא אישור מחלקת הסדרי תנועה, ע"י רוטלוי שלומי: "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת יח"ד 1, עפ"י תקן נדרש 2 מק"ח – מוצע 2 מק"ח. בכפוף לאישור מחלקת דרכים. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור". **הוסף תנאי במערכת. אישור איכ"ס: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. התייחסות המחלקה: ביום 14.05.2023 הומצא אישור מחלקת איכות סביבה, ע"י מרגלית ניר.		

אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה. התייחסות המחלקה: ביום 09.05.2023 הומצא אישור מחלקת דרכים, ע"י קורז'בסקי שילת: "אין התנגדות. בכפוף לאישור הסדרי תנועה". הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התייחסות המחלקה: הוגשה תכנית מתוקנת b, בה תוקנו הליקויים כפי דרישת המחלקה. יש לתקן מהות בקשה כפי הנוסח הבא: "פיצול יח"ד לפי הוראת שעה, תוספת מרפסת זיז". התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב.		

נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. שינוי גובה הבנייה הוסר מהבקשה. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום חדש. עורך הבקשה המציא אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש. יש לזמן מתנגדים להשמעת דברם.		
לדחות במתכונת המוצע: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיוספ, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. שטחי בניה: לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכות הסביבה : לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש.		

יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של pdf כך שאינה קריאה, על עורך הבקשה להגיש הרמוניקה בפורמט dwfx. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת.		
מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת: פיצול יח"ד - תיקון 117: שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. שטחי בניה:	03/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכ"ס: לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים: טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים		

שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. לא מדובר בתוספת קומה תת קרקעית מאחר ומוצע שימוש בקומת חנייה קיימת פרט לחדר מדרגות העולה אל הגג אותו המחלקה ממליצה שלא לאשר. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2		

חניות קיימות והצעתן במיקום שטרם קיבל התייחסות או אישור מחלקת הסדרי תנועה. עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן באישור מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8151 תחילת תוקף: 02/03/2007 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 8151 תחילת תוקף 2007/03/02 – אזור מגורים 5 מיוחד. - כפיפות לתכנית המתאר. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 9 א' לתקנון התכנית: מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבנייה המרביים ודירוג הבניינים יחשבו לסטייה ניכרת. נספח בינוי:	03/04/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מנחה. המוצע בבקשה הנידונה אינו תואם נספח. מאחר ומדובר בנספח מנחה, אין דרישה לפרסום נוסף. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/07/31 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי בניין. פיצול יח"ד - תיקון 117: עפ"י תיקון 117 סעיף י' 1: "וועדה מקומית תיתן הקלה לתוספת דירות למגורים במגרש מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש. עפ"י הוראות התכנית החלה על המגרש, בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת, אף אם נקבע בתכנית כי סטייה מהוראות התכנית כאמור לעניין זה תהיה סטייה ניכרת בהתקיים אלה": הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה היא דירת צמודת קרקע – עומד בדרישה. שטחה של הדירה שלגביה מתבקשת ההקלה עומד על 120 מ"ר לפחות – עומד בדרישה. שטחה של דירת המגורים שתיוסף, מעבר למותר לפי תכנית, למעט שטח מדרגות גישה למפלס, לא יפחת מ-45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדים – לא עומד בדרישה. פירוט נמצא תחת כותרת "שטחי בנייה" בחו"ד זו. התכנית כאמור נכנסה לתוקף לפני יום כ"ה בטבת התשע"א (1 בינואר 2011) – עומד בדרישה. נדרש באישור מהנדס עיר (או מי מטעמו) – בבחינת ראש		

הצוות לא ניתן לאשר פיצול זה מאחר ואינו עומד בהגדרות תיקון 117 ומעבר לכך כי אין הגיון תכנוני בהפיכת חניות קיימות עבור פיצול יח"ד ובכך לבטל 2 חניות קיימות כאשר התקבלה דחייה אוטומטית של מחלקת הסדרי תנועה. פרסום - בוצע כנדרש לפי 149 לחוק. עפ"י נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות. עפ"י סעיף 4 לתיקון 117: "לא יינתן היתר אלא אם כן נרשמה הערה, לבקשת יו"ר הוועדה המקומית, שלפיה ייעוד יח"ד נושא ההקלה הוא להשכרה או למגורי קרוב, בלבד". הוסף תנאי לקבלת היתר במערכת. שטחי בניה: שטח עיקרי עבור היחידה המפוצלת מבוקש מכוח: עפ"י סעיף 8 לתיקון 117 תותר הפיכה של שטח שירות (עד 60 מ"ר) בקומת המרתף לשם שימוש עיקרי. מוצע בבקשה הפיכה של 13.94 מ"ר שטח שירות קיים, לעיקרי. מתן שטח ע"ח ממ"ד שאושר בהיתר מספר 2004/350.00 וחושב כ - 5 מ"ר אולם ניתן לקבל עד שטח של 9 מ"ר. היינו לניצול נותרו 4 מ"ר עבור שימוש עיקרי. לאור הדרישה להעלאת חדר המדרגות שטח המדרגות חושב כשטח עיקרי מוצע. כפי המפורט תחת כותרת "גבהים" בחו"ד זו, את העלאת חדר המדרגות לא ניתן לאשר ואת החישוב יש להסיר מהבקשה. בחינת מרפסת זיז: שטח: מותר: מרפסת זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר בכפוף להוכחת ממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר. עומק: מותר: מרפסת בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ', בכפוף לפרסום הקלה.		

בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2 מטר. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. מרווח: בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת זיז בתוך תחום קווי בניין מאושרים. בחינה עיצובית: עפ"י נוהל מחלקתי, יש לתכנן מרפסות בצמדים. המוצע בבקשה אינו עומד בדרישת הנוהל המחלקתי ועל כן יש להסיר מהבקשה. גבהים: עורך הבקשה מציע להגביה חדר מדרגות ב- 2.20 מ' לצורך יציאה ושימוש בגג המבנה ובמתקניו. רום מקסימאלי מוצע עומד על 9.14+. לא ניתן לאשר מאחר והיציאה מהווה פגיעה אדריכלית מהותית בבניין אשר בה לפגוע באופי הסביבה הקרובה ברמת סטייה ניכרת עפ"י סעיף 2.2 לתקנות(הגדלת סטייה בקו בניין). אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת ביום 09.03.2023 מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור איכ"ס: התקבלה דחייה של מחלקת איכ"ס ביום 06.03.2023 מאחר וטרם הוגשה תכנית תקינה. לשם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת איכות הסביבה. אישור מחלקת דרכים:		

טרם דיון חוזר ימציא עורך הבקשה אישור מחלקת דרכים שכן מוצעות חניות במיקום חדש. יצוין כי עורך הבקשה אינו הופנה טכנית להמצאת אישור זה עת פתיחת הבקשה. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a . הרמוניקה הוגשה במתכונת של p . d . f כך שאינה קריאה. יש להגיש הרמוניקה בפורמט d . w . f . x . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. להלן תמציתן: נטען לפגיעה באופי הרחוב המקורי – 9 מבנים דו משפחתיים אחידים. נטען להוספת קומה ושינוי גובה בנייה אשר יגרמו ל"עיוות". נטען לעומס על חניות הרחוב. נטען כי באם החנייה תאושר כפי שהוצע, היא תהווה סכנה להולכי הרחוב. נטען כי אישור מרפסת הגג, באם תאושר, תפר את הפרטיות הקיימת. נטען כי בוצע פרסום לקוי, כך ש"רוב" השכנים לא קיבלו את ההודעה. הועלו טיעונים נוספים אשר יושמעו במעמד הדיון בהתנגדויות. התייחסות המחלקה: טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. לא מדובר בתוספת קומה תת קרקעית מאחר ומוצע שימוש בקומת חנייה קיימת פרט לחדר מדרגות העולה אל הגג אותו		

המחלקה ממליצה שלא לאשר. טענה לעומס חנייה ברחוב נמצאה הגיונית שכן מוצע ביטול 2 חניות קיימות והצעתן במיקום שטרם קיבל התייחסות או אישור מחלקת הסדרי תנועה. עורך הבקשה נדרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה וכן באישור מחלקת דרכים. טענה זו תובא בפני הוועדה בהנחה והבקשה תובא בהמלצה לאישור. עפ"י בדיקה במערכת נמצא כי הליך פרסום בוצע כנדרש.		
הקלה בעומק מרפסות בחזית מזרחית ל- 2 מ - הקלה כמותית פיצול יח"ד - ע"פ הוראת שעה תיקון 117. שינוי שימוש ממחסן למגורים בשטח של עד 7.5 מ"ר - ע"פ הוראת שעה תיקון 117 סעיף 1 (8)	24/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה:

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את הבקשה הכוללת את החניות כפי שהוצעו בווריאציה הראשונה ע"י ביטול חניה ציבורית וכניסה לחצר פרטית עבור 2 חניות בשונה

מהחלטת הוועדה מיום 16.06.2024 שבה נדרש להמציא תימוכין קנייניים או לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לצורך תוספת 2 חניות ברחוב ליברמן (רחוב הולנדי) המשותף לכל בעלי החלקה. וזאת בהתאם להתייעצות המשפטית שבצע ראש הצוות לעניין זה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי והמאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה מיום 24.11.2024.

יצוין, כי שאר סעיפי החלטת הוועדה מיום 16.06.2024 לעניין תוקף תקנה 117 ומרפסת זיז המוצעת נותרת בעינה.

התנגדויות:

* מר רפי אלישה – "במידה ומתכוונים לשים חניה מעל האף שלנו בחלק הצמוד אלינו- מתנגדים בהחלט, בנוסף כל תכנית כזאת מבטלת חניה אחת לפחות במפרץ ברחוב-זזה עם מצוקת החניה לא פשוטה כאן".

- התייחסות האגף:

החניה המוצעת גבוהה ממר אלישה הכוללת מעקה הפרדה תקני.

החניה מוצעת בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי.

* מר גנאדי שיינקמן – "פגיעה בחניה וכניסה לרחוב שגם ככה נמצא במצוקת חניה אדירה".

- התייחסות האגף:

מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

* גב' נילי שלומוב – "עברת שטח חניה למפלס הקרקע (במקום הגינה) תגרום לשינוי צורת הגינות ותגרום לאובדן של 2 חניות כאשר ממילא יש מחסור בחניות".

- התייחסות האגף:

מדובר בביטול 2 חניות מרחוב ליברמן פרטיות והצעתם בשטח פרטי של המבקש ועל חשבון חצר פנימית שלו ומאושרת ע"י מחלקת הסדרי תנועה.

עפ"י חו"ד מחלקת הסדרי תנועה מיום 24.11.2024 נכתב "כי המוצע הינו באזור בו קיימות חניות פרטיות לכל דירה - בהתאם לכך לא נדרשת החזרות מק"ח שבטול ברחוב".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2019/0100.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג. סגירת מרפסות, ובניית חדרים מחוזקים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוט משה
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שכטמן יוסף 106, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	63	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8117	תחילת תוקף	29/09/2003	106	אזור מגורים מיוחד	4927

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים טורי בעל 5 כניסות משותף מדורג בן 2 קומות, מעל קומת מחסנים.

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירות 12,15,20 בקומה עליונה קיימת הכוללות תוספת שטחים עיקריים, וחדר מחוזק לכל דירה

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 5.70 + קומה ב': מוצעת לדירה מס' 12 תוספת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 32.28 מ"ר וחדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו,

לדירה מס' 15 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 4.38 מ"ר וכן תוספת של חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.

לדירה מס' 20 מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 4.20 מ"ר וכן תוספת חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: הבניין הינו בניין ארוך טורי ארוך וישנם היתרים רבים

ע"ב לא סימן את ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה וכן לא ערך טבלת שטחים מסודרת להבנת מימוש הזכויות בהתאם להיתרים שהופקו.

יש לסמן את כלל ההיתרים ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

לאחר עיון במערכת ייעודי קרקע ובארכיב אופטי, להלן ההיתרים רלוונטים:

תיק בניין 2019/100 הופק בתאריך 27/12/2020 במסגרתו בוקשה תוספת בניה לדירה 8 וכן הוצגה תכנית צל להשלמת דירות גג ליתר דירות הגג בבניין.

תיק בניין 2001/129 הופק בתאריך 26/07/2001 במסגרתו בוקשו תוספות בניה לדירות 3,4,7,8,12,15,20,19 התוספות בוקשו בהתאם לתכנית 5803 וחלק מן הדירות הינן מבקשות בבקשה הנוכחית.

תיק בניין 2001/129.2 הופק בתאריך 31/01/2005 במסגרתו אושרה מרפסת גג לדירה 20, תוספת שטח עיקרי ומרפסת לדירה 15, ומרפסת גג לדירה 12 שהינם מבקשות בבקשה הנוכחית, בנוסף אושרו עוד תוספות בניה על הגג לדירות נוספות בבניין.

תיק בניין 2001/129.3 הופק בתאריך 18/05/2006 במסגרתו אושרו תוספות בניה על הגג לדירות 3,4

תיק בניין 2001/129.5 הופק בתאריך 16/07/2007 במסגרתו אושרו תוספות בניה על הגג לדירות 9,11

תיק בניין 2001/129.6 הופק בתאריך 04/09/2018 במסגרתו תוספת שטח עיקרי בגג לדירות 20,19, 15 שהינן מבקשות בבקשה הנוכחית, וכן תוספת שטח עיקרי בגג לדירות 7,8

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי -

הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג -

- הקלה בדבר בינוי מעבר לקו בנין בתוך קונטור הבניין הקיים לצורך חדר מחזק ו-5% השלמת קומת גג בהתאם למאושר ברחוב זה .

- הקלה בדבר בינוי שלא בהניף אחד

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 30/07/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון:

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך , אין נגיעה בקרקע והתוספת פחות מ-200 מ"ר

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

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים וחדר מחזק לדירות 12,15,20
	אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים:
	יש לסמן את כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 8117 תחילת תוקף: 29/09/2003 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 5803 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 הבקשה נבחנה ע"פ תכנית 8117 מאחר ותכנית 10281 שאמנם חדשה יותר אינה רלוונטית כי היא נוגעת לתוספת יח"ד אחת בלבד בקומת הקרקע. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק ולכן יש לראות בו כמחייב	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס 5.70 + קומה ב': מוצעת לדירה מס' 12 תוספת שטחים עיקריים בהיקף כולל של 32.28 מ"ר וחדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר נטו, השטח המוצע מימין לשטח הקיים מבוקש מכח תכנית 8117 ובהתאמה מלאה לנספח הבינוי, ואין מניעה לאשרו. יתרת השטח העיקרי בחזית צפונית ודרומית מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג- ייבחן בסעיף רלוונטי. בנוסף כאמור מבוקש חדר מחוזק לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת וניתן להתיר תוספת שטחי שירות מעבר לקבוע תכנית החדר המחוזק והשטח העיקרי המוצע בסמיכות אליו מוצעים מעבר לקו הבניין בגג ע"פ התכנית החלה, אך בקונטור בניין קיים מעל בינוי קיים מתחת. פורסמה הקלה לבינוי מעבר לקווי הבניין, מדובר בקו בניין קידמי, בינוי בחריגה זו אושר בעבר לדירות סמוכות בבניין, מאחר וקו הבינוי המקורי של הבניין כן מגיע עד לקו זה, אין מניעה לאשר חריגה זו. כמו כן בתיק 2019/100 אושר חדר מחוזק לדירה מס' 8 בבניין זה ובמסגרת בקשה זו הוצגה תכנית צל לתוספת מיגון+ השלמת דירת גג אשר התוספת במבוקשת בבקשה הנוכחית מבוקשת במיקום זהה בהתאמה לתכנית הצל שאושרה כבר בעבר. לדירה מס' 15 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 4.38 מ"ר, שטח זה מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג, לדירה זו בוקש בעבר השלמת דירת גג וכעת מבוקשת יתרת השטח אשר לא נוצל בעבר- ייבחן בסעיף רלוונטי בנוסף כאמור מבוקש חדר מחוזק לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך 1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת וניתן להתיר תוספת שטחי שירות מעבר לקבוע תכנית החדר המחוזק והשטח העיקרי המוצע בסמיכות אליו מוצעים		

מעבר לקו הבניין בגג ע"פ התכנית החלה, אך בקונטור בניין קיים מעל בינוי קיים מתחת. פורסמה הקלה לבינוי מעבר לקווי הבניין, מדובר בקו בניין קידמי, בינוי בחריגה זו אושר בעבר לדירות סמוכות בבניין, מאחר וקו הבינוי המקורי של הבניין כן מגיע עד לקו זה, אין מניעה לאשר חריגה זו. כמו כן בתיק 2019/100 אושר חדר מחוזק לדירה מס' 8 בבניין זה ובמסגרת בקשה זו הוצגה תכנית צל לתוספת מיגון+ השלמת דירת גג אשר התוספת במבוקשת בבקשה הנוכחית מבוקשת במיקום זהה בהתאמה לתכנית הצל שאושרה כבר בעבר. לדירה מס' 20 מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 4.20 מ"ר, שטח זה מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג- ייבחן בסעיף רלוונטי בנוסף כאמור מבוקש חדר מחוזק לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך -1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחוזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת וניתן להתיר תוספת שטחי שירות מעבר לקבוע תכנית החדר המחוזק והשטח העיקרי המוצע בסמיכות אליו מוצעים מעבר לקו הבניין בגג ע"פ התכנית החלה, אך בקונטור בניין קיים מעל בינוי קיים מתחת. פורסמה הקלה לבינוי מעבר לקווי הבניין, מדובר בקו בניין קידמי, בינוי בחריגה זו אושר בעבר לדירות סמוכות בבניין, מאחר וקו הבינוי המקורי של הבניין כן מגיע עד לקו זה, אין מניעה לאשר חריגה זו. כמו כן בתיק 2019/100 אושר חדר מחוזק לדירה מס' 8 בבניין זה ובמסגרת בקשה זו הוצגה תכנית צל לתוספת מיגון+ השלמת דירת גג אשר התוספת במבוקשת בבקשה הנוכחית מבוקשת במיקום זהה בהתאמה לתכנית הצל שאושרה כבר בעבר. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6757.00 שנמסר בתאריך: 16/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין זומנו ע"פ תכנית 8117, ו5803 כאמור לעיל, החדר המחוזק והשטח העיקרי המוצע בסמיכות אליו מוצעים מעבר לקו הבניין בכל הדירות, בגג ע"פ התכנית החלה, אך בקונטור בניין קיים מעל בינוי קיים מתחת. פורסמה הקלה לבינוי מעבר לקווי הבניין, מדובר בקו בניין קידמי, בינוי בחריגה זו אושר בעבר לדירות סמוכות בבניין, מאחר וקו הבינוי המקורי של הבניין כן מגיע עד לקו זה, אין מניעה לאשר חריגה זו. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 4 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה סופי מותר, אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מבוקש מכח התב"ע: לדירה מס' 12 מבוקש שטח עיקרי בסך כולל של 32.28 מ"ר 15 מ"ר לפי תכנית 8117 , בסמיכות לטח עיקרי קיים ובהתאמה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. שטח עיקרי מבוקש מכח השלמת דירת גג: יתרת השטח לדירה מס' 12 בהיקף של 17.28 מ"ר מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג וכן השטח העיקרי המוצע לדירות 15,20 בהיקף של 4.30 לכל דירה שטח החלקה הינו 4927 מ"ר, 5% משטח זה מהווים 246.35 מ"ר, ישנם 13 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן לבנות מכח השלמה זו 18.95 מ"ר. דירה מס' 12 טרם מימשה את זכותה להשלמה זו, שטח מוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. דירה מס' 15 מימשה בעבר השלמת דירת גג בהיקף של 13.5 מ"ר, ובמסגרת הבקשה מבוקשת השלמת השטח, עומד במותר ואין מניעה לאשר. דירה מס' 20 מבוקשת השלמה בהיקף 4.30 , דירה זו טרם מימשה את זכותה להשלמת דירת גג והשטח המוצע מהווה חלק מן השטח המותר, אין מניעה לאשר.		

שטחי שרות: מבוקש שטחי חדרי מחזקים ממדים לא מבוקש חדרי מחזקים מבוקשים חדרי מחזקים לכל אחת מהדירות לפי חוק ההסדרים, החל מתאריך -1.6.2023 תוספת שטח של חדר מחזק מעתה לא יחשב כסטייה ניכרת וניתן להתיר תוספת שטחי שירות מעבר לקבוע תכנית השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בחינת עמידה במדיניות מהנדס עיר לעינין השלמת דירת גג: מדובר בדירות גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטייה ניכרת לענין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגין השלמת דירת הגג		

השטח מבוקש בהתאמה לתכנית צל שאושרה בתיק 2019/100 והוצגה תכנית צל זו גם על גבי הבקשה הנוכחית לדירות שטרם מימשו את זכותם. מאחר ולדירה מס' 12 מבוקש בינוי ע"פ התאמה + השלמת דירת גג בפעימה אחת ע"פ תכנית 1207158, תנאי לקבלת היתר יהיה אישור תכנית זו. חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף ישנם 23 בעלי נכס בחלקה, התקבלו חתימות של 15 מהם המהוות 2/3 עומד במותר. תנאים טרם דיון		

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך , אין נגיעה בקרקע והתוספת פחות מ-200 מ"ר בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 24/07/2024 בקרה הנדסית- התכנית לא כוללת בהוראותיה הוראה לחיזוק מבנים. התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית התקבל אישור שיפור אדריכלי ע"י מנהל האגף ואין מניעה לאשר		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי הקלה בדבר 5% השלמת קומת גג	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר בינוי מעבר לקו בנין בתוך קונטור הבניין הקיים לצורך חדר מחוזק ו-5% השלמת קומת גג בהתאם למאשר ברחוב זה.		
הקלה בדבר בינוי שלא בהניף אחד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים עיקריים וחדר מחוזק לדירות 12,15,20

אין מניעה לאשר את המבוקש בכפוף לתיקונים הבאים:

יש לסמן את כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2015/0880.03</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, ממ"דים, מרפסות, מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דה האס אהרן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מאיר בלבן 25 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	13	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7964	תחילת תוקף	12/07/2004	13	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת נווה יעקב, הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 4 קומות מעל קומת מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעים 3 מחסנים, ממדים, מרפסות ושטחים עיקריים לטובת דירות 9,3,14,16

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 1.37- קומת מחסנים: מוצעים 3 מחסנים, שניים לטובת דירה 9 ואחד לדירה 3 וכן מחסנים עתידיים כמו כן מוצעים יסודות ממ"ד.

מפלס 1.37+ קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 9 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 18.99 מ"ר, בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד ובחזית הדרומית מוצע ריצוף חצר לדירה זו, וכן שינויים בפתחים, בנוסף לדירה מס' 1 בחזית מערבית מוצעת תוספת של מעטפת ממ"ד לטובת ממ"ד מוצע בקומה מעל.

מפלס +2.75 קומה א': לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה ובסמיכות מרפסת זיז, בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, בנוסף מוצעים שינויים בפתחים.

מפלס +6.87 קומה ב': לדירה מס' 14 מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחזית הדרומית

מפלס +9.62 קומה ג': מוצעת תוספת של מרפסת זיז בחזית מערבית לדירה מס' 16

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

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

תיק בניין 1989/165.1 הופק בתאריך 23/09/2005 במסגרתו אושרו תוספות בניה ל-7 דירות בבניין.

תיק בניין 1898/165.2 הופק בתאריך 03/07/2007 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירה מס' 2.

תיק בניין 22/397 הופק בתאריך 10/12/2023 במסגרתו אושרה תוספת בניה ומרפסת לירה מס' 15

סוג בקשה: תוספת בניה

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות:

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

תוספת שטחי בניה עבור בניית מחסנים - 8% משטח הדירה + ויתור זכויות, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964.

תוספת שטחי בניה וחריגה מקוי בניין, עבור בניית ממ"דים מחוץ לקוי הבניין בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964.

תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית מרפסות זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964 + ויתור זכויות.

שינויים בפתחים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149, תום מועד להגשת התנגדויות: 02/04/2024, לא

התקבלו התנגדויות.

מאוחר יותר לאחר דיון בוצע הליך משלוח הודעות חוזר, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך
17/10/2024

לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון:

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
13/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 7964 תחילת תוקף:

12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות: 1713 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 ונידון להורדה מסדר היום לבקשת יו"ר הוועדה לצורך בדיקה מול הדרג המקצועי. לאחר הדיון, נערכה פגישה בין ע"ב לראש הצוות וסוכם כי: יש ליישר את קו הבינוי של הממדים עד לקו בינוי קיים בהתאם להמלצת האגף יש לתכנן מרפסות צל לדירות שאין להם מרפסת שני מבקשים מסירים את הבינוי שהיה מוצע בפתיחת התיק (דירות 14,16) ומשאירים רק את מרפסת הזיז יידרש משלוח הודעות בגין השינוי בממ"ד ותכנית הצל תוצג תכנית צל למחסנים מתחת להרחבות עתידיות אין מניעה לאשר גישה חיצונית למחסנים כפי שהוגש בכפוף להצגת אישור הנדסי כי לא ניתן לחפור מתחת לבניין . לאחר קיום הפגישה וסיכום הדברים , התכנית תוקנה בהתאם לנכתב לעיל, התיק יצא למשלוח הודעות כנדרש, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 17/10/2024 לא התקבלו התנגדויות		

לפיכך, לאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס 1.37- קומת מחסנים: מוצעים 3 מחסנים, שניים לטובת דירה 9 ואחד לדירה 3 וכן מחסנים עתידיים, המחסנים אינם מופיעים בנספח הבינוי ומוצעים במסגרת של הקלה 8% משטח הדירה, לדירה מס' 9 מתוכננים שני מחסנים מכוח וויתור זכויות של דייר דירה מס' 5 אשר מוותר על זכותו על 10 מ"ר מחסן לטובת דירה 9. הוצגו תכניות צל ל-4 מחסנים נוספים, הוצגו תכנית צל למחסנים לכל עמודה- 4 מחסנים בכל עמודה. המחסן מוצע לדירה מס' 3 מוצע באמצעות גרם מדרגות מתוך חדר המדרגות המשותף. המחסנים המוצעים לדירה 9 מוצעים ע"י גרם מדרגות והם בעלי גישה חיצונית ללא קשר לחדר המדרגות המשותף, הוצגה חו"ד הנדסית כי לא ניתן לחפור בשטח המילוי ולכן מוצעת גישה זו שאושרה ע"י ראש הצוות. כמו כן מוצעים יסודות ממ"ד		

מפלס +1.37 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 9 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 18.99 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית אחורית הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה ועומקו הינו 3 מטר ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה, מאחר ובקיר בצד השני ישנה דירה סמוכה קרובה, אושר ע"י ראש צוות ואין מניעה לאשר הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש. בחזית הדרומית מוצע ריצוף חצר לדירה זו, וכן שינויים בפתחים, התקבלו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח העיקרי המוצע מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 6.74 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר.		

מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 3 במפלס מעל בהיקף גדול יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לכל בעלי הדירות. בנוסף לדירה מס' 1 בחזית מערבית מוצעת תוספת של מעטפת ממ"ד לטובת ממ"ד מוצע בקומה מעל- התקבלה חתימה נדרשת ואין מניעה לאשר- מיקום הממ"ד ייבחן במפלס רלוונטי. מפלס +2.75 קומה א': לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, ע"ב הוכיח כי קיים היתר לשטח זה ואין מניעה לאשר בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 11.98 מ"ר, עומד ב-12 מ"ר		

המותרים. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 9 במפלס מתחת בהיקף קטן יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לכל בעלי הדירות. בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, הבליטה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש בנוסף לדירה זו מוצעים שינויים בפתחים- אין מניעה לאשר. מפלס +6.87 קומה ב': מוצעת לדירה 14 בחזית הדרומית מרפסת זיז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק:		

המרפסת מבוקשת בעומק של 1.50 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 11.72 מ"ר, אין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 1.50 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.75 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.50 מ', החריגה עומדת במותר ואינה חורגת מה-40% המותרים. צמד מרפסות: ישנה מרפסת קיימת מאושרת לדירה מס' 24 בקומה מעל המהווה צמד.. תכנית צל: הוצגה תכנית צל לכל בעלי הדירות. מפלס +9.62 קומה ג': מוצעת מרפסת זיז לדירה מס' 16 בחזית הצפונית בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 1.10 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 3.75 מ"ר, מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי בשיעור של 1.10 מטר, החריגה אינה עוברת את ה-10% המותרים		

החלטת האגף הינה לא לאשר מרפסת זו מאחר ומהווה מפגע תכנוני ונכון היה לתכננה בחזית מערבית שבה מתוכננות מרפסות זיז רבות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6487.00 שנמסר בתאריך: 12/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה וקווי בניין לתוספות. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסות והממדים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 32 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: המחסנים מבוקשים מכוח 8% משטח הדירה, המחסן מבוקש לדירה 3 בהיקף של 8.07 מ"ר, שטח דירה 3 הינה 106.79- עומד במותר ואין מניעה לאשר. המחסנים המבוקשים לדירה 9 הינם בהיקף כולל של 16.46 מ"ר, שטח דירה 9 הינה 82.13 מ"ר, 6.5 מ"ר מבוקשים מכח 8% , 10 מ"ר מבוקשים מכח וויתור זכויות שהתקבל ע"י דייר דירה 15 . שטחים עיקריים מבוקשים בקשה הינם תואמים נספח בינוי במדויק, וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. שטח מרפסות נבחן לעיל. שטח ממדים מוצע 9 מ"ר נטו לדירה ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים לא מבוקש		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחנו לעיל במפלסים הרלוונטים		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 בעת פתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור		

התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הבקשה יורדת מסדר היום לצורך בדיקה של יו"ר הוועדה מול הדרג המקצועי	01/07/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת יו"ר הוועדה/חבר ועדה
מדובר בבקשה לתוספת מחסנים, שטח עיקרי ומרפסות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים: מחסנים: יש לתכנן תכנית צל למחסנים בכל עמודה לכל בעלי הכניסה לא ניתן לתכנן מחסנים מתחת לממ"ד מוצע מחוץ לקוו הבניין ויש לבטל. יש לתכנן את המחסנים בעלי גישה מחדר המדרגות	23/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המשותף ולתכנן כאמור מחסנים לכל בעלי הכניסה ממ"ד מוצע לדירה 9: הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה אך עומקו הינו 3.20 מ' ולא 3 כנדרש. יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מטר. ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה, יש להעביר את החלון מיקום כך שימוקם בקיר הניצב למבנה מאחר והשטח מעבר לגבול המגרש הינו מגורים ולא שצ"פ יש ליישר את הממ"ד עם קונטור הבינוי ע"פ תב"ע ולהזיזו שמאלה כך שייתשר בקו ישר עם הבינוי המוצע בהתאם לסיומן ע"ג הרמוניקה מקוונת. שטח עיקרי דירה מס' 3: לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, לא נמצא היתר לשטח זה ויש להוכיח כי קיים היתר בגין בינוי זה, ע"מ שניתן יהיה לבנות מעל ובכך לעמוד בהוראות שלביות ביצוע. ממ"ד מוצע דירה 3: מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, תכנונו כפי שהוצג אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעינין המרווחים, יש ליישרו עם קונטור הבניי הקיים לכיוון צפון וליישרו עם קו הבינוי של הדירה הקיימת בהתאם להערה ע"ג הרמוניקה מקוונת. הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש- אך כאמור יש לשנות את מיקום הממ"ד ובהתאם את תכנית הצל. מרפסת מוצעת דירה 14: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 21.79 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.60 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.44 מ', החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם את המרפסת כך שלא תחרוג מה-40% המותרים.		

תכנית צל למרפסות תוכננה תכנית צל חלקית , יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות בצורה מושכלת ולקבל על כך את אישור הצוות המקצועי, תכנון כפי שהוצג אינו מקובל מבחינה תכנונית. מרפסת מוצעת לדירה 16: המרפסת הקטנה המוצעת לדירה זו בחזית צפונית אינה מקובלת תכנונית ויש להציע חלופה אחרת. בגין כלל השינויים המבוקשים לעיל יידרש פרסום חוזר לבקשה ליקויים גרפיים: יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה 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: 7964 תחילת תוקף:	20/06/2024	חוות דעת תכנונית

12/07/2004 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1713 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: תכנית זאת כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי "שותק" ולכן יש לראות בו כמחייב. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן מפלס 1.37- קומת מחסנים: מוצעים 3 מחסנים, שניים לטובת דירה 9 ואחד לדירה 3 וכן מחסנים עתידיים, המחסנים אינם מופיעים בנספח הבינוי ומוצעים במסגרת של הקלה 8% משטח הדירה, לדירה מס' 9 מתוכננים שני מחסנים מכוח וויתור זכויות של דייר דירה מס' 15 אשר מוותר על זכותו על 10 מ"ר מחסן לטובת דירה 9. מוצע מחסן מתחת ליסודות הממ"ד המוצע בקומה מעל מעבר לקווי הבניין ולא ניתן לאשר, יש לבטל מחסן זה הוצגו תכניות צל ל-4 מחסנים נוספים, יש לתכנן תכנית צל כל עמודה לכל הכניסה. המחסן מוצע לדירה מס' 3 מוצע באמצעות גרם מדרגות מתוך חדר המדרגות המשותף.		

המחסנים המוצעים לדירה 9 מוצעים ע"י גרם מדרגות והם בעלי גישה חיצונית ללא קשר לחדר המדרגות המשותף, יש לתכנן את המחסנים בעלי גישה מחדר המדרגות המשותף ולתכנן כאמור מחסנים לכל בעלי העמודה. כמו כן בקומה זו מוצעים יסודות ממ"ד, מפלס +1.37 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה 9 בחלק הצפוני של הדירה בהיקף של 18.99 מ"ר , שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית אחורית הממ"ד שומר על מרחק הגדול ממטר מגבול החלקה אך עומקו הינו 3.20 מ' ולא 3 כנדרש. יש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מטר. ע"פ מדיניות- הקיר הגובל בחלקה גובלת יהיה אטום, בבקשה הנוכחית החלון מוצע בקיר הגובל עם חלקה צמודה, יש להעביר את החלון מיקום כך שימוקם בקיר הניצב למבנה מאחר והשטח מעבר לגבול המגרש הינו מגורים ולא שצ"פ הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש. יש להיצמד עם קונטור הממ"ד לבינוי קיים ולהתיישר עם קו הבינוי בצד שמאל. בחזית הדרומית מוצע ריצוף חצר לדירה זו, וכן שינויים בפתחים, התקבלו חתימות שכנים כנדרש ואין מניעה לאשר. בסמיכות לשטח המוצע מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר:		

עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 5.30 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה ואין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 3 במפלס מעל בהיקף גדול יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. בנוסף לדירה מס' 1 בחזית מערבית מוצעת תוספת של מעטפת ממ"ד לטובת ממ"ד מוצע בקומה מעל- התקבלה חתימה נדרשת ואין מניעה לאשר- מיקום הממ"ד ייבחן במפלס רלוונטי. מפלס +2.75 קומה א': לדירה מס' 3 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק המזרחי של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק, ע"פ ע"ב מדובר בשימוש במעטפת קיימת, שטח זה מוצע מעל שטח קיים זהה בקומה מתחת בדירה מס' 1, לא נמצא היתר לשטח זה ויש להוכיח כי קיים היתר בגין בינוי זה, ע"מ שניתן יהיה לבנות מעל. בסמיכות לשטח זה מוצעת מרפסת זיז, בשונה מנספח		

ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 11.98 מ"ר, עומד ב-12 מ"ר המותרים. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 9 במפלס מתחת בהיקף קטן יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות. בחזית מערבית מוצעת תוספת של ממ"ד, הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ובשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: מיקום הממ"ד מוצע בחזית צידית, יש לתכננו בקונטור בניין קיים ולהיצמד לקו הבינוי הצפוני ע"מ לעמוד בתקנות והמדיניות מהנדס עיר לעניין המרווח. הוצגה תכנית צל ליתר בעלי הדירות במגרש- אך כאמור יש לשנות את מיקום הממ"ד ובהתאם את תכנית הצל. בנוסף לדירה זו מוצעים שינויים בפתחים- אין מניעה לאשר.		

בנוסף מוצעת מעטפת לדירה מס' 12 לטובת תוספת מעל המוצעת לדירה 14, אין מניעה לאשר. מפלס +6.87 קומה ב': לדירה מס' 14 מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הצפוני של הדירה, תוספת זו תואמת במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. ובחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 1.79 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 13.98 מ"ר, התקבל וויתור מדייר דירה 9 המוותר על זכותו ל-2 מ"ר במרפסת לטובת דירה זו, אין מניעה לאשר. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין קדמי בשיעור של 21.79 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרווח הינו 3.60 מטר, ולכן ניתן לחרוג עד 1.44 מ', החריגה אינה עומדת במותר ויש לצמצם את המרפסת כך שלא תחרוג מה-40% המותרים. צמד מרפסות: ישנה מרפסת קיימת מאושרת לדירה מס' 24 בקומה מעל המהווה צמד.. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל		

לכל בעלי הדירות. מפלס +9.62 קומה ג': מוצעת תוספת של שטח עיקרי לדירה מס' 16 בחזית הצפונית של הדירה, שטח זה תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת מרפסת זיז, בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. בחינת עמידתה במדיניות מהנדס עיר: עומק: המרפסת מבוקשת בעומק של 2.00 מ', מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר, אין מניעה לאשר עד 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה מתאימה, פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת מוצעת בהיקף של 8.25 מ"ר, עומד ב12 מ"ר המותרים. מרווחים: המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור של 2 מטר, אין מניעה לאשר עד 2 מטר או 40% מהמרווח, המרפסת עומדת בחריגה כנדרש. צמד מרפסות: מוצעת מרפסת זיז גם לדירה 9 במפלס מתחת בהיקף קטן יותר, אך מדובר בחזית שאין לה נצפות ולכן אין מניעה לאשר. תכנית צל: הוצגה תכנית צל חלקית לחלק מהדירות, יש לתכנן תכנית צל לכל בעלי הדירות.		

בנוסף מוצעת מרפסת זיז נוספת בחזית המערבית בשונה מנספח ומעבר לקווי בניין. לא ניתן לאשר תכנונית מרפסת זו, יש לתכנן את החזית בצורה מושכלת ולקבל את אישור הצוות המקצועי על כך. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6487.00 שנמסר בתאריך: 12/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה וקווי בניין לתוספות. התוספת עומדת בקו הבניין המאושר למעט המרפסות והממדים כפי שפורט לעיל. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 48 קומות המוצע בבקשה תואם למותר, אין תוספת קומות גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור מס' יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 32 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספות במידה ויאושרו יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים: המחסנים מבוקשים מכוח 5% משטח הדירה, המחסן מבוקש לדירה 3 בהיקף של 8.07 מ"ר, שטח דירה 3 הינה 106.79- עומד במותר ואין מניעה לאשר. המחסנים המבוקשים לדירה 9 הינם בהיקף כולל של 16.46 מ"ר, שטח דירה 9 הינה 82.13 מ"ר, 6.5 מ"ר מבוקשים מכח 8% , 10 מ"ר מבוקשים מכח וויתור זכויות שהתקבל ע"י דייר דירה 15 . שטחים עיקריים מבוקשים בקשה הינם תואמים נספח ביני במדויק, וניתן להסיק כי עומדים בשטח מותר. שטח מרפסות נבחן לעיל. שטח ממדים מוצע 9 מ"ר נטו לדירה ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. ממדים מבוקשים כמכתב לעיל, תנאי לקבלת היתר יהי אישור פקע"ר חדרים מחוזקים		

לא מבוקש		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
נבחנו לעיל במפלסים הרלוונטים		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 בעת פתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		

חוו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו שלביות ביצוע: הבניה תבוצע בשלבים מלמעלה ללמטה- עומדים בדירשה. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים חוות דעת אדריכלית התכנית לא מקובלת מבחינה תכנונית		
תוספת שטח' בניה עבור בניית מחסנים - 8% משטח	12/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	הדירה+ ויתור זכויות, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964. תוספת שטחי בניה וחריגה מקוי בניין, עבור בניית ממ"דים מחוץ לקוי הבניין בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964. תוספת שטח וחריגה מקו בניין עבור בניית מרפסות זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים, בשונה מנספח הבינוי של תכנית 7964 + ויתור זכויות. שינויים בפתחים.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת מחסנים, שטח עיקרי ומרפסות.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד לא ניתן לאשר מאחר ומהווה מפגע תכנוני ונכון היה לתכננה בחזית מערבית שבה מתוכננות מרפסות זיז רבות.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2015/0698.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מדר אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הרב שמואל גדליה ניימן 4, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12137א	תחילת תוקף	22/10/2014	1	מגורים ב	3067

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

28/1990 הקמת בניין חדש

15/698 תוספת לבניין קיים

מצב קיים:

בניין קיים בן 3-5 קומות .

מצב מוצע:

קומה 1- , מפלס 4.80:-

לדירה מס' 1 מוצעת תוספת קומת מגורים עם מדרגות ירידה מהקומה העליונה.

קומה קרקע , מפלס 2.01:-

לדירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים +מדרגות ירידה לקומה החדשה המוצעת+

מרפסת זיז לכיוון חזית מזרחית.

ברחוב שמואל ניימן 4, נווה יעקב גוש 30649 חלקה 34.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

בניה שלא בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 1.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 34 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים: יש להביא תצהיר מהנדס נכון בהתאם כנדרש. ניצול מיטבי של מי נגר- תמא 38

יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה שהמוצע שעומד במותר- 25% שטחים חדירי מים. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 12137 א תחילת תוקף: 22/10/2014 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *12137 א תחילת תוקף 22.10.2014 מגורים ב. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5450 שהוגש מיום 6.3.2024 ע"י המח' למידע תכנוני . ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים קוי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים מס' יח"ד בבניין יהא 32 יל"ד גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב נסיגה בקומה העליונה תהא כמצוין בנספח מס' 1 הבקשה המוצעה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: בניה שלא בהינף אחד. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 1.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מחייב לעניין גובה הבניין , קווי הבניין , מס' יח"ד ונסיגות בקומה העליונה שהינם מחייבים. הנספח מציע: בקומה 4.81-: לדירה מס' 1 מוצעת תוספת קומת מגורים עם מדרגות ירידה מהקומה העליונה. בקומה 2.01- : לדירה מס' 1 בחזית מזרחית תוספת מגורים + מרפסת זיז. מוצע בבקשה: המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי ועומד במותר, אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה: זכויות הבניה הינם פועל יוצר של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: כל חזית של כל בנין בנפרד - בהינף אחד. הבניה המוצעת הינה לדירה אחת בלבד , פורסמה הקלה: בניה שלא בהינף אחד. אין מניעה לאשר. חניה, מס' קומות, גובה מבנה, מס' יח"ד: לא מוצע, לא רלוונטי ממ"ד: לא מוצע ממד בבקשה, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים: יש סעיף של חיזוק מבנים בתב"ע , אך הבניין קיים לאחר 1980 יצא היתר בניה מקורי לבניין בשנת 1991 תיק מס' 1990/28 – ע"כ לא נדרש. יש להביא תצהיר מהנדס נכון בהתאם כנדרש. הריסה:		

המבנים המסומנים בתבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה...ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה במיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי הוטמע במערכת. חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. ניצול מיטבי של מי נגר- תמא 38 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. בשטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים רו מצופים בחומר חדיר.- יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה שהמוצע שעומד במותר. תימוכין קנייניים: תוספת תואמת נספח- לא נדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: תנאי מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור 3.11.2024 תנאי מחלקת אגף שפ"ע- התקבל אישור 22.8.2024.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	10/09/2024	בניה שלא בהינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	המבנים המסומנים בצהוב בתכנית יורסו כתנאי להתחלת הבנייה.	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תכנונית- אין מניעה לאשר.

חיזוק מבנים:

יש להביא תצהיר מהנדס נכון בהתאם כנדרש.

ניצול מיטבי של מי נגר- תמא 38

יש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה שהמוצע שעומד במותר- 25% שטחים חדירי מים.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2007/0123.06</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים, מרפסות ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זמל שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

לואי ליפסקי 43, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

היתרים רלוונטים לבניין זה:

87/849 תוספות מרפסות זיז.

2007/123.3 תוספת לבניין קיים.

05/353.4 תוספת לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין מגורים קיים בו 4-5 קומות.

מצב מוצע:

תוכנית קומת מקלט ומחסנים, מפלס -2.50:

מוצעים 2 מחסנים עבור 2 דירות מס' 5 ומס' 9, מחסן לכל דירה.

+מדרגות ירידה למחסנים עם כניסה חצונית.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00:

מוצעת מעטפת בניה עבור דירה מס' 1.

תוכנית קומה א, מפלס +2.80:

בחזית מזרחית מוצעת תוספת בניה בשונה מנספח תבע+ממ"ד לדירה מס' 5.

בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה -הרחבה לדירה +מרפסת זיז.

תוכנית קומה ב, מפלס +2.80:

בחזית מזרחית מוצעת תוספת בניה בשונה מנספח תבע+ממ"ד לדירה מס' 9.

בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה -הרחבה לדירה +מרפסת זיז.

ברחוב לואי ליפסקי, רמות גוש 30718 חלקה 10.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקווי הבניין

תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי

מרפסות זיז בעומק של עד 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין בחזית דרומית ומזרחית

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 10 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה נדחתה בועדת משנה, כעת לאחר הגשת תוכנית חדשה ופרסום התוכנית הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכינונית המחסנים המוצעים ומרפסות זיז לא מקורות , עומדות במותר, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
20/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

*5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר: בתאריך 7.5.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות והבקשה לא עמדה בהוראות התוכנית, לאחר מכן הוגשה תוכנית אחרת והועברה לפרסום לפי סעיף 149 לחוק וכעת עולה לדין חוזר בועדה. סטייה ניכרת: בתכנית אינה כוללת סעיף של סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקווי הבניין תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי מרפסות זיז בעומק של עד 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין בחזית דרומית ומזרחית תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.1.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הממד המוצע ומרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המותרים ומקו בניין כתום -מפורט בסעיפים הרלוונטים. נספח בינוי:		

קיים נספח בינוי מנחה: הנספח מציע בחזית מזרחית תוספת חדר בשטח של 24 מ"ר ובחזית צפונית מרפסת זיז בשטח של 10.8 מ"ר. מוצע בבקשה: בחזית מזרחית תוספת חדר בשטח של 24 מ"ר - תואם נספח בינוי, אין מניעה לאשר. בחזית צפונית מרפסת זיז – קיים עפ"י היתר מס' 87/849 . בנוסף מוצע ממד ומרפסת זיז בכל קומה לא עפ"י נספח , ומחסנים בקומת המרתף, מפרוט בסעיפים הרלוונטים שטחי בניה: עפ"י תב"ע: 24 מ"ר לתוספת שטח עיקרי לכל דירה. מוצע בבקשה: 23.67 מ"ר לתוספת שטח עיקרי לכל דירה, עומד במותר. שטח ממ"ד: 9 מ"ר נטו. ממ"ד: בחזית מזרחית-צידית מוצע ממ"ד עבור דירות מס' 5+9.הממ"ד חורג מקו בניין כתום ב4.00 מ' פורסמה הקלה: תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקווי הבניין. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. המרווח הקיים הינו 23.18 מ' , $\frac{2}{3}$ = 15.4 מ' והממד בולט ב- 4 מ' , עומד במותר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית עבור קומה ג , כנדרש. הממ"ד מוצע כהמשך לתוספת עפ"י נספח , ומקובל תוכנית , עומד בהנחיות כנדרש- אין מניעה לאשר.		

מחסן: מוצעים 2 מחסנים בקומת מרתף עבור דירה מס' 9+5. 1. שטח המחסנים: 8% משטח הדירה סה"כ שטח כל דירה 139.27 מ"ר - 8% - 11.14 מ"ר. פורסמה הקלה: תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי 2 שטח כל מחסן מוצע: 4.31 מ"ר , עומד במותר. 2. המחסנים המבוקשים הינו בתוך קונטור הבניה המוצע ובתחום קו הבניין הוצגה תוכנית צל למחסנים ל 2 דירות נוספות בעמודה . ע"כ אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים. המדרגות הגישה למחסנים: הינם מחוץ לקווי בניין – עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה עד 1.5 מ", עומד במותר. מרפסות זיז: בקומה א מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת זו חורגת מקו בנין צידי ב 1.9 מ' פורסמה הקלה: מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' ובהקלה מקו הבניין בחזית דרומית ומזרחית. עפ"י התקנות בניה במרווחים: גזוזטרא החורגת ב 10% או פחות , מהמרווח שנקבע בתכנית .. והמשיארה מרחק ש/ל 2.70 מ' לפחות , מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הקיים 19.18 מ', המרפסת חורגת ב 1.9 מ' = 10 % מהמרווח ועומדת במותר. בקומה ב מוצע מרפסת זיז לא מקורה, מרפסת זו חורגת מקו בנין קידמי ב 2.00 מ' פורסמה הקלה: מרפסת זיז בעומק של עד 2 מ' ובהקלה מקו הבניין בחזית דרומית ומזרחית.		

עפ"י תקנות בניה במרווחים: גזוזטרא הבולטת מעבר לקו האמור יותר מ' 2 או 40% מהמרווח הקידמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה. המרווח הקיים 19.90 מ', 40% מהמרווח 7.6 מ'המרפסת חורגת ב' 2.0 מ', הקטן מביניהם ועומדת במותר. צמד מרפסות/תוכנית צל- קיימות בחזיתות אלו מרפסות עפ"י תב"ע, בנוסף מוצע מרפסות דמי, עומד במותר. ע"כ אין מניעה לאשר אתה מרפסות המוצעות. חניה, קומות, גובה בניה, מס' יח"ד, תכנית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%. לא רלוונטי חיזוק מבנים: התב"ע לא כוללת סעיף לעניין זה . תימוכין קניינים: ממ"ד-עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרש לקבל 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. הוצגו חתימות של בעלי הזכויות 32 מתוך 32 בעלי דירות, עומד כנדרש. מחסן-בניה על שטח משותף, נדרש לקבל 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה. הוצגו חתימות כנדרש. שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים תוספות עבור הגגות הינם בנפרד עבור כל דירה.		

מוצע בבקשה: תוספות בקומה א+ב מעל מעטפת בקומת הקרקע, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל מבחינה תכנונית, -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור ב2.20.24 אישור מחלקת אגף שפ"ע- התקבל אישור 20.11.2024 התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקוי הבנין תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי מרפסות זיז בעומק של עד 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין בחזית דרומית ומזרחית	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסות - אינן מקובלות מבחינה תיכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי אישורים טרם דיון: אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תיכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות מרפסות - אינן מקובלות מבחינה תיכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי		

אישורים טרם דיון: אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת: הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות מרפסות -אינן מקובלות מבחינה תכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי אישורים טרם דיון:	13/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אישור מחלקת אגף שפ"ע- יש להציג כנדרש חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5803 תחילת תוקף: 27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד.	10/03/2024	חוות דעת תכנונית

*תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית אינה כוללת סעיף של סטייה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: תוספת שטחים עבור ממדים מחוץ לקוי הבניין. תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממדים מרפסות זיז בעומק של 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 19.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 3.1.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המותרים ומקו בניין כתום עבור תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת זיז נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה: 1. הנספח מציע בחזית מזרחית תוספת חדר בשטח של 24		

מ"ר 2. ובחזית צפונית מרפסת זיז בשטח של 10.8 מ"ר. מוצע בבקשה: שונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה: שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממדים. השינוי המבוקש אינו מקבול מבחינה תכנונית וכן חורג מקו בנין כתום, ע"כ לא ניתן לאשר זאת. יש להציג את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי ולהציע ממ"ד בסמיכות לתוספת המאושרת עפ"י נספח הבינוי בכפוף לקבלת ההסכמות הנדרשות לבינוי בשטח משותף (מיקום הממ"ד מסומן ע"ג הבקשה) 2. מרפסת עפ"י תב"ע בשטח של 10.8 מ"ר כל אחת המרפסות המוצעות בשונה מנספח הבינוי ובמיקום המרפסות מוצע בינוי בשטח עיקרי, לא ניתן לאפשר את השינוי התוכנית כנתב לעייל. תכנון המרפסות אינו מקובל מבחינה תכנונית ויש להתאים לנספח הבינוי. בנוסף מוצעים ממ"ד ומחסנים לא עפ"י נספח, מפורט כדלהלן. שטחי בניה: עפ"י תב"ע: 24 מ"ר לחדר-שטח עיקרי 10.8 מ"ר למרפסת. לכל דירה מוצע בבקשה: 24 מ"ר לחדר-שטח עיקרי 10.8 מ"ר למרפסת לכל דירה. ממ"ד: בחזית מזרחית-צידית מוצע ממ"ד עבור דירות מס' 5+9. הממ"ד ממקום חלקית במיקום התוספת עפ"י נספח וחלק כחריגה מקו בנין שינוי השטחים אינו מקובל ע"כ יש להציג את הממ"ד בסמיכות לתוספת בחזית מזרחית כנכתב לעייל.		

עמידה במדיניות מהנדס עיר תיבדק לאחר תיקון תוכנית של הממ"ד תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל לממד לקומה ג ולא ניתן לאשר כיון שתוספת לדירה זו הינה על גג המבנה יש למצוא מיקום אחר לממ"ד המוצע . מחסן: מוצעים 2 מחסנים בקומת מרתף עבור דירה מס' 5+9. 1. שטח המחסנים: 8% משטח הדירה סה"כ שטח כל דירה 139.27 מ"ר 8% - 11.14 מ"ר. פורסמה הקלה: תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי 2 שטח כל מחסן מוצע: 3.76 מ"ר , עומד במותר. 2. המחסנים המבוקשים הינו בתוך קונטור הבניה המוצע ובתחום קו הבניין הוצגה תוכנית צל למחסנים ל2 דירות נוספות בעמודה . ע"כ אין ניעה לאשר את המחסנים המוצעים. המדרגות הגישה למחסנים: הינם מחוץ לקווי בניין- עפ"י תקנות בניה בפרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה עד 1.5 מ", עומד במותר. חניה, קומות, גובה בניה, מס' יח"ד, תכנית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%. לא רלוונטי חיזוק מבנים: התב"ע לא כוללת סעיף לעניין זה .		

תימוכין קיניינים: ממ"ד-עפ"י מדיניות מהנדס עיר נדרש לקבל 1/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות בעמודה. הוצגו חתימות של בעלי הזכויות 32 מתוך 32 בעלי דירות, עומד כנדרש. מחסן-בניה על שטח משותף, נדרש לקבל 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בבנין או בכניסה נשוא הבקשה. הוצגו חתימות כנדרש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להתאים את השטח העיקרי לנספח הבינוי ולהציע את הממ"ד בסמיכות מרפסות -אינם מקובלות מבחינה תכנונית, יש להתאים ע"פ נספח הבינוי -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מחלקת איכות הסביבה- התקבל אישור ב2.20.24 אישור מחלקת אגף שפ"ע- נדחה בגין חוסר במסכים נדרשים- יש להציג כנדרש התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תוספת שטחים עבור ממ"דים מחוץ לקוי הבניין תוספת שטחים עבור מחסנים בקומת המרתף, בשטח של עד 8% מהשטח העיקרי. שינוי במיקום חלק מהשטח העיקרי ובמיקום המרפסות המאושר בנספח הבינוי של תכנית 5803 ובהקלה מקו הבניין, לצורך הוספת עמודת הממ"דים מרפסות זיז בעומק של 2.0 מ' ובהקלה מקו הבניין	12/09/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

הבקשה נדחתה בועדת משנה, כעת לאחר הגשת תוכנית חדשה ופרסום התוכנית

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל תכנית

המחסנים המוצעים ומרפסות זיז לא מקורות, עומדות במותר, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0207.00</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות ותוספת קומה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רונס אשר
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

שכטמן יוסף 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2939	תחילת תוקף	05/12/1985			
3843	תחילת תוקף	30/04/1992			
4586	תחילת תוקף	29/11/2002			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			
835603	תחילת תוקף	30/11/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

1986/189 - הקמת בניין חדש

21/474 - תיק בתהליך היתר בניה.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין קיים בין 7 קומות.

מצב מוצע:

הכשרת שטח עיקרי קיים , תוספת שטח עיקרי +מרפסות זיז + תוספת קומה חדשה ומרפסות גג.
ברחוב שכטמן 38 גוש 30718 חלקה 60.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

בניה בשונה מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד

בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטר בתוך קו הבניין במקום תוספות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 04.06.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 60 , בוצע פרסום לפי 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: תנאים למתן היתר בניה: תצהיר מהנדס נכון הריסות עבירות הבניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 835603 תחילת תוקף: 30/11/2021 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד * 835603 תחילת תוקף 30.09.2021 מגורים. * תקנות חוק התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו (12 יח"ד) קווי הבניין המפורטים בתשריט בתכנית הינם מחייבים. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת .	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2021/6826 שהוגש מיום 13.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. הנספח מציע: תוספות בניה ומרפסות לכלל הקומות בבניין ותוספת קומה עבור דירות הגג. מוצע בבקשה : תוספות בניה ומרפסות חלקית מהקיים בנספח, בנוסף בתוספת הקומה החדשה מוצע בינוי בשונה מנספח. ובחלק מהדירות מוצעות מרפסות זיז עד לעומק 2 מ' במיקום התוספת המאושרת בנספח. פורסמו ההקלות הבאות: בניה בשונה מנספח הבינוי, ובניית מרפסות זיז עומק 2 מטר בתוך קו הבניין במקום תוספות, התכנון המוצע מקובל תכנונית ואין מניעה לאשר. שטחי בניה: בהוראות התוכנית קיימת טבלת שטחים כוללנית בלבד לכל המוצע בדירות, השטחים המוצעים בבקשה תואמים נספח בינוי במדויק ובחלקם מובקש פחות מהמותר, ע"כ נראה כי השטחים עומדים במותר.		

חניה: לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות: לפי תב"ע: 7 קומות. מוצע בבקשה: 7 קומות -סה"כ קיים ומוצע, עומד במותר. גובה בניה: עפ"י נספח – 14.70 מ' מוצע בבקשה -14.70מ', עומד במותר. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 14 יח"ד לדונם, שטח המגרש הינו 872 מ"ר, סה"כ מותר 12 יח"ד. מוצע בבקשה: 7 יח"ד, עומד במותר. חיזוק מבנים: עפ"י סעיף 6.5: "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים... לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה: הבניין נבנה לאחר שנת 1980, היתר מקורי 1986/189 ע"כ לא נידרש. תצהיר מהנדס שהוגש שגוי,תנאי לקבלת היתר בניה : קבלת תצהיר מהנדס נכון.		

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא רלוונטי. מבנים להריסה עפ"י תב"ע: גדר המסומנת בצבע צהוב מיועדת להריסה ותיהרס תנאי להוצאת בניה שלביות ביצוע: תוספות הבניה בחזיתות הבנין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה..קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים פורסמה הקלה: בניה שלא בהינף אחד, ע"כ עומד במותר ולא נדרש התחייבות משפטית כנ"ל. תימוכין קנייניים: התוכנית המבוקשת תואמת נספח בינוי, כמו כן גם השינויים המוצעים (מרפסת במקום בינוי) הינם על אותו מיקום המותר עפ"י תב"ע - ע"כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית: הבינוי המוצע מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה – התקבל אישור 4.8.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 20.6.2024		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שונה מנספח בינוי בניה שלא בהינף 1 בניית מרפסות זיז עומק 2 מטר בתוך קו הבניין במקום תוספות .	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים:

תנאים למתן היתר בניה:

תצהיר מהנדס נכון

הריסות עבירות הבניה המסומנות בצהוב ע"ג התוכנית

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2016/0352.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה +מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פרוש גליקמן יחיאל
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	פמיני משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

האדמו"ר מלובביץ 46 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

- בתאריך 21.06.1994 בת.ב 1994/0637.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמת שלמה, ברחוב האדמו"ר מלובביץ 46 בניין מדורג בן 2 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש: 30562 חלקה: 14.

מצב מוצע:

קומה א' במפלס +0.00:

מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסות לדירה המבוקשת.

קומה ב' במפלס +2.86:

מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג לדירה המבוקשת.

קומת גגות במפלס +5.72:

מוצעות מדרגות עליה לגג מהדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה בשונה מנספח הבינוי"

"מרפסת מחוץ לקו בניין בעומק של 2 מ' "

"הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד".

"הקלה עבור תוספת מדרגות".

"הקלה עבור תוספת קומה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14 .

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	התוספות בינוי למגורים ומרפסות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . חדר המדרגות עליה לגג אינו עומד בהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש להסירו מהבקשה. המרפסות המוצעות אינן עומדות בצמד מרפסת ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: קומת גגות במפלס +5.72: מוצעות מדרגות עליה לגג מהדירה המבוקשת- בשונה נספח הבינוי- ע"פ הוראות תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (8)- "בתוספת קומה המאושרת בתוכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש באופן שהמאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש". המוצע לא עומד בהוראות התבע – מוצעת גישה מהדירה המבוקשת לגג ע"כ יש להסירה את החדר המדרגות המוצע מהבקשה ובנוסף הינו מהווה מפגע תכנוני וחזותי. מרפסות : קומה א' במפלס +0.00: מש' פרוש- מוצעת שתי מרפסות זיז לחזית אחורית חורגות מקווי בניין מאושרים: בשטח- 14.68 מ"ר. בעומק עד- 2.00 מ' – עומד במותר. במרווח- חזית אחורית- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40%

מהמרווח, לפי הקטן-עומד במותר . ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המרפסות המוצעות הינן בודדות בחזית המבוקשת, ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/04 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ז' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת: את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד.	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 14000 ז' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2.(6) ב. בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת. ד. תותר הקמה של מרפסת לכל יחידת דיור , בנפרד וללא תלות ביחידת דיור אחרת או בהרחבות של אותה יחידת דיור. המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 א' קיים נספח בינוי מס' 5 טיפוס ה'- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה:		

קומה א' במפלס +0.00: מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים-תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ומרפסות לדירה המבוקשת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ב' במפלס +2.86: מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומת גגות במפלס +5.72: מוצעות מדרגות עליה לגג מהדירה המבוקשת- בשונה נספח הבינוי- ע"פ הוראות תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (8)- "בתוספת קומה המאושרת בתוכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש באופן שהמאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש". המוצע לא עומד בהוראות התבע – מוצעת גישה מהדירה המבוקשת לגג ע"כ יש להסירה את החדר המדרגות המוצע מהבקשה ובנוסף הינו מהווה מפגע תכנוני וחזותי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6179.00 שהוגש מיום 30/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות הינם בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ התבע. המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי בנין מאושרים-(ראה סעיף מרפסות). שטח בניה: המוצע הינו בהתאמה לנספח הבינוי לשטחיו כמפורט. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00: מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.66 מ"ר.		

קומה ב' במפלס +2.86: מש' פרוש- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 5.75 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע: ע"פ תבע 14000ז' סעיף 7.1- "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה". "תוספת בנייה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות". ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- לא רלוונטי לבקשה זו. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי- המוצע בבקשה		

בחזית שהינה מדורגת ע"כ לא רלוונטי. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד: קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : קומה א' במפלס +0.00: מש' פרוש- מוצעת שתי מרפסות זיז לחזית אחורית חורגות מקווי בניין מאושרים: בשטח- 14.68 מ"ר. בעומק עד- 2.00 מ' – עומד במותר. במרווח- חזית אחורית- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן-עומד במותר . ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה . המרפסות המוצעות הינן בודדות בחזית המבוקשת, ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה. קומה ב' במפלס +2.86: מש' פרוש- מוצעת מרפסת גג לדירה המבוקשת בשטח- 16.92 מ"ר- אין מניעה לאשר. הריסות: תבע 14000ז- סעיף 4.1.2 ד'-		

מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה במסמכי ההיתר באותו בניין. תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: המוצע בבקשה בשטח קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע – לא רלוונטי. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22.09.24 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ לא נדרש בחתימות פוזיטיביות. נוהל בקרה הנדסית: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר		

הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית: התוספות בינוי למגורים ומרפסות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . חדר המדרגות עליה לגג אינו עומד בהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש להסירו מהבקשה. המרפסות המוצעות אינן עומדות בצמד מרפסת ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בשונה מנספח בינוי מרפסת מחוץ לקו בניין בעומק של 2 מ" הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד הקלה עבור תוספת מדרגות	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה עבור תוספת קומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

התוספות בינוי למגורים ומרפסות המוצעות בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

חדר המדרגות עליה לגג אינו עומד בהוראות התבע ואינו מקובל מבחינה תכנונית וחזותית יש להסירו מהבקשה.

המרפסות המוצעות אינן עומדות בצמד מרפסת ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעלי הדירה ע"ג ההרמוניקה.

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

נספח בינוי:

קומת גגות במפלס +5.72:

מוצעות מדרגות עליה לגג מהדירה המבוקשת- בשונה נספח הבינוי- ע"פ הוראות תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (8)- "בתוספת קומה המאושרת בתוכנית תקפה יתוכנן ויוקם חדר מדרגות אל הגג החדש באופן שהמאפשר גישה ישירה לגג המשותף החדש".

המוצע לא עומד בהוראות התבע – מוצעת גישה מהדירה המבוקשת לגג ע"כ יש להסירה את החדר המדרגות המוצע מהבקשה ובנוסף הינו מהווה מפגע תכנוני וחזותי.

מרפסות :

קומה א' במפלס +0.00:

מש' פרוש- מוצעת שתי מרפסות זיז לחזית אחורית חורגות מקווי בניין מאושרים:

בשטח- 14.68 מ"ר.

בעומק עד- 2.00 מ' – עומד במותר.

במרווח- חזית אחורית- ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן-עומד במותר .

ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות, במידה ולא תתאפשר ניתן לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה ולקבל הסכמת הדייר "בעל" המרפסת דמה .

המרפסות המוצעות הינן בודדות בחזית המבוקשת, ע"כ יש להציג מרפסת נוספות +חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה.

ניהול מי נגר:

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2002/0086.15</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה בקומת גג+מרפסת+ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חביב אוריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יפלא יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אהרון אשכולי 114, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 24.03.2003 בת.ב 2002/0086.00 ובו אושר " פתיחת דלת לחצר, ריצוף חצר , מדרגות".

- בתאריך 19.01.2005 בת.ב 2002/0086.01 ובו אושר " תוספת חדרים על הגג ותוספת מרפסת מחזית מערבית".

- בתאריך 07.09.2005 בת.ב 2002/0086.03 ובו אושר " בניית מחסן"

- בתאריך 26.03.2006 בת.ב 2002/0086.04 ובו אושר "שינויים בקומת מסד".

- בתאריך 27.02.2007 בת.ב. 2002/0086.05 ובו אושר "שינויים במפלסים ופתיחת חלון".
- בתאריך 26.11.2007 בת.ב. 2002/0086.06 ובו אושר " תוספת בניה בחזית מז' ומע' במפלס +3.0".
- בתאריך 19.10.2022 בת.ב. 2002/0086.07 ובו אושר " תוספת מרפסת מעל עמודים".
- בתאריך 13.02.2011 בת.ב. 2002/0086.08 ובו אושר " תוספות בניה עפ"י תב"ע 4982 עבור יח"ד אחת".
- בתאריך 28.06.2017 בת.ב. 2002/0086.09 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד + השלמת גג".
- בתאריך 26.11.2019 בת.ב. 2002/0086.10 ובו אושר " בינוי במעטפת קיימת וריצוף שטח הגג למרפסת".
- בתאריך 22.02.2022 בת.ב. 2002/0086.11 ובו אושר " תוספת בניה לפי תבע, מרפסת +ממד +מחסן".

#x200f#x200f: #x200f# המוצעת הבקשה

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 114 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש: 30714 חלקה: 8.

מצב מוצע:

קומה ב' במפלס +6.00:

דירה מס' 24-מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומה ג' במפלס +9.00:

דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"תוספת 5% השלמת דירת גג בנייה קיימת בכניסה הסמוכה".

"חריגה מקו בניין צפונית (קדמי) בשיעור של 110 ס"מ".

"חריגה מקו בניין דרומי (אחורי) בשיעור של 140 ס"מ".

"חריגה מקו בניין מערבי (צידי) בשיעור של 183 ס"מ".

"בנייה בשונה מנספח".

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.11.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנספח העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת וע"פ הוראות להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע יש לפרסם הקלה לעניין שלביות או לחלופין לצרף לבקשה את היח"ד הגובלת . התקבל מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע, התוספת המבוקשת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שלביות ביצוע: תכנית 4982 סעיף 10-z'- " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא

ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת". התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת ע"כ לא עומד בהוראות התבע . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה "בנייה בשונה מנספח "לעניין שלביות ביצוע. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות: *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981.	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 4982 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 4982 קיים נספח מס' 15, 16 , קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח . מוצע בבקשה: קומה ב' במפלס +6.00: דירה מס' 24-מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00: דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים , חדר מחוזק ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזק). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/5978.00 שהוגש מיום 17.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה: השטחים המוצעים בבקשה ע"פ התבע ובנוסף 5% השלמת דירת גג. תבע 4982 נספח בינוי ע"פ טבלת שטחים- לדירה 24-		

30.00 מ"ר. שטח המגרש- 5516 מ"ר. $5516 * 5\% = 275.8$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 49.11 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +9.00: דירה מס' 24- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 40.80 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור מנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. מס' קומות: מוצע בבקשה תוספת קומה ע"פ התבע. מס' יח"ד:		

לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 8.95 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 . מרפסות: מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +9.00: דירה מס' 24- מוצעת מרפסת גג בשטח 9.65 מ"ר- אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 4982 סעיף 10-ז' - " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת " התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת ע"כ לא עומד בהוראות התבע . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה "בנייה בשונה מנספח "לעניין שלביות ביצוע.		

תימוכין קניינים: עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 24.01.07- "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4982- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת וע"פ הוראות להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע יש לפרסם הקלה לעניין שלביות או לחלופין לצרף לבקשה את היח"ד הגובלת . התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע, התוספת המבוקשת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות:		

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת 5% להשלמת גג בניה קיימת בכניסה הסמוכה חריגה מקו בניין צפוני (קדמי) בשיעור של 110 ס"מ חריגה מקו בניין דרומי (אחורי בשיעור של 140 ס"מ חריגה מקו בניין מערבי(צידי) בשיעור של 183 ס"מ בניה בשונה מנספח.	15/10/2024	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

התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת וע"פ הוראות להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ע"כ המוצע לא עומד בהוראות התבע יש לפרסם הקלה לעניין שלביות או לחלופין לצרף לבקשה את היח"ד הגובלת .

התקבל מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע, התוספת המבוקשת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101

1207158.

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

שלביות ביצוע:

תכנית 4982 סעיף 10-ז' - " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה."

"כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת ."

התוספת המוצעת עבור יחידת דיור אחת בלבד אשר גובל עם יח"ד נוספת ע"כ לא עומד בהוראות התבע .

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה "בנייה בשונה מנספח "לעניין שלביות ביצוע.

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 לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1978/0541.05</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לדירה קיימת + מחסן ופרגולה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רביבו ישראל
עורך הבקשה	אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גדליה בובליק 24, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
44535	תחילת תוקף	19/11/1997			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטים שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 1979/08/19 בת.ב. 00.0541/1978. עבור "הקמת בניין חדש".

- הופק בתאריך 2004/08/22 בת.ב. 02.0541/1978. עבור "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע".

- הופק בתאריך 2018/01/17 בת.ב. 03.0541/1978. עבור "תוספת בניה על גגות".

- הופק בתאריך 2020/08/20 בת.ב. 04.0541/1978. עבור "תוספת בניה ממ"ד ומחסנים".

מהות הבקשה :

בניין מדורג בן 3 קומות מדורג ברחוב גלדיה בובליק 24 בשכונת רמות.

גוש: 30720 חלקה: 10.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -50.2 :

דירה מס' 8- מוצע שינוי במחסן מאושר מחלון לדלת ומדרגות עליה לקומת הקרקע .

קומת קרקע מפלס +00.0:

דירה מס' 8- מוצע שינוי בפתחים לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה עבור קיזוז שטח המדרגות וניוד זכויות מרפסת זיז מאושרת בתב"ע כשטח עיקרי לקומת המרתף".

"הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע".

"הקלה בדבר שינוי גישה למחסן מהיתר מס' 1978/541.1".

"הקלה בדבר שינויים בפתחים".

"הקלה בדבק בניית פרגולה בחצר".

תום מועד הגשת התנגדויות: 2023/07/11 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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

מידע קודם

	מתאריך	
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. הרמוניקה תוקנה כנדרש.	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/01 תחילת תוקף: 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/11/08 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: ר"צ תבחן אפשרות למקסם את המחסנים המוצעים במסגרת המגבלות יבחן גם הנושא ההנדסי. במסגרת בקשה זו מוצע ניווד שטח מרפסות עיקרי לקומת תת"ק והסבתו לשטח עיקרי למגורים- לא ניתן לאשר להסב שטח עיקרי למרפסות לשטח עיקרי למגורים . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הוסרו השטחים העיקרים מהבקשה, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה.	19/11/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: תכנית 4535 תחילת תוקף 15 / 07 / 1996 – אזור מגורים מיוחד . כפיפות: תוכנית המתאר לירושלים 62 . 4535א' - תחילת תוקף 19 / 11 / 1997 . 2263 - תחילת תוקף 07 / 06 / 1979 . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 4535-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תבע 4535 -קיים נספח בינוי מס' 6 שותק (מחייב). ע"פ הוראות התבע סעיף 10 (ג')- " חללים שיוצרו במפלס קומת הקרקע.. חללים אלה יהיו שטחים משותפים לכל הדיירים.." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי כנדרש. מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -50.2 : דירה מס' 8- מוצע שינוי במחסן מאושר מחלון לדלת ומדרגות עליה לקומת הקרקע – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מחסן). קומת קרקע מפלס +00.0 : דירה מס' 8- מוצע שינוי בפתחים לדירה המבוקשת-בשונה מנספח הבינוי- הפתח המבוקש אינו נצפה ע"כ אין מניעה לאשר.		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5234/2022 שהוגש מיום 09.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: תבע 4535 סעיף 10 (ז') - "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד." המוצע בבקשה הינו מתחת לקרקע ע"כ שלביות הביצוע אינה רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת בינוי- לא רלוונטי. למחסן: מוצע למחסן שינוי מחלון לדלת גישה ומדרגות עליה לחצר של הדירה המבוקשת. המחסן אושר בתיק רישוי מס' 1978/541.4 . ע"ב מציג כי במהלך הבנייה התקבל אישור מהנדס כי עקב סלע שהתגלה במהלך הבניה לא ניתן לאשר את המעבר המבוקש למחסן ע"כ יש לשנות את הגישה למחסן וכן אישר את התוכנית צל שהוצגה לשאר דיירי הכניסה שכן ניתן לבצע אותם. מכיוון שמחסן נבנה ולא ניתן לבקש גישה אחרת ע"כ אין מניעה לאשר את הגישה המבוקשת . מרפסות זיז: לא רלוונטי לבקשה זו.		

ממ"ד: לא רלוונטי לבקשה זו . מס' קומות/ גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי לבקשה זו תוספת פחו מ- 60 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך -23.07.17 "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: תבע 4535-לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. תימוכין קניינים: עבור בניה על שטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . התקבלו חתימות שכנים כנדרש.		

חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. הרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
ר"צ תבחן אפשרות למקסם את המחסנים במסגרת המגבלות יבחן גם הנושא ההנדסי קומת מרתף מפלס 50.2- : תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית לדירה מס' 8- ע"פ נספח בינוי בקומת הקרקע לדירה המבוקשת מאושר תוספות בינוי למגורים ומרפסת . עפ"י הוראות התכנית שטחי הבניה ושטחי מרפסת יחושבו כשטח עיקרי. בתיק רישוי מס' 1978/541.4 אושרה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד במיקום המיועד למרפסת עפ"י הנספח.	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

במסגרת בקשה זו מוצע ניווד שטח מרפסת עיקרי לקומת תת"ק והסבתו לשטח עיקרי למגורים. לא ניתן להסב שטח עיקרי למרפסת לשטח עיקרי למגורים. גישה חדשה למחסן: יש להציע מסמכים הנדסיים המעידים על אי יכולת חפירה מתחת לבניין ומימוש גישה למחסן כמאושר בהיתר קודם . המסמכים ההנדסיים ייבחנו ע"י הצוות המקצועי. במסגרת ההגבלות ההנדסיות יש להציע את מקסימום המחסנים האפשרי ליח"ד בבניין זה. וקבלת הסכמת הדיירים למחסנים העתידיים. קומת קרקע מפלס +00.0: פרגולה- יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה ע"פ תקנות הפטור. פתח בחזית מערבית – אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . תוקף החלטת היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת ק		
קומת מרתף מפלס -50.2 : תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית לדירה מס' 8- בשונה מנספח הבינוי – ע"פ נספח בינוי בקומת הקרקע לדירה המבוקשת מאושר תוספות בינוי למגורים ומרפסת . עפ"י הוראות התכנית שטחי הבניה ושטחי מרפסת יחושבו כשטח עיקרי.	31/10/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתיק רישוי מס' 1978/541.4 אושרה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד במיקום המיועד למרפסת עפ"י הנספח. במסגרת בקשה זו מוצע ניווד שטח מרפסת עיקרי לקומת תת"ק והסבתו לשטח עיקרי למגורים. לא ניתן להסב שטח מרפסת לשטח עיקרי גישה חדשה למחסן: מכיוון שלא ניתן לאשר את התוספת המוצעת -יש להציג גישה חדשה למחסן בהתאם להיתר מקורי קומת קרקע מפלס +00.0: פרגולה- יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה ע"פ תקנות הפטור. מדרגות פנימיות – יש להסיר מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר את השטח המבוקש בתת"ק. פתח בחזית מערבית – אין מניעה לאשר. 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:	31/10/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: תכנית 4535 תחילת תוקף 15 / 07 / 1996 – אזור מגורים מיוחד . כפיפות: תוכנית המתאר לירושלים 62 . 4535א' - תחילת תוקף 19 / 11 / 1997 . 2263 - תחילת תוקף 07 / 06 / 1979 . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 4535-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: תבע 4535 -קיים נספח בינוי מס' 6 שותק (מחייב). הבינוי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי , פורסמה הקלה בניהול כנדרש. מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס 50.2- : מוצע תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית לדירה מס' 8- בשונה מנספח הבינוי - ראה סעיף שטחי בניה קומת קרקע מפלס 00.0+ : מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, פרגולה פריצת פתח בחזית מערבית לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי.		

פרגולה- יש להסיר את הפרגולה המוצעת מהבקשה ע"פ תקנות הפטור. מדרגות פנימיות – יש להסיר מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר את השטח המבוקש בתת"ק כמפורט בהמשך. פתח בחזית מערבית – אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5234/2022 שהוגש מיום 09.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: תבע 4535 סעיף 10 (ז') - "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד." המוצע בבקשה הינו מתחת לקרקע ע"כ שלביות הביצוע אינה רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתבע 4535 ונספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס 50.2- : מוצע תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 8 בשטח 13.46 מ"ר. ע"פ נספח בינוי בקומת הקרקע לדירה המבוקשת מאושר תוספות בינוי למגורים ומרפסת . עפ"י הוראות התכנית שטחי הבניה ושטחי מרפסת יחושבו כשטח עיקרי. בתיק רישוי מס' 1978/541.4 אושרה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי וממ"ד במיקום המיועד למרפסת עפ"י הנספח. במסגרת בקשה זו מוצע נידוד שטח מרפסת עיקרי לקומת תת"ק והסבתו לשטח עיקרי למגורים.		

לא ניתן להסב שטח מרפסת לשטח עיקרי למגורים לתת"ק מאחר ויועד למרפסת ולא לשטחי מגורים – ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. גישה חדשה למחסן: מוצעת גישה חדשה למחסן כי התקבל אישור מהנדס עקב סלע שהתגלה במהלך הבניה. מכיוון שלא ניתן לאשר את התוספת המוצעת לא ניתן לשנות את הגישה למחסן ויש להציג גישה בהתאם להיתר מקורי. מרפסות זיז: לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד: לא רלוונטי לבקשה זו . מס' קומות/ גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. אישור שימור: לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור איכות הסביבה: לא רלוונטי לבקשה זו תוספת פחו מ- 60 מ"ר.		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך -23.07.17 "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: תבע 4535-לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים: עבור בניה על שטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . התקבלו חתימות שכנים כנדרש. חוות דעת אדריכלית: לא ניתן לאשר את ניוד הזכויות המוצע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה עבור קיזוז שטח מדרגות וניוד זכויות מרפסת ז"ז המאושרת בתב"ע כשטח עיקרי לקומת מרתף הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה בדבר שינוי גישה לחמסן מהיתר מס" 78/541.1 הקלה בדבר שינויים בפתחים הקלה בדבר בניית פרגולה בחצר	12/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

הרמוניקה תוקנה כנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2021/0177.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סגל בוריס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קורנגוט יהודית
מתכנן השלד	הנדסאי סירוטה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

צ.פ. חיות 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
2059	תחילת תוקף	06/03/1975			
2059	תחילת תוקף	06/03/1975			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
5924	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 19.04.1990 בת.ב 1989/0803.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

- בתאריך 06.12.2022 בת.ב 2021/0177.00 ובו אושר "תוספת 2 קומות לשם תוספת 3 יח"ד".

-נמצא בהליכי רישוי מתקדמים בת.ב. 2021/0177.01 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תבע +עמודת ממ"דים+ מרפסות זיז "

- בתאריך 06.12.2022 בת.ב. 2021/436.00 ובו אושר " הרחבה דירה+ מחסן+ ריצוף חצר "

- בתאריך 12.02.2020 בת.ב. 2018/763.00 ובו אושר " תוספת בנייה "

- בתאריך 18.11.2021 בת.ב. 2018/763.01 ובו אושר " תוספת בנייה ומרפסת גג "

- בתאריך 22.02.2022 בת.ב. 2018/763.02 ובו אושר " השלמת גג 5% "

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב צ.פ. חיות 2, בניין מדורג בן 4 .

גוש: 30645 חלקה: 17.

מצב מוצע:

חזית צפונית

קומה ג' במפלס +8.25:

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

קומה ה' במפלס +11.00 :

דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג .

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות:

"תוספת 5% השלמת דירת גג ללא נסיגה של 1.2 מ' "

" תוספת שטחים לא מנוצלים וע"י ויתור זכויות "

"שינוי מנספח בינוי "

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

#x200f#x200f: #x200f# בנסס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.
18/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5924 תחילת תוקף: 15/10/2001 ייעוד הקרקע:
	התיק נידון בתאריך 2024/01/02 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת ואינה מקובלת מבחינה תכנונית. המדרגות החיצונית ומרפסת הגג במפלס העליון מעל גג

התוספת מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית ע"כ המלצת האגף לדחות את הבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדין בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5924 -תחילת תוקף 201/10/15, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: *3907- תחילת תוקף 23/08/1991. *3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *2059- תחילת תוקף 1975/03/06. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5924- לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 5924 קיים נספח בינוי מס' 2- בניין מס' 25 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי " . חזית צפונית קומה ג' במפלס +8.25:		

דירה מס' 31- מוצעות שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ה' במפלס +11.00 : דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5153/2023 שהוגש מיום 2023.01.24 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע בבקשה השלמת דירת גג 5%- (ראה סעיף בהתאם). בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: בבקשה זו מוצע השלמה לקומה הקיימת מכוח הקלה כמותית 5% השלמת קומת גג. שטח המגרש – 2724 מ"ר. $2724 * 5\% = 2.136$ מ"ר - חלקי 8 דירות הגג בחלקה = 025.17 מ"ר. במעמד פתיחת התיק התקבל ויתורי זכויות של 5% השלמת דירת גג מתת חלקה מס' 24 חתום . מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +11.00 :		

דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-34.18 מ"ר. השלמת דירת גג 5%: עפ"י מדינות מהנדס עיר: ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים: פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. שלביות ביצוע: תכנית 5924 סעיף (9 ז') – הבניה תבוצע בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא"- המוצע בבקשה זו השלמת לתוספת מאושרת – ע"כ לא רלוונטי סעיף זה לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +11.00 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג בשטח- 25.58 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי		

הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 03.11.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22.10.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 5924 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	02/01/2024	דיון בועדת משנה

הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת ואינה מקובלת מבחינה תכנונית המדרגות החיצונית ומרפסת הגג במפלס העליון מעל גג התוספת מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית ע"כ המלצת האג; היא לדחות את הבקשה כמפורט: קומה ג' במפלס +8.25: דירה מס' 31- מוצעות שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ה' במפלס +11.00 : מדרגות קלות עלייה למרפסת גג מעל גג התוספת המוצעת – מדרגות אלו מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית. במסגרת בקשה זו מוצעת מרפסת גג בשטח של 27 מ"ר וכן הבינוי המוצע נדרש לצמצום שטחים כמפורט בהמשך כך שניתן יהיה להגדיל את מרפסת הגג במפלס זה כך שלא ברור הצורך למרפסת גג נוספת מעל גג התוספת אשר מהווה מיפגע אדריכלי ותכנוני וע"כ יש להסיר את המדרגות ואת מרפסת הגג העליונה מהבקשה. דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-39.38 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"ג ההרמוניקה הוצג תחשיב כי מקור הזכויות הינם מכוח וויתור זכויות של אחד השכנים על שטחי 5% השלמת דירת גג לדירתו וכן מכוח עודפי זכויות מתיק 2021/177.1 לגבי וויתור הזכויות – ניתן לאפשר וויתור זכויות מכוח 5% השלמת דירת גג בין השכנים רק כאשר הבקשה מהווה שיפור אדריכלי		: לדחות במתכונת המוצעת

השכן המוותר אינו חלק מבקשה זו כך שלא ניתן לבחון באם המוצע מהווה שיפור בגין וויתור הזכויות מסת הבינוי הגדולה המוצגת לדירת המבקשים אינה מהווה שיפור אדריכלי במתכונת המוצעת יש לצרף את דירת השכנים שהגישו את וויתור זכויות לבקשה ולבחון את נושא ההשפעה החזותית והאדריכלית של וויתור זה. לגבי עודפי זכויות – בקשה להיתר 2021/177.1 עדיין לא הופק היתר בניה, והשטחים המוצעים בבקשה זו תואמים לנספח הבינוי כך שלא ברור כיצד מוצע עודפי זכויות מכוח בקשה זו, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. 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, אך השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים עפ"י תחשיב זה. תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה, יש להציג את תוכנית הצל בהתאם למבוקש וכן להציג את ההשלכה החזותית של וויתור הזכויות במסגרת תוכנית הצל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי. הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ע"כ לא ניתן לאשרה. קומת גג במפלס +13.90 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג -יש לבטל מרפסת זו כנתב לעיל.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקת		
הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת ואינה מקובלת מבחינה תכנונית המדרגות החיצונית ומרפסת הגג במפלס העליון מעל גג התוספת מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית ע"כ המלצת האגף היא לדחות את הבקשה כמפורט: קומה ג' במפלס +8.25: דירה מס' 31- מוצעות שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ה' במפלס +11.00 : מדרגות קלות עלייה למרפסת גג מעל גג התוספת המוצעת – מדרגות אלו מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית. במסגרת בקשה זו מוצעת מרפסת גג בשטח של 27 מ"ר וכן הבינוי המוצע נדרש לצמצום שטחים כמפורט בהמשך כך שניתן יהיה להגדיל את מרפסת הגג במפלס זה כך שלא ברור הצורך למרפסת גג נוספת מעל גג התוספת אשר מהווה מיפגע אדריכלי ותכנוני וע"כ יש להסיר את המדרגות ואת מרפסת הגג העליונה מהבקשה. דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-39.38 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"ג ההרמוניקה הוצג תחשיב כי מקור הזכויות הינם מכוח	28/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

וויתור זכויות של אחד השכנים על שטחי 5% השלמת דירת גג לדירתו וכן מכוח עודפי זכויות מתיק 2021/177.1 לגבי וויתור הזכויות – ניתן לאפשר וויתור זכויות מכוח 5% השלמת דירת גג בין השכנים רק כאשר הבקשה מהווה שיפור אדריכלי השכן המוותר אינו חלק מבקשה זו כך שלא ניתן לבחון באם המוצע מהווה שיפור בגין וויתור הזכויות מסת הבינוי הגדולה המוצגת לדירת המבקשים אינה מהווה שיפור אדריכלי במתכונת המוצעת יש לצרף את דירת השכנים שהגישו את וויתור זכויות לבקשה ולבחון את נושא ההשפעה החזותית והאדריכלית של וויתור זה. לגבי עודפי זכויות – בקשה להיתר 2021/177.1 עדיין לא הופק היתר בניה, והשטחים המוצעים בבקשה זו תואמים לנספח הבינוי כך שלא ברור כיצד מוצע עודפי זכויות מכוח בקשה זו, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. 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, אך השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים עפ"י תחשיב זה. תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה, יש להציג את תכנית הצל בהתאם למבוקש וכן להציג את ההשלכה החזותית של וויתור הזכויות במסגרת תוכנית הצל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי. הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ע"כ לא ניתן לאשרה.		

קומת גג במפלס +13.90 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג -יש לבטל מרפסת זו כנתב לעיל. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5924 תחילת תוקף: 15/10/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 5924 -תחילת תוקף 2001/10/15, אזור מגורים רב קומות. כפיפות לתוכניות: *3907- תחילת תוקף 23/08/1991. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. *2059- תחילת תוקף 1975/03/06. * תוכנית המתאר לירושלים 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5924- לא חל סעיף סטייה ניכרת.	28/12/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי: בתוכנית 5924 קיים נספח בינוי מס' 2- בניין מס' 25 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . הבינוי המוצע אינו תואם לנספח הבינוי במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי " . חזית צפונית קומה ג' במפלס +8.25: דירה מס' 31- מוצעות שינוי מיקום מדרגות על שטח הדירה הקיימת- נספח הבינוי הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ה' במפלס +11.00 : דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). מדרגות קלות עלייה למרפסת גג מעל גג התוספת המוצעת – מדרגות אלו מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית. במסגרת בקשה זו מוצעת מרפסת גג בשטח של 27 מ"ר וכן הבינוי המוצע נדרש לצמצום שטחים כמפורט בהמשך כך שניתן יהיה להגדיל את מרפסת הגג במפלס זה כך שלא ברור הצורך למרפסת גג נוספת מעל גג התוספת אשר מהווה מיפגע אדריכלי ותכנוני וע"כ יש להסיר את המדרגות ואת מרפסת הגג העליונה מהבקשה. קומת גג במפלס +13.90 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג -יש לבטל מרפסת זו כנתב לעיל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5153/2023 שהוגש מיום 2023.01.24 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות: לא מוצעת קומה חדשה אלא הרחבת קומה קיימת במסגרת השלמת דירת גג 5%- (ראה סעיף בהתאם). מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה: בבקשה זו מוצע השלמה לקומה הקיימת מכוח הקלה כמותית 5% השלמת קומת גג. שטח המגרש – 2724 מ"ר. $2724 * 5\% = 2.136$ מ"ר - חלקי 8 דירות הגג בחלקה = 025.17 מ"ר. מוצע בבקשה: קומה ה' במפלס +11.00 : דירה מס' -31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח-39.38 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים ע"ג ההרמוניקה הוצג תחשיב כי מקור הזכויות הינם מכוח וויתור זכויות של אחד השכנים על שטחי 5% השלמת דירת גג לדירתו וכן מכוח עודפי זכויות מתיק 2021/177.. לגבי וויתור הזכויות – ניתן לאפשר וויתור זכויות מכוח 5% השלמת דירת גג בין בשכנים רק כאשר הבקשה מהווה שיפור אדריכלי השכן המוותר אינו חלק מבקשה זו כך שלא ניתן לבחון באם המוצע מהווה שיפור בגין וויתור הזכויות מסת הבינוי הגדולה המוצגת לדירת המבקשים אינה מהווה שיפור אדריכלי במתכונת המוצעת יש לצרף את דירת השכנים שהגישו את וויתור זכויות		

לבקשה ולבחון את נושא ההשפעה החזותית והאדריכלית של וויתור זה. לגבי עודפי זכויות – בקשה להיתר 2021/177.1 עדיין לא הופק היתר בניה, והשטחים המוצעים בבקשה זו תואמים לנספח הבינוי כך שלא ברור כיצד מוצע עודפי זכויות מכוח בקשה זו, יש להסיר שטחים אלו מהבקשה. 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, אך השטחים המוצעים חורגים ממסגרת השטחים המותרים עפ"י תחשיב זה. תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל ע"ג ההרמוניקה, יש להציג את תוכנית הצל בהתאם למבוקש וכן להציג את ההשלכה החזותית של וויתור הזכויות במסגרת תוכנית הצל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- הבקשה אינה מהווה שיפור אדריכלי. הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת גג ע"כ לא ניתן לאשרה. שלביות ביצוע: תכנית 5924 סעיף (9 ז') – הבניה תבוצע בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא"- המוצע בבקשה זו השלמת לתוספת מאושרת – ע"כ לא רלוונטי סעיף זה לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה:		

קומה ה' במפלס +11.00 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג בשטח- 27.91 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +13.90 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת גג בשטח- 78.64 מ"ר- לא ניתן לאשר מרפסת גג במפלס זה כנתב לעיל. תימוכין קניינים: עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבל במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 03.08.23- "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 03.08.23- "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: התוכנית 5924 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חוות דעת תכנונית: הבקשה אינה עומדת במדיניות מהנדס העיר לעניין 5% השלמת דירת ואינה מקובלת מבחינה תכנונית המדרגות החיצונית ומרפסת הגג במפלס העליון מעל גג התוספת מהוות סטייה אדריכלית ניכרת ואינם מקובלות כלל מבחינה תכנונית.		

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת 5% השלמת קומת גג ללא נסיגה של 1.2 מ"מ תוספת שטחים לא מנוצלים וע"י ויתור זכויות שינוי מנספח בינוי.	16/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	יש להדגיש באצ' את מיקום של השכן שמותר להציג ע"ג ההרמוניקה את הטופס החתום	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר והתקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור

האדריכלי המוצע ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1979/0043.11</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויסקופף מאיר
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

ראובן מס 132, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4477	תחילת תוקף	01/07/1996			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות, מעל קומת חניה במסגרת הבקשה מוצעת תוספות מרפסות לדירת משפחת וייסקופף, דירה מס' 71, ומרפסת דמה-קורה היקפית לדירה סמוכה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, לדירה צמודה, משפחת פינס , דירה מס' 70 , מוצעת קורה היקפית בחזית הצפונית.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה: מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין אשר הינו ארוך ביותר ואינם רלוונטים לבקשה הנוכחית,

ישנה בקשה בתיק 79/43.9 אשר טרם יצא היתר בגינה במסגרתה מבוקשות תוספות בניה לדירות וכן תוספת של מרפסות בחזית הצפונית מעל למרפסת המבוקשת.

סוג בקשה: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי: מגורים

פרסום הקלות

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

תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק ובחריגה מקו בנין .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 25/06/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון:

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת.

בעלויות:

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מוצעות תוספת מרפסות לדירה 71	

במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת מדיירים בדירה מעל בקומה ג' להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדים לרוחב המרפסת מהסיבה שתכנון מרפסת בחזית הצפונית תצמצם משמעותית את רוחב הכביש הקיים ותמנע מעבר של משאית פינוי אשפה טוענים שכל השכנים מתנגדים למרפסות אלו. כאמור לעיל, ההתנגדות הוקראה במעמד הוועדה , הוועדה קבלה את ההתנגדות ודרשה את אישור מחלקת תברואה לעיניין פינוי האשפה התקבל אישור כי אין מניעה לאשר את המרפסת כפי שהיא, לפיכך ההתנגדות נדחת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2625 א' תחילת תוקף: תחילת תוקף: 09/07/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה התקבלה התנגדות אחת לבקשה, ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה לקבל את התנגדות	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

ודורשת את אישור אגף התברואה כתנאי להפצה הבקשה לגורמים במידה ויתברר כי נדרש צמצום המרפסת לצורך מעבר רכבי אשפה אז הוועדה מאשרת כעת את הצמצום שידרש . ר"צ תפנה לאגף התברואה ותקבל את עמדתם לגבי המרפסת המוצעת וגישה לפחים הטמונים הממוקמים ברחוב זה בוצעה התייעצות מול אגף התברואה בנידון, ואף בוצע בשטח סיור מטעם. ונמצא כי מרפסת זיזית בבליטה של 2 מטר ברוטו ללא בליטות נוספות (ספסל, מזגן, כביסה וכד') תאפשר גישת משאית, רוחב המעבר הנשאר הינו 4 מטר נטו ומעבר זה מספיק לגישת משאית לפינוי האשפה. בהתאם לחוו"ד זו שהתקבלה ממחלקת תברואה אין צורך בצמצום המרפסת והבקשה נשארת כפי שהוגשה. לפיכך, התיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי . התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה: מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה		

בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, בחינת עמידת המרפסות בתקנות ובחוק התכנון והבנייה: עומק: שני המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מעל עומק של 1.50 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת הצפונית מוצעת בהיקף של 12.98 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה, אך תכנית הצל המוצעת תקרה בעתיד כ-3.5 מ"ר ממרפסת זו ולכן יהוצג חישוב המראה את האזור שיהיה מקורה בעתיד כמרפסת מקורה בהתאם למה שחושב במרפסת המוצעת בחזית הדרומית. מרווחים: המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, צמד: מוצעת מרפסת "דמה" לדירה צמודה בהיקף זהה למרפסת המוצעת בחזית הצפונית המהווה צמד, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר. בגין המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא מוצעת מרפסת צמד היות וישנם שני מרפסות קיימות בחזית זו בהיתר ישן המהוות צמד, ובנוסף מדובר בחזית פנימית ללא נצפות כלל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות המאפשרת מרפסות סוכה לכלל בעלי הדירות.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5227.00 שנמסר בתאריך: 20/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, המרפסות חורגות מקו הבניין הכתום, פורסמו הקלות ואין מניעה לאשרם מספר קומות לא מוצעת תוספת קומות בקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחים עיקריים:		

שטחי מרפסות נבחנו לעיל.		
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		
נבחן לעיל		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

מרפסות שאינן ורשות חתימות פוזיטיביות, בגין מרפסות הדמה התקבלו חתימות תנאים טרם דיון אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת. התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת מדיירים בדירה מעל בקומה ג' להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדים לרוחב המרפסת מהסיבה שתכנון מרפסת בחזית הצפונית תצמצם משמעותית את רוחב הכביש הקיים. טוענים שכל השכנים מתנגדים למרפסות אלו. כאמור לעיל, ההתנגדות הוקראה במעמד הוועדה, הוועדה קבלה את ההתנגדות ודרשה את אישור מחלקת תברואה לעיניין פינוי האשפה התקבל אישור כי אין מניעה לאשר את המרפסת כפי שהיא, לפיכך ההתנגדות נדחת. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

הבקשה היא לתוספת שתי מרפסות זיז לדירה מס' 71 התקבלה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה , לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה הוועדה לקבל את התנגדות ודורשת את אישור אגף התברואה כתנאי להפצה הבקשה לגורמים. במידה ויתברר כי נדרש צמצום המרפסת לצורך מעבר רכבי אשפה אז הוועדה מאשרת כעת את הצמצום שידרש. ר"צ תפנה לאגף התברואה ותקבל את עמדתם לגבי המרפסת המוצעת וגישה לפחים הטמונים הממוקמים ברחוב זה.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2625א תחילת תוקף: 09/07/1981	04/08/2024	חוות דעת תכנונית

200f#x200f#אזור הקרקע: 200f#x200f# 200f#x200f#מגורים 200f#x200f# מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי . תכניות כפופות: 1861 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 לא קיים נספח בינוי . התאמת הבקשה להוראות התכנית ולחוק התכנון והבנייה: מפלס 7.00 + קומה א': מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר, בחינת עמידת המרפסות בתקנות ובחוק התכנון והבנייה: עומק: שני המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מעל עומק של 1.50 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר. שטח: המרפסת הצפונית מוצעת בהיקף של 12.98 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה, אך תכנית הצל המוצעת תקרה בעתיד כ-3.5 מ"ר ממרפסת זו		

ולכן יש לחשב את האזור שיהיה מקורה בעתיד כמרפסת מקורה בהתאם למה שחושב במרפסת המוצעת בחזית הדרומית מאחר ושטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר בלבד.. מרווחים: המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, צמד: מוצעת מרפסת "דמה" לדירה צמודה בהיקף זהה למרפסת המוצעת בחזית הצפונית המהווה צמד , התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר. בגין המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא מוצעת מרפסת צמד היות וישנם שני מרפסות קיימות בחזית זו בהיתר ישן המהוות צמד, ובנוסף מדובר בחזית פנימית ללא נצפות כלל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות המאפשרת מרפסות סוכה לכולם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5227.00 שנמסר בתאריך: 20/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"פ הצהרת ע"ב, המרפסות חורגות מקו הבניין הכתום, פורסמו הקלות ואין מניעה לאשרם		

מספר קומות לא מוצעת תוספת קומות בקשה גבהים אין תוספת גובה בבקשה מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחי בניה שטחי מרפסות נבחנו לעיל. ממדים לא מוצעים בבקשה חדרים מחוזקים		

לא מוצע בבקשה		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
מפלס 7.00 + קומה א':		
מוצעת תוספת של מרפסת זיזית בחזית הצפונית של הדירה בהיקף של 13 מ"ר ומוצעת מרפסת זיזית בחזית הדרומית בהיקף של 12.93 מ"ר,		
בחינת עמידת המרפסות בתקנות ובחוק התכנון והבנייה:		
עומק:		
שני המרפסות מוצעות בעומק של 2 מטר, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ולכן ניתן לאשר מעל עומק של 1.50 מ', פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר.		
שטח:		
המרפסת הצפונית מוצעת בהיקף של 12.98 מ"ר, מדובר במרפסת שאינה מקורה ולכן אין הגבלה על שטחה, אך		

תכנית הצל המוצעת תקרה בעתיד כ-3.5 מ"ר ממרפסת זו ולכן יש לחשב את האזור שיהיה מקורה בעתיד כמרפסת מקורה בהתאם למה שחושב במרפסת המוצעת בחזית הדרומית מאחר ושטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר בלבד.. מרווחים: המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת, צמד: מוצעת מרפסת "דמה" לדירה צמודה בהיקף זהה למרפסת המוצעת בחזית הצפונית המהווה צמד, התקבלה חתימת הדייר ואין מניעה לאשר. בגין המרפסת המוצעת בחזית הדרומית לא מוצעת מרפסת צמד היות וישנם שני מרפסות קיימות בחזית זו בהיתר ישן המהוות צמד, ובנוסף מדובר בחזית פנימית ללא נצפות כלל. תכנית צל: הוצגה תכנית צל ליתר הדירות המאפשרת מרפסות סוכה לכולם. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בתוספת של מרפסת שאינה דורשת חתימה פוזיטיבית, בגין המעטפת המוצעת התקבלה חתימת הדייר. תנאים טרם דיון		

אין תנאים טרם דיון היות ומדובר במרפסת. התנגדויות במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת מדיירם בדירה מעל בקומה ג' להלן עיקרי ההתנגדות: מתנגדים לרוחב המרפסת מהסיבה שתכנון מרפסת בחזית הצפונית תצמצם משמעותית את רוחב הכביש הקיים ותמנע מעבר של כלי רכב גבוהים ברוחב, כגון משאית פינוי אשפה חוות דעת אדריכלית המרפסת המוצעת עומדת בתקנות ואין מניעה לאשרה		
מוצעת תוספת מרפסות לדירה 71 המרפסת הצפונית חורגת מקו הבניין הכתום בשיעור של 2 מטר, מדובר בחזית קדמית וניתן לחרוג 40% מהמרווח עד 2 מטר, גבול המגרש רחוק מאוד ונמצא בסוף שורת הביניים והחריגה עומדת בחריגה מותרת,	04/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ההתנגדות שהתקבלה מדיירי דירה מעל בקומה ג' הינה לעיניין צמצום רוחב הכביש הקיים טוענים כי רוחב המעבר צר מאוד ואישור מרפסת בחזית הצפונית ייפגע משמעותית בגישה של כלי רכב גבוהים. לפיכך עניין זה מובא להכרעת וועדה באם להחליט על צמצום המרפסת בחזית זו ובכך לקבל את ההתנגדות שהוגשה, או לזמן את הצדדים לדיון.		
תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק ובחריגה מקו בנין .	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעות תוספת מרפסות לדירה 71

במסגרת הליך הפרסום שבוצע בעת פתיחת התיק התקבלה התנגדות אחת מדיירים בדירה מעל בקומה ג'

להלן עיקרי ההתנגדות:

מתנגדים לרוחב המרפסת מהסיבה שתכנון מרפסת בחזית הצפונית תצמצם משמעותית את רוחב הכביש הקיים ותמנע מעבר של משאית פינוי אשפה

טוענים שכל השכנים מתנגדים למרפסות אלו.

כאמור לעיל, ההתנגדות הוקראה במעמד הוועדה, הוועדה קבלה את ההתנגדות ודרשה את

אישור מחלקת תברואה לעיניין פינוי האשפה

התקבל אישור כי אין מניעה לאשר את המרפסת כפי שהיא, לפיכך ההתנגדות נדחית.

מצב מוצע:

קומת מקלט במפלס -2.54 :

מוצע ממ"ד עם חצר אנגלית, תוספת מגורים, מחסן ומדרגות עליה לדירה מס' 14.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע הרחבה חדר שירות, שינויים במחיצות הדירה ופתחי החלונות ומרפסת זיז לדירה מס' 14.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי".

"הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5% משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה".

"הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון".

"הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר בקומת מקלט".

"תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין אחרי שיעור של 40%."

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.08.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

#x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. המחסן הקיים שאושר לדירה מס' 14 בתיק רישוי מס' 1980/779 מוצג כאטום -יש לקבל דו"ח פיקוח על כך תנאי למתן היתר. *יצוין כי בחלקה מוקדמת תוכנית 101-1235803 המגדירה תוספות בינוי לכל דיירי הבניין והמוצע בבקשה זו תואם לתוכנית המופקדת. פתחים: חזית מזרחית- מוצע לדירה המבוקשת סגירה של דלת לחלון- אין מניעה לאשר מכיוון שאינו נצפה. חזית מערבית- יש התאים את פתח החלון המוצע של המחסן בהתאם לפתחים הקיימים בקומה זו . ובנוסף בחזית המערבית יש להסיר חלון ימני המוצג כקיים בחזית זו של המחסן כי אינו מאושר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף.

החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התיק נידון בתאריך 2024/05/07 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת: לאחר בדיקה נוספת בעקבות פניה שהתקבלה להלן החלטת הוועדה : 1. יש לסמן את המחסן הקיים בהיתר לאטימה ומילוי , ולקבל דו"ח פיקוח על כך. 2. יש להגיש תימוכין קניינים וחתימת 2/3 מבעלי הדירות דירות הכניסה הרלוונטית מאחר שמבוקש שימוש בשטח משותף . 3. השטחים המוצעים חורגים מהמותר . -יש לצמצם לסך השטחים המותרים.	13/11/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי הם מעוניינים להסיר את המרפסות הבקשה וכן התקבלו חתימות כנדרש. הרמוניקה תוקנה וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *124800 - תחילת תוקף 06/05/2015 - לא רלוונטי לבניין המבוקש. *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001 - לא רלוונטי לבניין המבוקש. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 2625א' -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 2625א' -קיים נספח בינוי כללי לא מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5206.00 שהוגש מיום 13.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין. שטח בניה: השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6%		

והקלה-2.5%. שטח המגרש – 5742 מ"ר. חישוב: חישוב- $5742 * 6\% = 344.52$ מ"ר לחלק ל-84 דיירים בחלקה = 4.10 מ"ר. חישוב- $5742 * 2.5\% = 143.55$ מ"ר לחלק ל-28 דיירים בחלקה (מקומת הקרקע) = 5.12 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.54 : מוצע תוספת מגורים בשטח- 5.23 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע הרחבה חדר שירות בשטח- 2.43 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות: הוסרו המרפסות מהבקשה. שלביות ביצוע: תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד: מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.54 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. נבחנה אפשרות למקם את הממ"ד על הקרקע בכדי שיהווה בסיס לעמודה אך לא נמצא אפשרות ראויה מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד בתת הקרקע בכפוף לאישור פיקוד העורף. הוצג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין . פתחים: חזית מזרחית- מוצע לדירה המבוקשת סגירה של דלת לחלון- אין מניעה לאשר מכיוון שאינו נצפה. חזית מערבית- יש התאים את פתח החלון המוצע של המחסן בהתאם לפתחים הקיימים בקומה זו . ובנוסף בחזית המערבית יש להסיר חלון ימני המוצג כקיים בחזית זו של המחסן כי אינו מאושר. מחסן: מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.40: מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 14 בתחום קווי בניין . בשטח- 16.89 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.20 מ'- עומד במותר. המחסן הקיים שאושר לדירה מס' 14 בתיק רישוי מס' 1980/779 מוצג כאטום -יש לקבל דו"ח פיקוח על כך תנאי למתן היתר.		

תימוכין קניינים: עבור בנייה מחסן בשטח משותף וממ"ד - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 12.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא		

רשות ברכוש המשותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ הבקשה מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		
. לאחר בדיקה נוספת בעקבות פניה שהתקבלה להלן החלטת הוועדה : 1. יש לסמן את המחסן הקיים בהיתר לאטימה ומילוי , ולקבל דו"ח פיקוח על כך. 2. יש להגיש תימוכין קניינים וחתימת 2/3 מבעלי הדירות דירות הכניסה הרלוונטית מאחר שמבוקש שימוש בשטח משותף . 3. השטחים המוצעים חורגים מהמותר . -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. 4. מרפסות: צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע.	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

5. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף". לאחר תיקון הבקשה בהתאם לנדרש תחזור הבקשה לדיון להכרעת באם לזמן את המתנגדים תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום 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 ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר. -יש להציג מרפסת זיז נוספות כדי לעמוד בהנחיות החלקה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה: השטחים המוצעים חורגים מהמותר . -יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מרפסות: צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסות גג. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. מחסן: בבדיקה נמצא כי לבעלי הדירה מס' 14 אושר מחסן בתיק רישוי מס' 1980/779 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף. -יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה . ע"פ פסיקות של וועדת ערר גם חלק שהוא אטום נכלל בזכויות הבנייה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".		

לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת האגף הבקשה תבוא 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: 5/27/02 תחילת תוקף: 05/11/1987 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: *124800- תחילת תוקף 06/05/2015- לא רלוונטי לבניין המבוקש. *4982 - תחילת תוקף 27/06/2001- לא רלוונטי לבניין המבוקש. *2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62.	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 2625א' - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתבע 2625א' - קיים נספח בינוי כללי לא מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5206.00 שהוגש מיום 13.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספות המוצעות בתחום קווי בניין. שטח בניה: השטחים מוצעים בבקשה שטחים מכוח הקלה כמותית 6% והקלה-2.5%. שטח המגרש – 5742 מ"ר. חישוב: חישוב- $5742 * 6\% = 344.52$ מ"ר לחלק ל-84 דיירים בחלקה = 4.10 מ"ר. חישוב- $5742 * 2.5\% = 143.55$ מ"ר לחלק ל-56 דיירים בחלקה = 2.56 מ"ר. מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.54 : מוצע תוספת מגורים בשטח- 5.23 מ"ר. קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע הרחבה חדר שירות בשטח- 2.43 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהמותר .		

-יש לצמצם לסך השטחים המותרים. מס' קומות/ גבהים: בבקשה הנ"ל מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות: מוצע בבקשה: קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצעות מרפסת זיז לדירה מס' 1 לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח- 6.60 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 0.95 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ'- עומד במותר. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצג תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת רק מרפסת גג. יש להציע מרפסת נוספות או להציג מרפסת דמה +חתימה של בעלי הדירה למוצע. שלביות ביצוע: תכנית 2625 א'- לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד: מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.54 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות. נבחנה אפשרות למקם את הממ"ד על הקרקע בכדי שיהווה בסיס לעמודה אך לא נמצא אפשרות ראויה מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד בתת הקרקע בכפוף לאישור פיקוד העורף. הוצג תוכנית צל לשאר דיירי הבניין . מחסן: מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס -2.40 : מוצע תוספת מחסן לדירה מס' 14 בתחום קווי בניין . בשטח- 16.88 מ"ר- עומד במותר. גובה המחסן – 2.20 מ' - עומד במותר. בבדיקה נמצא כי לבעלי הדירה מס' 14 אושר מחסן בתיק רישוי מס' 1980/779 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף. -יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה . ע"פ פסיקות של וועדת ערר גם חלק שהוא אטום נכלל בזכויות הבנייה. תימוכין קניינים: עבור בנייה מחסן בשטח משותף וממ"ד - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. הוגשו חתימות אך לא של הכניסה הרלוונטי. מכיוון המחסן המוצע לא מאושר אין צורך בחתימות .		

תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 31.12.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 12.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 2625 א'- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח המותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156. הדירה היא בבעלות המתנגד – "מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף. החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד. נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא		

הוגן ברכוש משותף".		
לאחר תיקון הבקשה בהתאם להמלצת האגף הבקשה תבוא לוועדת התנגדויות .		
הקלה לתוספת בניה בשטח 6% משטח החלקה בחלק היחסי - הקלה לתוספת בניה בשטח 2.5 % משטח החלקה בחלק היחסי לתוספת קומה - הקלה לבניית ממ"ד עבור שיפור מיגון - הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר בקומת המקלטים תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 40% -	16/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

המחסן הקיים שאושר לדירה מס' 14 בתיק רישוי מס' 1980/779 מוצג כאטום -יש לקבל דו"ח פיקוח על כך תנאי למתן היתר.

*יצוין כי בחלקה מוקדמת תוכנית 101-1235803 המגדירה תוספות בינוי לכל דיירי הבניין והמוצע בבקשה זו תואם לתוכנית המופקדת.

פתחים:

חזית מזרחית- מוצע לדירה המבוקשת סגירה של דלת לחלון- אין מניעה לאשר מכיוון שאינו נצפה.

חזית מערבית- יש התאים את פתח החלון המוצע של המחסן בהתאם לפתחים הקיימים בקומה זו .

ובנוסף בחזית המערבית יש להסיר חלון ימני המוצג כקיים בחזית זו של המחסן כי אינו מאושר.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר אלחנן אלן גרינוואלד כתובת המתנגד רח' הבטחה 156.

הדירה היא בבעלות המתנגד –

"מבקש התוכנית פתח דלת כבר במקום אחר והשתמש ללא רשות ברכוש המשותף.

החשש כי דלת זו תשמש לבניית חדר ואז יחסם שדה הראיה ואיכות החיים שלנו תרד.

נראה כי הבקשה זו מוגשת שלא בתום לב ותוך שימוש לא הוגן ברכוש משותף".

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1982/0320.05</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים, תוספת ממ"ד ומרפסת גג + תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קאהן צבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 71, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30728	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2167ב	תחילת תוקף	01/08/1985			
8596	תחילת תוקף	25/06/2004			
971515	תחילת תוקף	04/03/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 04.11.1982 בת.ב 1982/0320.00 ובו אושר "בנין חדש".

- בתאריך 21.10.2004 בת.ב 1982/0320.01 ובו אושר "תוספות בניה ל-2 יח"ד".

- בתאריך 06.07.2015 בת.ב 1982/0320.03 ובו אושר "תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 11.05.2015 בת.ב 1982/0320.04 ובו אושר "תוספות בניה על הגג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הרב מ.נץ ולינשטין מס' 71 בניין בן 4 קומות , בעל 3 כניסות .

גוש: 30728 חלקה: 4.

מצב מוצע:

המוצע בבקשה הכשרת עבירת בניה.

קומת קרקע עליונה במפלס +2.80:

דירה מס' 20- מוצע שינוי שני חדרים לחדר מחוזק, תוספת בינוי למגורים ומעטפת .

קומה א' במפלס +5.60:

דירה מס' 23- מוצע שינוי בפתחים, תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.03.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות
1.

#x200f#x200f: #x200f# בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. ניהול מי נגר: סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71. הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה. "בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף . יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד. ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . "		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 971515 תחילת תוקף: 04/03/2023	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2023/04/27 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להשלים תנאים טרם דיון , לאחר השלמת התנאים כנדרש תבוא לדין בוועדת התנגדויות . -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 התכניות הבאות: * 971515 - תחילת תוקף 04/03/2023, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות: *8596- תחילת תוקף 10/06/2004. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 971515 -סעיף 4.1.2 ד'- גובה הבנייה המרבי ומס' קומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב.		

מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 עבור דירות 1-10 הינה מחייבת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית- 971515 קיים נספח מס' 1 הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מ' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע שינוי שני חדרים לחדר מחוזק, תוספת בינוי למגורים ומעטפת- המוצע תואם לנספח הבינוי , מוצעת מעטפת בקונטור תואם לנספח בכדי לעמוד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +5.60: דירה מס' 23-מוצע שינוי בפתחים, תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5930.00 שהוגש מיום 06.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע תוספות לקומות קיימות- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים:		

לא מוצע תוספת קומה -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 971515 ונספח בינוי מס' 1. קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-69.37 מ"ר. קומה א' במפלס +5.60: דירה מס' 23-מוצע שינוי בפתחים, תוספת בינוי למגורים בשטח-31.94 מ"ר. השטחים המוצעים עומד בשטחים המותרים התבע- ע"כ אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע שינוי שני חדרים לחדר מחוזק בתחום קווי בנין . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 971515 סעיף (7.1) – "הבניה המוצעות מכוח תוכנית 971515 זו , תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה		

חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה". הוצגה מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל כנדרש . מרפסות: קומה א' במפלס +5.60: דירה מס' 23-מוצע מרפסת גג בתחום קווי הבניין בשטח- 6.64 מ"ר- אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים: התוספות המוצעות תואמות לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. ניהול מי נגר: סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. הריסות: חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 24.10.28- "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 24.05.30- "לאשר את הבקשה".		

אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 24.05.13 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: -לא רלוונטי לבקשה זו. אישור מחלקת דרכים: -לא רלוונטי לבקשה זו. נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 971515- סעיף 4.1.2 ז'- " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בנייה מקורי הופק בשנת 1982 ע"כ אין צורך בחו"ד זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71. הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה.		

"בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף . יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד. ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . " המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק ע"כ מובא להכרעת הוועדה התנגדויות .		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להשלים תנאים טרם דיון, לאחר השלמת התנאים כנדרש הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שלביות ביצוע: -יש להציג מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל בכדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות	09/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הסעיף לעניין מי נגר. הריסות: חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71. הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה. "בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון		

היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף . יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד. ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . " ההתנגדות הינה למרפסת שאינה תואמת לנספח הבינוי ע"כ לאחר השלמת התנאים הנדרשים הבקשה תובא לדין בוועדת 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 ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להשלים תנאים טרם דיון, לאחר השלמת התנאים כנדרש הבקשה תובא לדין בוועדת התנגדויות . -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. שלביות ביצוע: -יש להציג מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל בכדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר:	02/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. הריסות: חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה: – יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71. הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה.		

"בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף . יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד. ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . " ההתנגדות הינה למרפסת שאינה תואמת לנספח הבינוי ע"כ לאחר השלמת התנאים הנדרשים הבקשה תובא לדיון בוועדת 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: 971515 תחילת תוקף: 04/03/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

* 971515 - תחילת תוקף 04/03/2023, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות: *8596- תחילת תוקף 10/06/2004. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 971515 -סעיף 4.1.2 ד'- גובה הבנייה המרבי ומס' קומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 עבור דירות 1-10 הינה מחייבת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתוכנית- 971515 קיים נספח מס' 1 הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מ' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע שינוי שני חדרים לחדר מחוזק, תוספת בינוי למגורים ומעטפת- המוצע תואם לנספח הבינוי , מוצעת מעטפת בקונטור תואם לנספח בכדי לעמוד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +5.60:		

דירה מס' 23-מוצע שינוי בפתחים, תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- המרפסת גג המוצעת בשטח גדול מהנספח- הנספח הינו מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. התוספת המוצעת תואמת לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5930.00 שהוגש מיום 06.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות: מוצע תוספות לקומות קיימות- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים: לא מוצע תוספת קומה -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד: לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה: ע"פ תבע 971515 ונספח בינוי מס' 1. קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-69.37 מ"ר. קומה א' במפלס +5.60: דירה מס' 23-מוצע שינוי בפתחים, תוספת בינוי למגורים בשטח-31.94 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומד בשטחים המותרים התבע- ע"כ אין מניעה לאשר. חדר מחוזק: מוצע בבקשה : קומת קרקע עליונה במפלס +2.80: דירה מס' 20-מוצע שינוי שני חדרים לחדר מחוזק בתחום קווי בנין . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע: תכנית 971515 סעיף (7.1) – "הבניה המוצעות מכוח תוכנית 971515 זו , תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה". יש להציג מרפסת תקינה לרווחת הדירה שמעל בכדי לעמוד בהוראות התבע. מרפסות: קומה א' במפלס +5.60: דירה מס' 23-מוצע מרפסת גג בתחום קווי הבניין בשטח- 45.51 מ"ר- אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים: התוספות המוצעות תואמות לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות.		

ניהול מי נגר: סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. הריסות: חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם . תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור תברואה: ניתן אישור בתאריך 24.05.13- "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים: התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית:		

בתב"ע 971515- סעיף 4.1.2 ז'- " היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בנייה מקורי הופק בשנת 1982 ע"כ אין צורך בחו"ד זו. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . -יש להשלים תנאים טרם דיון. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1: התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71. הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה. "בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף . יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד. ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . " ההתנגדות הינה למרפסת שאינה תואמת לנספח הבינוי ע"כ לאחר השלמת התנאים הנדרשים הבקשה תובא לדיון בוועדת התנגדויות .		

	15/11/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יהא נטיעת 4 עצים בתחום תא שטח מס' 1 בתאום עם מחלקת גננות ועל חשבון מגישי הבקשה	12
	להציג מעקה תיקני מסורגים ולא זכוכית בחתכים וחזיתות	13

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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

השולמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

ניהול מי נגר:

סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

התנגדויות:

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

התקבלה התנגדות מאת הדיירת ספרלינג חיים ומרים כתובת המתנגד רח' הרב ולינשטין 71.

הדירה היא בבעלות המתנגדים – בניין המבוקש שכנים באותה קומה.

"בנית המרפסת המתוכננת גובלת לסלון הבית שלנו וחלון היחיד שיש לנו בסלון , הקיר יחסום לנו את השמש מצד דרום, ת הנוף .

יחסום את האוויר, בניית המרפסת כ"כ קרוב אליהם מאוד.

ערך הדירה שלהם ירד – לא ביקשו מהם חתימות . "

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1998/0347.05</u>
מספר סידורי	<u>35</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 בניין 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 בניין 1998/347.3 חידוש היתר

תיק בניין 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	
26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת. את השטח העיקרי לא ניתן לאשר ויש להסיר מהבקשה. התקבלו שני התנגדויות בתיק. מובא להכרעה באם לזמן את המתנגדים. 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
26/11/2024	חוות דעת תכנונית
	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 רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 20/11/2024 והמלצת האגף היתה לדחות במתכונת המוצעת מאחר ולא ניתן היה לאשר את השטח העיקרי המבוקש ואת המרפסת כפי שהוגשה. טרם הדיון הוגשה פניה לוועדה והחלטת הוועדה היתה לקבל חלקית את הפניה כאשר את השטח העיקרי המבוקש לא ניתן לאשר. ואת מרפסת הזיז המבוקשת אין מניעה לאשר כפי הוגשה. הוגשו לתיק זה שני התנגדויות והוועדה לא דנה בהם כלל בדיון שנערך. לפיכך, התיק מובא לדיון חוזר לקבלת החלטה בעניין המתנגדים. להלן מה שמבוקש: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת 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 , כאמור, 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 אושרה בדיון הקודם היות וניתן להכיר בחריגה כחריגה מקו בניין קידמי והיות והגבול גבל עם שצ"פ, אין מניעה לאשר. 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 אך אין מניעה לאשרה 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. מספר קומות		

אין תוספת קומות במסגרת הבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, שטחים: 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 עומד בתקנות. תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים 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		
יש להסיר חלק מהבקשה כדי לעמוד בחישוב השטחים 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.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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.		
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,	10/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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:	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

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		
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 פוזיטביות 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 שינויים בפתחים בשונה מנספח בינוי עומק מרפסת זיז מעל 1.5 מ חריגה מקו בנין שטח מרפסות זיז מעל 14 מ"ר	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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת.

את השטח העיקרי לא ניתן לאשר ויש להסיר מהבקשה.

התקבלו שני התנגדויות בתיק.

מובא להכרעה באם לזמן את המתנגדים.

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2020/0157.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר
מהות בקשה	הוספת חנות בשטח כ40 מ"ר בבנין תעשייתי-מסחרי קיים והסבת שטח שרות לשטח עיקרי במרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוטוצק השקעות ונכסים בע"מ
עורך הבקשה	אילון עמירם
מתכנן השלד	לוינגר גבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האומן 22 , תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	43	כן
30131	62	כן
30131	64	כן
30131	66	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961	784	שטח צבורי פתוח	
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	2	אזור תעשיה	
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	801א	דרך חדשה או הרחבה	
178129	תחילת תוקף	01/09/2018	5226	דרך מוצעת	423.749
2517	תחילת תוקף	06/09/1979	2	אזור תעשיה	2200

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים (תעשייתי מסחרי) בן - 5 קומות, מעל 2 קומות מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת המרתף מוצע להמיר חלק משטח שרות בקומת החניה לשטח עיקרי עבור משרדים המצטרף

לשטח הקיים למשרדים בקומה זו.

בקומת הקרקע מוצע להפוך חלל קיים לשימוש חנות.

בקומה א' מוצע שטח עיקרי עבור החנות כקומה עליונה.

פרסום הקלות:

בהליך פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לאחר דיון ראשון הופנה התיק לפרסום אודות ההקלות שחסרו

"הקלה בקו בניין צדדי בחזית דרומית מערבית בשיעור 1.19 מ' במרווח של 5 מטרים בקיר ללא

פתחים עד כ - 3.81 מ' מגבול המגרש."

תאריך ההפניה לפרסום 15/08/2022 ובתאריך 20/09/2022 תם מועד להגשת התנגדויות, כאשר
הוגשו 2 התנגדויות אשר נידונו בוועדת התנגדויות מיום 05/03/2023, יפורט בהמשך.

מידע קודם

מתאריך	
17/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	2517
	תחילת תוקף:
	06/09/1979
	ייעוד הקרקע:
	אזור תעשייה
	התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת.
	אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה.

החלטת הוועדה הייתה: "הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה." כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות. ע"כ התיק מובא כעת לדיון חוזר. ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדויות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד. ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב. לסיכום: לא התקבלה הסרת התנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק : הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה. הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה. יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה.		

התייחסות המחלקה להתנגדות: התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש. רקע לבקשה: סעיף סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית צידית בשיעור של - 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש עומד במותר. כאמור התיק הופנה לפרסום עבור חריגה זו . שטחים עיקריים: עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו: שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר.		

ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר. ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3" הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט. שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט - ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר, עומד במותר. שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3א בצבע צהוב בתשריט- ע"פ הטבלה שטח זה הינו 36.60 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר, יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט. מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות. וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה נחשבת כשטח. מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה.		

לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות. תימוכין קניינים בשטח משותף: בעקבות הדיון הגישו המבקשים כעת הסכם חדש שנחתם מול רשות מקרקעי ישראל בתאריך 13/06/2024 לפיו מצוין כי "להסכם חכירה זה מצ"ב תשריט במתכונת של צו בית משותף חתום מיום ה-01/07/2022 ואושר עפ"י החלטת רשמת ההוצל"פ מיום ה-13/03/2024. יחידה מס' 3 המסומנת בצבע הצהוב נשואת הסכם חכירה זה". וע"כ השטחים המבוקשים כעת למעט הגלריה מסומנים בתשריט של החוזה בצבע צהוב כנאמר לעיל. תנאים טרם דיון: התקבל אישור מתכנית אב לתחבורה מתאריך 03/10/2022 התקבל אישור מחברת עדן מתאריך 03/10/2022 התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י ציפי שלף מתאריך 13/06/2022 התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה. החלטת הוועדה הייתה:	17/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

"הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה." כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות. ע"כ התיק מובא כעת לדיון חוזר. ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדויות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד. ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב. לסיכום: לא התקבלה הסרת התנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק : -הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה. -הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה. -יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה. התייחסות המחלקה להתנגדות:		

התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש. שטחים עיקריים: עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו: שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר. ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3" הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט. שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט - ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר, עומד במותר. שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3א בצבע צהוב בתשריט- ע"פ הטבלה שטח זה הינו 36.60 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר, יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט. מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות. וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה		

נחשבת כשטח. מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה. לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c		
הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מר בבנין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דוחה א הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
התנגדויות: התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות: מר ישעיהו אמיגה טוען כי זכויות הבניה בקומה נמכרו לו ולשותפיו, ואוטוצ'ק- המבקשים, הם לא הבעלים של הקומה, כמו"כ הבניה תקשה על הכניסה לחניה שגם כך צרה. ויגרום להפרעות רציניות לתיבורה ברחוב האומן. ההתנגדות השניה הינה של אותו מנגד, כך שמדובר בהתנגדות אחת.	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תגובת המחלקה: מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. הוגש נסח טאבו על שם רשות הפיתוח, משנת 2019, כמו"כ הוגש אישור על רישום זכות בנכס על שם אוטוצ'ק מ2021. בכפוף לתכנית b כמו"כ לאחר הוועדה יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה- שטח* גובה, לצורך אגרות.		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה: בתאריך 07/06/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מאחר ומוצעת חריגה מקווי הבניין, ולא פורסמה הקלה בנידון- יש לפרסם. כמו"כ נדרש להסביר מהיכן השטחים המוצעים בכדי שניתן יהיה לאשר זאת. אישור שימור- לא התקבל אישור תכנית אב לתחבורה לא התקבל אישור חברת עדן לא התקבל. בתאריך 31/07/2022 התקבלה תכנית מתוקנת כולל הסבר לשטחים, ונשלחה לפרסום ההקלה. בתאריך 15/08/2022 נשלח התיק לפרסום ובתאריך 20/09/2022 תם מועד להגשת התנגדויות, כאשר הוגשו 2 התנגדויות. להלן פרוט ההתנגדויות. ע"כ מובא התיק לדיון חוזר. להלן התאמת המוצע למותר: מס' תכנית שחלה בחלקה: 2517	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 06/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור תעשייה תכניות כפופות: 178129 ,1718 ,0920 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. . נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש.		

כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר פורסמה הקלה בנידון. שטחי בניה שטחים עיקריים: עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו: שטח המגרש- 2260 מ"ר $= 224\% * 5062.4$ מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו- 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו- 28.31 מ"ר בקומה א'. כמו"כ מוצע במרתף להמיר שטח של 96.64 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר, עומד במותר לאחר הוועדה יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה- שטח* גובה, לצורך אגרות. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש נסח טאבו על שם רשות הפיתוח, משנת 2019, כמו"כ הוגש אישור על רישום זכות בנכס על שם אוטוצ'ק מ-2021. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור מתכנית אב לתחבורה מתאריך 03/10/2022 התקבל אישור מחברת עדן מתאריך 03/10/2022 התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י ציפי שלף מתאריך 13/06/2022 התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות: מר ישעיהו אמיגה טוען כי זכויות הבניה בקומה נמכרו לו ולשותפיו, ואוטוצ'ק- המבקשים, הם לא הבעלים של הקומה, כמו"כ הבניה תקשה על הכניסה לחניה שגם כך צרה. ויגרם להפרעות רציניות לתיבורה ברחוב האומן. ההתנגדות השניה הינה של אותו מנגד, כך שמדובר בהתנגדות אחת. תגובת המחלקה: מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		
הקלה בקו בניין צדדי בחזית דרומית מערבית בשיעור 1.19	30/08/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149

מ' במרווח של 5 מטרים בקיר ללא פתחים עד כ- 3.81 מ' מגבול המגרש.		לחוק
קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטיה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בנידון- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטיה נכרת שטח עיקרי נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע: התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך 09/07/2020 אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .	07/06/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה: לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטיה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בנידון- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטיה נכרת שטח עיקרי נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע: התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך 09/07/2020 אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן"	04/05/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מס' תכנית שחלה בחלקה: 2517 תחילת	29/04/2021	חוות דעת תכנונית

תוקף: 06/09/1979 אזור מגורים: תעשייה תכניות נוספות שחלות בחלקה: 178129, 1718, 0920 התכנית כפופה לתכנית מתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. . נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בניהול- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטייה נכרת. שטחי בניה – שטחים עיקריים עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו: שטח המגרש- 2260 מ"ר*224%= 5062.4 מ"ר. ע"ב לא מציג כמה שטח קיים במבנה. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו- 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר.		

מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו- 28.31 מ"ר בקומה א'. כמו"כ מוצע במרתף להמיר שטח של 96.64 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר, לכאורה עומד במותר, אולם נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה: התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו: לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור: נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע: התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך 09/07/2020 אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן"		

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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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	8

	הגורמים המאשרים	
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
11	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	
12	אישור שירותי הכבאות	
13	אישור משרד הבריאות	
14	רישום תצ"ר	
15	לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות.	

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת.

אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה.

החלטת הוועדה הייתה:

"הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם.

לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה."

כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות.

ע"כ התיק מובא כעת לדיון חוזר.

ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדויות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד.

ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב.

לסיכום:

לא התקבלה הסרת התנגדות.

להלן עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק :

-הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה.

-הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה.

-יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה.

התייחסות המחלקה להתנגדות:

התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021

ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש.

שטחים עיקריים:

עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו: שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר.

ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3

עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224% , דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר.

מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים.

מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'.

סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר.

ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3" הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט.

שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט – ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר.

מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר , עומד במותר.

שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט- ע"פ הטבלה שטח זה הינו

36.60 מ"ר.

מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר, יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט.

מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות.

וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה נחשבת כשטח.

מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה.

לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות.

יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2008/0103.02</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות הכוללות 2 יח"ד חדשות מעל 2 קומות קיימות, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עליאן ראיד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עלמי סאמי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

אל טפסאף 2, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30283	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5834	תחילת תוקף	18/11/2011	C49		

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבית צפפה, ברחוב אל טפסאף 10.

היתר הבנייה המקורי הופק בתאריך 01.07.2010, תיק בניין מס' 02008/103.0.

בהיתר קודם אושרו בניית 2 קומות מעל קומת מרתף – 2 יח"ד.

כיום מצב מוצע בבקשה תוספת 2 קומות מעל 2 קומות קיימות ומרתף בבניין קיים תוספת 2 יח"ד,

סה"כ יח"ד: 4

סה"כ קומות: 4 קומות מעל קומת מרתף.

בעבר הוגשה בקשה זהה מס' בקשה 2008/103.01 אשר אושרה אולם נסגרה מחוסר התקדמות

בהשלמת תנאים.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, הבעלים מופיעים כבעלים יחידים בנסח הטאבו, הבדיקה בוצעה באמצעות דסק שרות לקוחות.

בבדיקה חוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

פרסום לפי תקנה 149

-הקלה במספר קומות

-הקלה בגובה בניה

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 18/06/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהתקבלו כתנאי לדיון

-חוו"ד מחלקת שימור- אין עניין שימורי.

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/08/2024, המסמכים הרלוונטים מצורפים בארכיב האופטי. "מעבים - תכנון מעבים יהיו בגג המבנה בלבד. מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תוכניות ניקוז. רשות איכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד. תנאים לתעודת גמר יהיה בדיקת הכנה למזגנים הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות".

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 15/07/2024.

-חוו"ד אגף תברואה- הבקשה נדחתה ע"י.

-חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י.

-חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה ע"י.

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
יש להשלים את אישור אגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה	

ומחלקת דרכים. בנוסף, נדרש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. בדיקת בעלויות: בבדיקה חוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני". זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5834 א': שטחי הבניה המרביים הם $90\% + 1\%$ עבור מגרש פינתי, "השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3". שטחים עיקריים מוצעים: 48.238 מ"ר ו- 244.84 מ"ר = 92.58 מ"ר, ניתן לאשר 93%, עומדים במותר. שטחי שירות- בהתאם לתוכנית מתאר- חניה ע"פ תקן, טרם אושר תכנון החניה, ניתן לאשר תכנון חניות עפ"י תקן. מחסנים קיים + מוצע בשיעור $8\% - 43.09$ מ"ר שהם כ- 4% יש להוסיף חישוב מדויק לאחוז שטחי האחסנה המוצעים. חדר הסקה- חושב בהיתר מקורי ע"ס "מתקנים ומערכות טכניות" בשטח של 9.90 מ"ר- יש לצרפם לכלל שטחי השירות. תכסית בניה: התכסית המרבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע- לא מבוקשת בניה מעבר לתכסית העל קרקע הקיימת במגרש כאשר הקיים הנו ע"פ היתר קודם אך לגבי תכסית תת הקרקע- היות ומבקשים תוספת אזי יש להוסיף הצגת חישוב רלוונטי ולעמוד בהוראה עומדים בדרישה, נדרש להשלים.		

פרוט תוספת הבניה: מפלס קומת מרתף 2.55 - 755.20 מבוקש להגדיל את קונטור המרתף, ולהוסיף 2 מקומות חניה ומחסן- התכנון המוצע טרם אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, יש לקבל את אישורם לתכנון המוצע. מפלס קומת קרקע 0.00+ - 757.75 מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר. מפלס קומה א' 3.00 + 760.75 מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר. מפלס קומה ב' 6.00 + 763.75 מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת. יש לתקן את חישוב המדרגות ולחשב עפ"י תוכנית 4213. בחזית הדרומית מוצעת מרפסת שירות, עפ"י מדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת מרפסת שירות כאשר תוכנית המתאר בלבד חלה על המגרש, בנוסף, קירות החוץ אמורים להיות מחופים אבן ופתח החיבור בין השטח העיקרי למרפסת השירות אמור להיות רחב ככל שניתן. בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 2.47 מ"ר, השטח מוצע בין 3 קירות, נדרש לחשב כעיקרי, יש לתקן. בחישובי השטחים מוצג שטח של עובי קירות להורדה, לא ניתן. יש לארגן את מידות החוץ כך שיתקבל שרטוט ברור. מפלס קומה ב' 9.00 + 766.75 מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת, בהתאם לבינוי המוצע במפלס מתחת. יש לתקן בהתאם למפורט לעיל. מפלס קומת גג 12.00 + 769.75		

מפלס זה מציג חדר מדרגות משותף לעליה לגג, יש להוסיף מידות חוץ מלאות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5834 א תחילת תוקף: 18/11/2011 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 קיים נספח בינוי מנחה בלבד, בכל הנוגע לקווי הבניין, לאופן העמדת הבניינים, צורת הבניינים ועיצובם וכל יתר הבניה הכללית לעניין קומות ונפח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/6603.00 מיום: 24/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין, כנדרש. הבהרה לגבי מס' חלקה: תצ"ר מספר אליפסה 518/98 יצרה מחלקת מקור 43 את חלקות חדשות 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, ו-75. ניתן לראות אותם בתשריטת ה' כני ת, חלקה 71 הינה החלקה בה מבוקשת תוספת הבניה.	18/11/2024	חוות דעת תכנונית

בהתאם להוראות התוכנית סעיף 10: "השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3". מספר קומות מס' הקומות המירבי- 4 קומות, מבוקשות 2 קומות מעל 2 קומות קיימות, ניתן 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 אישרה בניית 589 יח"ד עבור האזור בהם בוצעה תוכנית איחוד וחלוקה- אולם בהתאם לסעיף 10 ז': "שטחי הבניה המרביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין בחלקות מס' ... אשר נמצאות מחוץ למתחם איחוד וחלוקה, יהיו עפ"י הוראות תוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3"- חלקה 71 הינה מחוץ למתחם איחוד וחלוקה ולכן אין הגבלה ביח"ד וניתן לאשר את תוספת יח"ד. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5834 א': שטחי הבניה המרביים הם 90%+ 1% עבור מגרש פינתי, "השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3". שטחים עיקריים מוצעים: 48.238 מ"ר ו- 244.84 מ"ר = 92.58 מ"ר, ניתן לאשר 93%, עומדים במותר. שטחי שירות- בהתאם לתוכנית מתאר- חניה ע"פ תקן, טרם אושר תכנון החניה, ניתן לאשר תכנון חניות עפ"י תקן.		

מחסנים קיים + מוצע בשיעור 8% - 43.09 מ"ר שהם כ- 4% יש להוסיף חישוב מדויק לאחוז שטחי האחסנה המוצעים. חדר הסקה- חושב בהיתר מקורי ע"ס "מתקנים ומערכות טכניות" בשטח של 9.90 מ"ר- יש לצרפם לכלל שטחי השירות. תכסית בניה: התכסית המרבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע- לא מבוקשת בניה מעבר לתכסית העל קרקע הקיימת במגרש כאשר הקיים הנו ע"פ היתר קודם אך לגבי תכסית תת הקרקע- היות ומבקשים תוספת אזי יש להוסיף הצגת חישוב רלוונטי ולעמוד בהוראה עומדים בדרישה, נדרש להשלים. פרוט תוספת הבניה: מפלס קומת מרתף 2.55 - 755.20 מבוקש להגדיל את קונטור המרתף, ולהוסיף 2 מקומות חניה ומחסן- התכנון המוצע טרם אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, יש לקבל את אישורם לתכנון המוצע. מפלס קומת קרקע +0.00 - 757.75 מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר. מפלס קומה א' +3.00 760.75 מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר. מפלס קומה ב' +6.00 763.75 מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת. יש לתקן את חישוב המדרגות ולחשב עפ"י תוכנית 4213. בחזית הדרומית מוצעת מרפסת שירות, עפ"י מדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת מרפסת שירות כאשר תוכנית המתאר בלבד חלה על המגרש, בנוסף, קירות החוץ אמורים להיות מחופים אבן ופתח החיבור בין השטח העיקרי למרפסת השירות אמור להיות רחב ככל שניתן.		

בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 2.47 מ"ר, השטח מוצע בין 3 קירות, נדרש לחשב כעיקרי, יש לתקן. בחישובי השטחים מוצג שטח של עובי קירות להורדה, לא ניתן. יש לארגן את מידות החוץ כך שיתקבל שרטוט ברור. מפלס קומה ב' 766.75 +9.00 מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת, בהתאם לבינוי המוצע במפלס מתחת. יש לתקן בהתאם למפורט לעיל. מפלס קומת גג 769.75 +12.00 מפלס זה מציג חדר מדרגות משותף לעליה לגג, יש להוסיף מידות חוץ מלאות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון -חוו"ד מחלקת שימור- אין עניין שימורי. -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/08/2024, המסמכים הרלוונטיים מצורפים בארכיב האופטי. "מעבים - תכנון מעבים יהיו בגג המבנה בלבד. מי נגר – חברת הגיחון הוא הגורם המאשר תוכניות ניקוז. רשות איכות הסביבה מאשרת תכנית ניקוז בהיבט הסביבתי בלבד. תנאים לתעודת גמר יהיה בדיקת הכנה למזגנים הצגת אישור פתרון ויסות המים במגרש + תמונות. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 15/07/2024. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה נדחתה ע"י. -חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה ע"י. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה ע"י.		
הקלה במספר קומות הקלה בגובה הבניה.	28/05/2024	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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים את אישור אגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת דרכים.

בנוסף, נדרש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

בדיקת בעלויות:

בבדיקה חוזרת של אני פירו: "הוכחת בעלות נבדקה בשנית ונמצאה תקינה בהתאם לנוהל העדכני".

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 5834 א':

שטחי הבניה המרביים הם 90%+ 1% עבור מגרש פינתי, "השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטחים אלו הוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3".

שטחים עיקריים מוצעים:

48.238 מ"ר ו- 244.84 מ"ר = 92.58 מ"ר, ניתן לאשר 93%, עומדים במותר.

שטחי שירות- בהתאם לתוכנית מתאר-

חניה ע"פ תקן, טרם אושר תכנון החניה, ניתן לאשר תכנון חניות עפ"י תקן.

מחסנים קיים + מוצע בשיעור 8% - 43.09 מ"ר שהם כ- 4% יש להוסיף חישוב מדויק לאחוז שטחי האחסנה המוצעים.

חדר הסקה- חושב בהיתר מקורי ע"ס "מתקנים ומערכות טכניות" בשטח של 9.90 מ"ר- יש לצרפם לכלל שטחי השירות.

תכנית בניה:

התכנית המרבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע- לא מבוקשת בניה מעבר לתכנית העל קרקע הקיימת במגרש כאשר הקיים הנו ע"פ היתר קודם אך לגבי תכנית תת הקרקע- היות ומבקשים תוספת אזי יש להוסיף הצגת חישוב רלוונטי ולעמוד בהוראה עומדים בדרישה, נדרש להשלים.

פרוט תוספת הבניה:

מפלס קומת מרתף 2.55- 755.20

מבוקש להגדיל את קונטור המרתף, ולהוסיף 2 מקומות חניה ומחסן- התכנון המוצע טרם אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, יש לקבל את אישורם לתכנון המוצע.

מפלס קומת קרקע 0.00+ -757.75

מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר.

מפלס קומה א' 3.00+ 760.75

מפלס זה מוצג ללא שינוי, למעט שינוי בקיר פנימי קטן, ניתן לאשר.

מפלס קומה ב' 6.00+ 763.75

מפלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת.

יש לתקן את חישוב המדרגות ולחשב עפ"י תוכנית 4213.

בחזית הדרומית מוצעת מרפסת שירות, עפ"י מדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת מרפסת שירות כאשר תוכנית המתאר בלבד חלה על המגרש, בנוסף, קירות החוץ אמורים להיות מחופים אבן ופתח החיבור בין השטח העיקרי למרפסת השירות אמור להיות רחב ככל שניתן.

בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מקורה בשטח של 2.47 מ"ר, השטח מוצע בין 3 קירות, נדרש לחשב כעיקרי, יש לתקן.

בחישובי השטחים מוצג שטח של עובי קירות להורדה, לא ניתן.

יש לארגן את מידות החוץ כך שיתקבל שרטוט ברור.

מפלס קומה ב' 9.00+ 766.75

מפּלס זה מוצע מעל קונטור קומה קיימת, בהתאם לבינוי המוצע במפּלס מתחת.

יש לתקן בהתאם למפורט לעיל.

מפּלס קומת גג $769.75 + 12.00$

מפּלס זה מציג חדר מדרגות משותף לעליה לגג, יש להוסיף מידות חוץ מלאות.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2018/0309.01</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במעטפת מאושרת לפי תב"ע 4104
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קושר עדינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

צפורה 9, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	34	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4104	תחילת תוקף	13/02/1992	1	אזור מגורים מייוחד	6753

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב ציפורה 9 בשכונת בקעה.

קיים בחלקה מבנה בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, המבנה בן 3 כניסות.

מבוקש שימוש במעטפת בניה קיימת עבור מש' קופר, דירה מס' 20 בקומה ב' בחזית צפונית.

קיימים היתרים קודמים בחלקה: 1997/841.03 - בקשה בה אושרה מעטפת הבניה אשר מבוקש כעת להשתמש לטובת דירה מס' 20 עבור מש' קושר, 2018/309.00 - היתר להתקנת מעלית, 1997/841.05 היתר עבור מרפסת זיז לדירה בה מבוקשת כעת תוספת בניה מכוח מעטפת בניה.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד.

-הקלה לחריגה מקו בניין.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 08/04/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד איכות הסביבה- בבקשה זו לא נדרש אישורם- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 ס"מ.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/05/2024, ע"י ענבל כהנא.

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024: " נפתח תיק שימור מס' 6427".

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/12/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104 תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3. פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת תוקנה כאשר כעת היא מוצעת בהתאם לנספח הבינוי. גודל תוספת הבניה של השטח העיקרי לאחר תיקון ההרמוניקה הינו 44.31 מ"ר, ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.35 מ"ר- ההרמוניקה מציגה להריסה של התוספת אשר היוותה מעטפת עפ"י ההיתר הקיים, כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4104 תחילת תוקף: 13/02/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/12/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104 תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3.	17/11/2024	חוות דעת תכנונית

פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת תוקנה כאשר כעת היא מוצעת בהתאם לנספח הבינוי. גודל תוספת הבניה של השטח העיקרי לאחר תיקון ההרמוניקה הינו 44.31 מ"ר, ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.35 מ"ר- ההרמוניקה מציגה להריסה של התוספת אשר היוותה מעטפת עפ"י ההיתר הקיים, כנדרש.		
לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104 תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי. גודל תוספת הבניה הינו 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המעטפת המאושרת בהיתר קודם בה 557x320 , ע"פ נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר - 12.60-17.82 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו. יש לציין שבהיתר קודם בתיק 1997/841.03 אושרה תוספת בניה ע"פ נספח בנוסף למרפסת בשונה מנספח בינוי בהקלה ולא שטח עיקרי כפי שמוצג בבקשה הנוכחית, בנוסף את המרפסת לא ניתן לסגור בצדדים היות וזה הופך אותה לשטח עיקרי שעל פניו לא נמצא פרוט לגבי מקור שטחי התוספות מנספח הבינוי, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבנין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים. בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת. בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. יש לבצע תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי שותק, בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי, ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבניין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

הבניין. מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי. בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים. בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת. בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מעוד מהבניו המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מעוד מהבניו המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. מספר קומות התוספת בקומה ב', מפלס קיים- ל"ר. מספר יח"ד אין שינוי במס' יח"ד- ל"ר גובה אין שינוי בגובה מירבי- ל"ר. שלביות ביצוע עפ"י הוראת תוכנית 4104 בסעיף 10 ג': הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד- אשר תחשב כבניה משני צידי חדר המדרגות באותה כניסה- בוקשה הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד, הקלה זו מיותרת כיוון שהמעטפת בפועל קיימת כבר וכן עפ"י התמונות נראה כי התוספות בנויות כך שאין נסיגות בעמודות והוראות השלבויות לא נפגעת כתוצאה מבקשה זו, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104		

תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו- 3. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי אולם קיימת בפועל. גודל תוספת הבניה הינה 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת 557x320 , נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר- 12.60-17.82 = 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו. לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למרות שמדובר במעטפת שאושרה בשנת 2006, על פניו לא נמצא במערכת הרישוי פרוט לגבי אופן חישוב שטחי התוספות שאושרו בחריגה, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין זה כתנאי לאישור השימוש בשטח זה בגודל המוצע. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- בבקשה זו לא נדרש אישורם- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 ס"מ. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 01/05/2024, ע"י ענבל כהנא. חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 22/05/2024: " נפתח תיק שימור מס' 6427".		
	19/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104 תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו-3. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה ב' מפלס +5.60 מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03. התוספת אינה בהתאם לתוספת הבניה שאושרה בנספח הבינוי אולם קיימת בפועל. גודל תוספת הבניה הינו 17.82 מ"ר, אשר זהה עפ"י לגדלי המעטפת המאושרת בהיתר קודם בה 557x320 , ע"פ נספח בינוי ניתן לאשר 12.60 מ"ר - 17.82= 5.22 מ"ר, אשר חורג מקונטור נספח הבינוי של תוכנית זו. לא ניתן לאשר שימוש בשטח זה למרות שמדובר במעטפת שאושרה בשנת 2006, על פניו לא נמצא במערכת הרישוי פרוט לגבי אופן חישוב שטחי התוספות שאושרו בחריגה, נדרש להשלים פרוט והבהרה לעניין זה כתנאי לאישור השימוש בשטח זה בגודל המוצע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6933 שהוגש מיום: 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין סומן באדום עפ"י תוכנית מס' 4104 לבניין מס' 9 על החלק המדוד בלבד, הבניה המוצעת אינה בתוך קווי הבניין. מדובר במעטפת בניה אשר אושרה בעבר בבקשה מס' 1997/841.03 וכעת מבוקש להשמיש את השטח הבנוי.	במתכונת המוצעת

בוקשה הקלה לחריגה מקו בניין- החריגה המוצעת הינה בחזית קדמית בשיעור של כ-1 מ', מתיישרת עם קו בניין קיים. בחזית קדמית ניתן לאשר מצומת לצומת לפי רוב הבניינים- פורסמה הקלה מקו בניין, אולם, יש להשלים הוכחה ע"ג ההרמוניקה המתוקנת כי קיימת עמידה בקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת. בנוסף, התוספת המוצעת הינה בחריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית צידית ובחזית אחורית חריגה של כ- 35 ס"מ - ניתן לאשר בקו בניין אחורי חריגה עד 10% בקיר ללא פתחים, החריגה הינה בשיעור של כ- 35 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר, בקו בניין צידי עד 10% או עד מרחק של 2.70 מקו מגרש לפי הקטן מבניהם- החריגה המוצעת הינה כ- 25 ס"מ, קו הבניין רחוק מאוד מהבינוי המוצע ולכן עומד במותר וניתן לאשר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין. יש לבצע תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד. הקלה לחריגה מקו בנין.	08/04/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה לשינוי מנספח בינוי שלא בהינף אחד. הקלה לחריגה מקו בניין	31/01/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 30/12/2024 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת לעניין הצגת הוכחות למקור זכויות הבניה לשטח התוספת החורג מנספח הבינוי.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4104

תוספת הבניה בחלקה 34 הינה 2,376 מ"ר וזאת בהתאם לנספחי בניה מס' 1, 2 ו-3.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

תוכנית קומה ב' מפלס +5.60

מבוקש להשמיש תוספת בניה אשר קיימת כמעטפת מהיתר מס' 1997/841.03.

התוספת תוקנה כאשר כעת היא מוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

גודל תוספת הבניה של השטח העיקרי לאחר תיקון ההרמוניקה הינו 44.31 מ"ר, ומרפסת זיז מקורה בשטח של 4.35 מ"ר- ההרמוניקה מציגה להריסה של התוספת אשר היוותה מעטפת עפ"י ההיתר הקיים, כנדרש.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2010/1060.01</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית חיצונית לבניין קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטיין שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	רדשקובסקי ארקדי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

דוד שמעוני 60 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30122ג	תחילת תוקף	16/07/1959	56	אזור מגורים 1..	1023

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, ברחוב דוד שמעוני 60.

בניין בן 3 קומות וקומת המרתף- מבוקשת מעלית בתוך קו הבניין בחזית קדמית אשר מיועדת לקומה ז' במפלס +18.36.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה, יש להציגם ע"ג ההרמוניקה, היתר מס' 2010/1060.00 שבו אושרה מרפסת זיז בקומה ו', היתר הבניה המקורי הינו 1972/448.00.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה מס' 6, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

התקבלו 5 חתימות מתוך 7 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 2/3 הסכמה לבניה ע"ג רכוש משותף

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, , תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 09/08/2024, הוגשה התנגדות אחת מצד שכן גובל.

התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף- בעלי תת חלקה 3, נראה כי מתנגדים אלו מתגוררים במפלס קומה ד', אשר יש לה גישה לקרקע.

-לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית.

-הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה.

-הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות.

תנאים שהוגשו טרם דיון:

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/10/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה". (תחילת עבודות).

כללי מדובר בתוספת מעלית ומרפסת בקומה עליונה".

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/08/2024.

מידע קודם

מיתאריך	
18/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
כיוון שמדובר בבקשה לתוספת מעלית אשר הוגשו החתימות הנדרשות לבניה ברכוש משותף, ונראה על פניו כי מדובר במתנגדים המתגוררים במפלס הכניסה עובדה המפחיתה את הצורך של דירתם בפתרון נגישות.	
לא צורף הסכם הבית המשותף שבו הוספת מעלית מחייבת אסיפה כללית.	
התייחסות לפרוט ההתנגדות שהוגשה לתוספת המעלית:	
התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף-	

1. לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית- נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 כנדרש. 2. לפני זמן רב בנם של המבקשים שוחח איתם אך לא חודש הדיבור על עניין זה, המתנגדים חשבו שעניין המעלית ירד מהפרק- בוצעה תקנה 36 כדין, המתנגדים קבלו הודעה על כך. 3. הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה- המעלית המוצעת אינה מהווה שינוי כה משמעותי לבניין הקיים, מה עוד שלא מדובר בבניין חדש, במקרה של בניין חדש אכן כל שינוי קטן בולט לסביבה, המעלית מציעה שיפור ונגישות לדירות העליונות ואולי בעתיד בבניין השני גם יוסיפו מעלית, כמו כן הנה ממוקמת בנישה קיימת אשר נחשב למיקום מיטבי. 4. הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות, אינם מעוניינים לשאת בהוצאות תחזוקת המעלית- השטח בו מוצעת המעלית אכן רכוש משותף אולם מדובר בשטח קטן של כ- 4 מ"ר, אינו נלקח מאפשרויות הבניה באם קיימות מכלל הדיירים, התקבלו 5 חתימות מתוך 7 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 2/3 הסכמה לבניה ע"ג רכוש משותף. לעניין הפיצוי הכספי- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים. התייחסות לפרוט ההתנגדות שהוגשה לתוספת המעלית: התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף- בעלי תת חלקה 3, 1. לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית- לא צורף הסכם הבית המשותף אשר בו מצוין בפרוט שבמקרה של תוספת מעלית נדרש לדון תחילה על כך במסגרת אסיפה כללית של הבניין. 2. לפני זמן רב בנם של המבקשים שוחח איתם אך לא חודש הדיבור על עניין זה, המתנגדים חשבו שעניין המעלית ירד מהפרק- בוצעה תקנה 36 כדין, המתנגדים קבלו הודעה על כך. 3. הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו		

מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה- המעלית המוצעת אינה מהווה שינוי כה משמעותי לבניין הקיים, מה עוד שלא מדובר בבניין חדש, במקרה של בניין חדש אכן כל שינוי קטן בולט לסביבה, המעלית מציעה שיפור ונגישות לדירות העליונות ואולי בעתיד בבניין השני גם יוסיפו מעלית. 4. הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות, אינם מעוניינים לשאת בהוצאות תחזוקת המעלית- השטח בו מוצעת המעלית אכן רכוש משותף אולם מדובר בשטח קטן של כ- 4 מ"ר, אינו נלקח מאפשרויות הבניה באם קיימות מכלל הדיירים, אכן בדירה שקיימת מעלית ערכה גדל אולם המתנגדים לא חלק מהמבקשים כך שדירתם לא תעלה בערכה, מובן וברור שתחזוקת המעלית מוטלת על כתפי המבקשים בבקשות מעין אלו, אין מקום לדרוש תשלום כספי כלשהוא אשר מיועד לשמש בעלים אחרים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1023 \times 75\% = 767.25$ מ"ר. במסגרת בקשה זו מוצעת מעלית- מוצע פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר כ"מערכות טכניות", ניתן לאשר שטח זה לטובת תוספת מעלית לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022: רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים: המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המעלית מוצעת בתוך קווי בניין.		

התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראת תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים תותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה: לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלו התנגדות מצד הבעלים בחלקה, ראה פרוט בסעיף "משלוח הודעות". לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת, לא נדרש כיוון שמדובר בבניין בתוך גבולות הבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מוצעת מעלית בחזית קדמית- פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. מפלס קומה ג'- 6.12+ מוצגים יסודות המעלית, יש להוסיף מידות חוץ מלאות. מפלס קומה ד'- 9.18+ מוצע פתח גישה לכניסה למעלית לכיוון החזית הצידית, חזית דרומית. מפלס קומה ה'- 12.24+ ומפלס קומה ו'- 15.30+ מוצעת גישה למעלית מאמצע מהלך המדרגות- ההרמוניקה מציגה פריצת פתח כניסה לחדר המדרגות, בעלי הדירות במפלסים אלו לא כלולים בבקשה. תוכנית קומה ז' מפלס 18.36+ במפלס זה מוצע פתח מפיר המעלית- "בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את		

מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- תקנה זו אינה רלוונטית לבקשה זו כיוון שהגישה המוצעת הינה לתוך דירת המבקש. יש להציג מידות חוץ מלאות, לכלל הקומות, יש להציג חתך נוסף העובר דרך פיר המעלית המוצעת בבקשה זו. בנוסף, יש להציג את כלל היתרי הבניה והבקשות הפעילות בבניין זה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30122 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/7294 שהוגש מיום: 10/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, הבקשה המוצעת	18/11/2024	חוות דעת תכנונית

הינה בחזית קדמית. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות – לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. מספר יח"ד אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 22.42 מ'- לא מוצע שינוי בגובה, ל"ר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. $1023 \times 75\% = 767.25$ מ"ר. במסגרת בקשה זו מוצעת מעלית- מוצע פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר כ"מערכות טכניות", ניתן לאשר שטח זה לטובת תוספת מעלית לבניין קיים. ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022: רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים: המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המעלית מוצעת בתוך קווי בניין . התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר. בהתאם להוראות תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה		

זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך. בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים יותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחובות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו. קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה: -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלו התנגדות מצד הבעלים בחלקה, ראה פרוט בסעיף "משלוח הודעות". -לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת, לא נדרש כיוון שמדובר בבניין בתוך גבולות הבניין. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מוצעת מעלית בחזית קדמית- פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר המחושב כמערכות טכניות. מפלס קומה ג'- 6.12+ מוצגים יסודות המעלית, יש להוסיף מידות חוץ מלאות. מפלס קומה ד'- 9.18+ מוצע פתח גישה לכניסה למעלית לכיוון החזית הצידית, חזית דרומית. מפלס קומה ה'- 12.24+ ומפלס קומה ו'- 15.30+ מוצעת גישה למעלית מאמצע מהלך המדרגות- ההרמוניקה מציגה פריצת פתח כניסה לחדר המדרגות, בעלי הדירות במפלסים אלו לא כלולים בבקשה. תוכנית קומה ז' מפלס 18.36+ במפלס זה מוצע פתח מפיר המעלית- "בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- תקנה זו אינה רלוונטית לבקשה זו כיוון שהגישה		

המוצעת הינה לתוך דירת המבקש. יש להציג מידות חוץ מלאות, לכלל הקומות, יש להציג חתך נוסף העובר דרך פיר המעלית המוצעת בבקשה זו. בנוסף, יש להציג את כלל היתרי הבניה והבקשות הפעילות בבניין זה. התייחסות לפרוט ההתנגדות שהוגשה לתוספת המעלית: התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף- 1. לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית- נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 כנדרש. 2. לפני זמן רב בנם של המבקשים שוחח איתם אך לא חודש הדיבור על עניין זה, המתנגדים חשבו שעניין המעלית ירד מהפרק- בוצעה תקנה 36 כדין, המתנגדים קבלו הודעה על כך. 3. הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה- המעלית המוצעת אינה מהווה שינוי כה משמעותי לבניין הקיים, מה עוד שלא מדובר בבניין חדש, במקרה של בניין חדש אכן כל שינוי קטן בולט לסביבה, המעלית מציעה שיפור ונגישות לדירות העליונות ואולי בעתיד בבניין השני גם יוסיפו מעלית, כמו כן הנה ממוקמת בנישה קיימת אשר נחשב למיקום מיטבי. 4. הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות, אינם מעוניינים לשאת בהוצאות תחזוקת המעלית- השטח בו מוצעת המעלית אכן רכוש משותף אולם מדובר בשטח קטן של כ- 4 מ"ר, אינו נלקח מאפשרויות הבניה באם קיימות מכלל הדיירים, התקבלו 5 חתימות מתוך 7 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 2/3 הסכמה לבניה ע"ג רכוש משותף. לעניין הפיצוי הכספי- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		

תנאים טרם דיון		
חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 09/10/2024, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה". (תחילת עבודות). כללי מדובר בתוספת מעלית ומרפסת בקומה עליונה". חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 12/08/2024.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

כיוון שמדובר בבקשה לתוספת מעלית אשר הוגשו החתימות הנדרשות לבניה ברכוש משותף, ונראה על פניו כי מדובר במתנגדים המתגוררים במפלס הכניסה עובדה המפחיתה את הצורך של דירתם בפתרון נגישות.

לא צורך הסכם הבית המשותף שבו הוספת מעלית מחייבת אסיפה כללית.

התייחסות לפרוט ההתנגדות שהוגשה לתוספת המעלית:

התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף-

1. לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית- נשלחו הודעות עפ"י תקנה 36 כנדרש.

2. לפני זמן רב בנם של המבקשים שוחח איתם אך לא חודש הדיבור על עניין זה, המתנגדים חשבו שעניין המעלית ירד מהפרק- בוצעה תקנה 36 כדין, המתנגדים קבלו הודעה על כך.

3. הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה- המעלית המוצעת אינה מהווה שינוי כה משמעותי לבניין הקיים, מה עוד שלא מדובר בבניין חדש, במקרה של בניין חדש אכן כל שינוי קטן בולט לסביבה, המעלית מציעה שיפור ונגישות לדירות העליונות ואולי בעתיד בבניין השני גם יוסיפו מעלית, כמו כן הנה ממוקמת בנישה קיימת אשר נחשב למיקום מיטבי.

4. הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות, אינם מעוניינים לשאת בהוצאות תחזוקת המעלית- השטח בו מוצעת המעלית אכן רכוש משותף אולם מדובר בשטח קטן של כ- 4 מ"ר, אינו נלקח מאפשרויות הבניה באם קיימות מכלל הדיירים,

התקבלו 5 חתימות מתוך 7 בעלי זכויות- עומדים בדרישה של 2/3 הסכמה לבניה ע"ג רכוש משותף.

לעניין הפיצוי הכספי- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים.

התייחסות לפרוט ההתנגדות שהוגשה לתוספת המעלית:

התקבלה התנגדות ע"י סיגל קובל וכהן יוסף- בעלי תת חלקה 3,

1. לא התקיימה אסיפה כללית שנים רבות ועפ"י תקנות רק באספה כללית ניתן לאשר היתר לבניית מעלית- לא צורף הסכם הבית המשותף אשר בו מצוין בפרוט שבמקרה של תוספת מעלית נדרש לדון תחילה על כך במסגרת אסיפה כללית של הבניין.

2. לפני זמן רב בנם של המבקשים שוחח איתם אך לא חודש הדיבור על עניין זה, המתנגדים חשבו שעניין המעלית ירד מהפרק- בוצעה תקנה 36 כדין, המתנגדים קבלו הודעה על כך.

3. הקמת מעלית תפגע קשות בחזית הבניין- הבניין בו מבוקשת המעלית זהה לבניין הסמוך- שמעוני 60 ושמעוני 56, פגיעה בסימטריה- המעלית המוצעת אינה מהווה שינוי כה משמעותי לבניין הקיים, מה עוד שלא מדובר בבניין חדש, במקרה של בניין חדש אכן כל שינוי קטן בולט לסביבה, המעלית מציעה שיפור ונגישות לדירות העליונות ואולי בעתיד בבניין השני גם יוסיפו מעלית.

4. הקמת המעלית תגזול חלק מהשטח המשותף ששייך לכלל הדיירים, מדובר במעלית חיצונית אשר מיועדת לשימוש חלק מדיירי הבניין- הדירות שיזכו לגישה למעלית יושבחו, ללא תמורה או שיפוי לכלל בעלי הדירות, אינם מעוניינים לשאת בהוצאות תחזוקת המעלית- השטח בו מוצעת המעלית אכן רכוש משותף אולם מדובר בשטח קטן של כ- 4 מ"ר, אינו נלקח מאפשרויות הבניה באם קיימות מכלל הדיירים, אכן בדירה שקיימת מעלית ערכה גדל אולם המתנגדים לא חלק מהמבקשים כך שדירתם לא תעלה בערכה, מובן וברור שתחזוקת המעלית מוטלת על כתפי המבקשים בבקשות מעין אלו, אין מקום לדרוש תשלום כספי כלשהוא אשר מיועד לשמש בעלים אחרים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

$$1023 \times 75\% = 767.25 \text{ מ"ר.}$$

במסגרת בקשה זו מוצעת מעלית- מוצע פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר כ"מערכות טכניות", ניתן לאשר שטח זה לטובת תוספת מעלית לבניין קיים.

ניתן לאשר תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים בהתאם להוראות תוכנית 5022:

רשות הרישוי המקומית או וועדת המשנה המקומית רשאית להתיר בניית מעלית חיצונית לבניין קיים בכפוף לתנאים הבאים:

המרווח בין הקיר החיצוני של מבנה המעלית עד לגבול המגרש לא יפחת מ- 1 מ'- עומדים בדרישה זו, המעלית מוצעת בתוך קווי בניין.

התכנון האדריכלי טעון חו"ד מהנדס העיר.

בהתאם להוראת תוכנית 5022 א' קיימת הרחבה לדרישה זו- "בכל סעיף בהוראות תוכנית מס' 5022 לפיו נדרשת חו"ד מהנדס העיר או נדרש תאום עם מהנדס העיר יתווסף- או מי שהוסמך לכך מטעמו"- יש לקבל את חו"ד הנדרשת מהגורם המוסמך לכך.

בבניינים שהוגדרו בתוכניות כבניינים לשימור או בבניינים אופייניים יותר בניית המעלית החיצונית בתנאים מסוימים- החלקה אינה כלולה ברשימת הרחבות לשימור, הוראה זו אינה רלוונטית לבקשה זו.

קודם הדיון בבקשה להיתר, בדבר הקמת המעלית תמסור או תשלח הוועדה המקומית על חשבון מבקש ההיתר הודעה המפרטת את מהות הבקשה:

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין שלגביהם הוגשה הבקשה- בוצע משלוח הודעות כנדרש התקבלו התנגדות מצד הבעלים בחלקה, ראה פרוט בסעיף "משלוח הודעות".

-לכל הבעלים והמחזיקים בקרקע או בבניין אשר לדעת הוועדה ייפגעו, או עלולים להיפגע מאישור הבקשה- לא נשלחו הודעות לגובלים, לפי שיקול הדעת, לא נדרש כיוון שמדובר בבנין בתוך גבולות הבניין.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

מוצעת מעלית בחזית קדמית- פיר מעלית בשטח של 3.50 מ"ר המחושב כמערכות טכניות.

מפלס קומה ג'- +6.12

מוצגים יסודות המעלית, יש להוסיף מידות חוץ מלאות.

מפלס קומה ד'- +9.18

מוצע פתח גישה לכניסה למעלית לכיוון החזית הצידית, חזית דרומית.

מפלס קומה ה'- 12.24+ ומפלס קומה ו'- 15.30+

מוצעת גישה למעלית מאמצע מהלך המדרגות- ההרמוניקה מציגה פריצת פתח כניסה לחדר המדרגות, בעלי הדירות במפלסים אלו לא כלולים בבקשה.

תוכנית קומה ז' מפלס 18.36+

במפלס זה מוצע פתח מפיר המעלית- "בבקשות לתוספת מעלית לבניין קיים יש לתכנן את המעלית או יותר נכון את מבואת המעלית לדרך מוצא אחד לפחות בהתאם לתקנה 3.2.13.4 (ב) " ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות"- תקנה זו אינה רלוונטית לבקשה זו כיוון שהגישה המוצעת הינה לתוך דירת המבקש.

יש להציג מידות חוץ מלאות, לכלל הקומות, יש להציג חתך נוסף העובר דרך פיר המעלית המוצעת בבקשה זו.

בנוסף, יש להציג את כלל היתרי הבניה והבקשות הפעילות בבניין זה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2004/0822.07</u>
מספר סידורי	<u>40</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	
20/11/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
29/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה טרם נדונה מפאת חוסר הזמן, הבקשה תובא לדיון הבא. 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 נידוד זכויות ורק אז ניתן להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה... יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח נידוד 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 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 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:	14/10/2024	חוות דעת תכנונית

12/07/1984 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 קו בנין כתום, המוצע נמצא בתחום קונטור הבניין הקיים ולא נמצאו חריגות מקווי 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 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.		
הוועדה מורה על הגשת השלמת חתימות	08/11/2023	דין בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/28/01	30/10/2023	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 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 לדיון: איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 21/08/2023 ע"י מעיין אוז. שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 29/05/2023 ע"י באיר 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 לקבל תוספת ע"ח 5% השלמת דירת גג היות ויש שכלל דיירי הקומה האחרונה יפיקו היתר לניוד	30/10/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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 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 הזוהים 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, 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 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 נידוד זכויות ורק אז ניתן להגיש בקשה להשלמת דירת גג וכן הלאה...

יודגש כי ללא שהופק היתר בניה לכלל הדירות העליונות לתוספת מכוח נידוד 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 לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2010/0526.04</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מבוקש 3 מרפסות זיז עבור 3 מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינשטיין שמואל
עורך הבקשה	מעלם מוריה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	65

כתובת האתר

משה יוסטמן 28 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1985א	תחילת תוקף	28/10/1976			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
4235א	תחילת תוקף	27/02/1998			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה הקיימת והמוצעת

מבקשים מרפסת זיז עבור דירה 249 , 248 ו 256 .

יש לציין כי לבניין קים היתר בניה בבקשה 2010.526 הכולל תכנית צל למרפסות זיז עבור כל הדירות בבנין .

ניתנו מספר היתרי בניה עבור מרפסות הצל אשר אושרו כגון בבקשה 2010.526.3 , 2010.526.1 (סה"כ עבור כ-40 דירות

מכל הבניין)

בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות תכנית צל זו ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי

בבקשה פורסמה ההקלה הבאה

הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ.

כאשר תום מועד הגשת התנגדויות מיום 18.4.2023 לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו:

היות ומדובר במרפסות זיז לא נדרשים אישורים טרם דיון

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
17/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1958א תחילת תוקף: 28/10/1976 ייעוד הקרקע:

מגורים 1 דברי הסבר: בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" התיק לא מובא למשלוח הודעות לעניין תכנית הצל אלה הוחתמו כלל הדיירים מ- 2 הכניסות אשר שונו מרפסות הצל. על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים: הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526- תכנית הצל שונתה ל- 2 כניסות בבקשה המוצעת וכלל הדיירים הוחתמו לשינוי זה ראה הרמוניקה מתאריך 12/08/2024. השינוי גורם לחוסר אחידות בחזית ולכן יש לתת מענה לתכנית צל הכוללת מראה סימטרי וזהה לכל דיירי הבניין . יש לציין כי מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר כל בניין כולל כניסות רבות עבור בנינים אלו ניתן בעבר היתר בניה למרפסות זיז כאשר התרי בניה אלו כללו תכנית צל למרפסות עבור כל בניין . בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את תכנית הצל אשר אושרה כמפורט להלן : קומת קרקע עבור דירה 249 ודירה 248 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר		

פורסמה הקלה לעניין , " הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" הקלה זו תאושר כאשר יעמדו בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור יותר דירי הבניינים ובכך לאפשר לכל דירי הבניין מימוש של 12 מ"ר למרפסת עבור דירתם – הוצגה תכנית צל ל- 2 כניסות המוצעות בבקשה אשר ממצע את אפשרות מתן מרפסת גדולה ככל האפשר. משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי- עורכת הבקשה החתימה את כלל דיירי 2 הכניסות על שינוי תכנית הצל. יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד יובהר כי בקומת קרקע מבקשים מרפסות בצמד אך בקומה ב המרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית משלימה את המרפסת הקיימת לדירה הצמודה דבר המהווה צמד אך יש לתת לדירה זו מענה להגדלת המרפסת וזאת על מנת לתת מענה לתכנית צל סימטרית ועבור כך ייתכן כי ידרשו להציג מרפסת דמה לשכן עבור התכנון אשר יאושר ע"י ראש הצוות ואשר ייתן מענה סימטרי לכל הבניין- הוצג לשכן מרפסת צל אשר מאפשרת בעתיד להגדיל את המרפסת הקיימת כפי שמוצע לשכן בבקשה המוצעת(במפלס +5.98) 4. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש		

יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.5- כיוון שמדובר בבניין רכבת אשר בנוי בצורה קמורה המאפשר תכנון ל-2 הכניסות המוצעות בשונה מכלל הבניין ובעוד שבחזית זו כבר אושר במעבר מרפסת בשונה מתכנית הצל. קומה ב' עבור דירה 256 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין , " הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בדברים אשר פורטו בקומת הקרקע		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526 השינוי גורם לחוסר אחידות בחזית ולכן יש לתת מענה לתכנית צל הכוללת מראה סימטרי וזהה לכל דיירי הבניין . יש לציין כי מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר כל בניין כולל כניסות רבות עבור בנינים אלו ניתן בעבר היתר בניה למרפסות זיז כאשר התרי בניה אלו כללו תכנית צל למרפסות עבור כל בניין . בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את תכנית הצל אשר אושרה כמפורט להלן : קומת קרקע	30/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור דירה 249 ודירה 248 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין , " הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" הקלה זו תאושר כאשר יעמדו בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר דירי הבניינים ובכך לאפשר לכל דירי הבנין מימוש של 12 מ"ר למרפסת עבור דירתם . משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד יובהר כי בקומת קרקע מבקשים מרפסות בצמד אך בקומה ב המרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית משלימה את המרפסת הקיימת לדירה הצמודה דבר המהווה צמד אך יש לתת לדירה זו מענה להגדלת המרפסת וזאת על מנת לתת מענה לתכנית צל סימטרית ועבור כך ייתכן כי ידרשו להציג מרפסת דמה לשכן עבור התכנון אשר יאושר ע"י ראש הצוות ואשר ייתן מענה סימטרי לכל הבניין . 4. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.5 קומה ב' עבור דירה 256 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק		

של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין, " הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בדברים אשר פורטו בקומת הקרקע		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לתכנית הצל אשר נדרשים להציג באופן סימטרי וזאת כי הבקשה כוללת שינוי של תכנית הצל אשר אושרה בבקשה 2010.526 השינוי גורם לחוסר אחידות בחזית ולכן יש לתת מענה לתכנית צל הכוללת מראה סימטרי וזהה לכל דיירי הבניין . יש לציין כי מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר כל בניין כולל כניסות רבות עבור בנינים אלו ניתן בעבר היתר בניה למרפסות זיז כאשר התרי בניה אלו כללו תכנית צל למרפסות עבור כל בניין . בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את תכנית הצל אשר אושרה כמפורט להלן : קומת קרקע עבור דירה 249 ודירה 248 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין, " הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" הקלה זו תאושר כאשר יעמדו בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר דיירי הבנינים ובכך לאפשר לכל דיירי הבנין מימוש של 12 מ"ר למרפסת עבור דירתם . משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד יובהר כי בקומת קרקע מבקשים מרפסות בצמד אך בקומה ב המרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית משלימה את המרפסת הקיימת לדירה הצמודה דבר המהווה צמד אך יש	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתת לדירה זו מענה להגדלת המרפסת וזאת על מנת לתת מענה לתכנית צל סימטרית ועבור כך ייתכן כי ידרשו להציג מרפסת דמה לשכן עבור התכנון אשר יאושר ע"י ראש הצוות ואשר ייתן מענה סימטרי לכל הבניין . 4. עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.5 קומה ב' עבור דירה 256 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין , " הקלה בגין חריגה מקו בנין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בדברים אשר פורטו בקומת הקרקע .		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1985 אשר תחילת תוקפה מיום 28.10.1976 הקובעת אזור מגורים 1 בכפיפות למתאר 62 . הקלות – אין סעיף סטיה ניכרת .	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי –אין נספח בינוי מבקשים מרפסות זיז עבור דירה מספר 249 ודירה מספר 248 ודירה מספר 256 ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שמרפסות הזיז חורגות מקו בנין כתום עבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי : רקע לבקשה מדובר בחלקה הכוללת 2 בנינים כאשר כל בניין כולל כניסות רבות עבור בנינים אלו ניתן בעבר היתר בניה למרפסות זיז כאשר התרי בניה אלו כללו תכנית צל למרפסות עבור כל בניין . בבקשה הנוכחית מבקשים לשנות את תכנית הצל אשר אושרה כמפורט להלן : קומת קרקע עבור דירה 249 ודירה 248 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין , " הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" הקלה זו תאושר כאשר יעמדו בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל זהה לזו המבוקשת בבקשה הנוכחית עבור ייתר דירי הבניינים ובכך לאפשר לכל דירי הבנין מימוש של 12 מ"ר למרפסת עבור דירתם . משלוח הודעות או החתמת הדירים להם משנים את תכנית הצל בשל השינוי הנדרש על מנת לאפשר בינוי זהה היות ומדובר בבניין סימטרי . יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות בצמד יובהר כי בקומת קרקע מבקשים מרפסות בצמד אך בקומה ב המרפסת המבוקשת בבקשה הנוכחית משלימה את המרפסת הקיימת לדירה הצמודה דבר המהווה צמד אך יש לתת לדירה זו מענה להגדלת המרפסת וזאת על מנת לתת מענה לתכנית צל סימטרית ועבור כך ייתכן כי ידרשו להציג מרפסת דמה לשכן עבור התכנון אשר יאושר ע"י ראש הצוות ואשר ייתן מענה סימטרי לכל הבניין .		

עמידה לחריגה מקו בנין לפי תקנות החוק – המרפסות מבוקשות בחריגה מקו בנין אחורי בשיעור שאינו עולה על 40% וזאת כי המרחק בין גבול חלקה לקו בנין הינו גדול ביותר מטר ומאפשר חריגה של 1.5 כנדרש יש לציין כי לבניין זה אושרה תכנית למרפסות זיז עבור כל הבניין בבקשה 2010.526 . כאשר כ-40 יחידות דיור מימשו את המרפסות המותרות להם מתכנית צל זו כך שעכשיו מבקשים לשנות את תכנית הצל דבר הגורם לאי אחידות עבור מרפסות הזיז של הבניין כך שעל מנת לאפשר את השינוי של תכנית הצל יש להציג תכנית צל שתדבר בשפה אחידה עם הבקשה המוגשת בת.ב. 2010/526.5 קומה ב' עבור דירה 256 מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.5 מטר החורגת מקו בנין וברוחב של 8 מטר פורסמה הקלה לעניין, " הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ" על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בדברים אשר פורטו בקומת הקרקע שטחי בנייה : לא מבקשים תוספת שטח עיקרי אלא רק תוספת מרפסות זיז . מותר שטח מרפסת זיז 12 מ"ר לכל יח"ד -מבקשים לכל יח"ד שטח מרפסת שלא עולה על המותר כנדרש אך יש לציין כי נושא המרפסות יבחן שוב לאחר התיקון הנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a חיזוק מבנים : אין דרישה להגשת אישור זה לפי הוראות התב"ע . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .		
הקלה בגין חריגה מקו בניין עבור מרפסת בעומק 1.50 מ.	16/03/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה כנדרש התיק מובא לאישור בתנאים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2022/0387.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ופיצול יח"ד מכח תקנה 155 פיצול יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דוידאן ידידיה
עורך הבקשה	דוידאן ידידיה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הציפורן 1, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28108	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10835	תחילת תוקף	19/04/2008			
2506	תחילת תוקף	01/11/1979			
א2506	תחילת תוקף	11/11/1986			
5/28/06	תחילת תוקף	26/08/1996			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

ליחידת דיור הקיימת על החלקה מבקשים פיצול מכוח תקנה 117 לחוק .

היתרי בניה קודמים –

בחלקה ניתן היתר בניה למבנה המקורי בבקשה 1987/693 וכן שינוי בחלל גג הרעפים בבקשה 1987.693.1

פרסום הקלות -

פורסמה הקלה לעניין "פיצול יח"ד

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 שפ"ע התקבל מיום 9.1.2023

אישור איכות הסביבה התקבל מיום 22.9.22 כאשר התכנית שאושרה ע"י איכות סביבה לא כללה את הבינוי המבוקש קומת

המרתף לכן יש לקבל אישור חוזר התקבל אישור חוזר בתאריך- 20/03/2024 ע"י מרגלית ניר

אישור מחלקת חניה : התקל מיום 3.1.2023

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור בתנאים, רק לאחר הוספת גז הרדון ע"ג התכנית המוצעת כנדרש ע"י מחלקת איכות הסביבה, התיק יועבר לגורמים.
	יש לקבל אישור איכות סביבה טרם דיון- התקבל אישור חוזר בתאריך 20/3/2024 ע"י מרגלית ניר אך יש להטמיע פתרון פינוי גז ראדון בחללים הנמצאים במגע עם הקרקע.
14/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

10835		
תחילת תוקף:		
19/04/2008		
ייעוד הקרקע:		
דברי הסבר:		
בתאריך 07/06/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות לצורך השלמת תנאים"		
לעניין פיצול יח"ד התיק נבדק ע"פ תיקון 155 להלן פירוט הבדיקה:		
מתאפשרת הקלה לתוספת יח"ד מעבר למס' המרבי המותר במגרש, בדרך של פיצול יח"ד או הוספת יח"ד – גם אם נקבע בתכנית סעיף סטיה ניכרת, בתנאי שמתקיימים התנאים הבאים:		
התכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017 - התכנית אושרה בתאריך 12/8/07 עומד בתנאי.		
מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל 4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו.		
שטח כולל של יח"ד קיימת- לפחות 120 מ"ר באם מדובר בדרך של פיצול יח"ד - השטח הקיים הינו 202 מ"ר עולה על 120 מ"ר.		
תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן - השטח המוצע ליח"ד הינו 54.11 מ"ר.		
שטח יח"ד הנוספת, או יח"ד הקיימת לאחר פיצול – לא יפחת מ 45 מ"ר - לא פוחת		
אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור - לאחר בירור מול עורך הבקשה יח"ד מושכרת לבן של בעל הנכס לא תוכנן ממ"ד כיוון שקיים בקומה זו בצמוד למסדרון כניסה לדירה מקלט אשר מאפשר מיגון.		

באם לא כללה ההקלה תוספת שטח כאמור, ניתן להתנות בשיפור מיגון המגרש אינו נמצא במתחם השפעה כהגדרתם בחוק הרכבת תחתית (מטרו), התשפ"ב-2021 מותנה בחו"ד של מהנדס הוועדה בנוגע למרחב התכנון בהתחשב במוסדות ציבור תשתיות שטחים פתוחים וכו' החלטת הוועדה תפורסם באתר האינטרנט והודעה על כך תפורסם בעיתון - פורסמה הקלה לעניין פילו יח"ד. באם יוגשו התנגדויות יש לדון בעניינם - אין מתנגדים בתיק. באם נקבעה בתכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה (תמ"א 35) הגבלות לעניין מספר יח"ד יש לפעול בהתאם להוראות המפורטות בסעיף (ה) לתקנה חשוב: יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים – תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו - יח"ד הנוספת מיועדת לבן בעל הנכס. באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר – אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור. - שטח הינו 54.11 מ"ר לכן אין צורך בהתקנת מקומות חניה. באם ניתנה הקלה בדרך של פיצול ובלא תוספת שטח – ניתן להתיר שטח שרות קיים להמרה לשטח עיקרי, לא יותר מ60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן לא יותר מ7.5 מ"ר. הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025. להלן הליקויים שנדרשו לתיקון: 1. יש לקבל אישור איכות סביבה טרם דיון- התקבל אישור חוזר בתאריך 20/3/2024 ע"י מרגלית ניר אך יש להטמיע פתרון פינוי גז ראדון בחללים הנמצאים במגע עם הקרקע. יש לציין כי קיבלו אישור איכות הסביבה מיום 22.9.2022 כאשר התכנית שאושרה ע"י איכות הסביבה לא כללה את הבינוי בקומת המרתף ויש לקבל אישור חוזר.		

טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a (תוקן כנדרש) כולל הצגת פתרון מיגוני (בעלים אינו מחוייב ואינו מעוניין לפתרון מיגוני כיוון שקיים מקלט בקומה המוצעת יח"ד) והצגת מספרי היתרי בניה למבנה המקורי (הוצג ההיתר) והצגת כל שינוי מהיתרי בניה אלו בבקשה זו היות ומדובר בדירה של מבקש אחד לאחר תיקון התכנית נושא חישובי השטחים יבחן בשנית (נותרו שטחים עיקריים עומד במותר) וכן יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת הגדרות כתנאי לקבלת היתר בניה וזאת לפי סעיף 8 להוראות התכנית " הגדר, מדרגות המסומנים בצהוב בנספח 1 יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה " הערה : יש לציין היות ושינוי את התוכנית היה צורך לבצע משלוח הודעות אך מכיוון והבקשה תואמת תב"ע והבינוי המבוקש פונה לשצ"פ ומתוכנן בתחום קונטור המבנה הקיים אזי אין צורך במשלוח הודעות חוזר		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1.יש לקבל אישור איכות סביבה טרם דיון . יש לציין כי קיבלו אישור איכות הסביבה מיום 22.9.2022 כאשר התכנית שאושרה ע"י איכות הסביבה לא כללה את הבינוי בקומת המרתף ויש לקבל אישור חוזר. טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a כולל הצגת פתרון מיגוני והצגת מספרי היתרי בניה למבנה המקורי והצגת כל שינוי מהיתרי בניה אלו בבקשה זו היות ומדובר בדירה של מבקש אחד לאחר תיקון התכנית נושא חישובי השטחים יבחן בשנית וכן יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת הגדרות כתנאי לקבלת היתר בניה וזאת לפי סעיף 8 להוראות התכנית " הגדר, מדרגות המסומנים בצהוב בנספח 1 יהרסו כתנאי להוצאת היתר הבניה "	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הערה : יש לציין היות ושינו את התוכנית היה צורך לבצע משלוח הודעות אך מכיוון והבקשה תואמת תב"ע והבינוי המבוקש פונה לשצ"פ ומתוכנן בתחום קונטור המבנה הקיים אזי אין צורך במשלוח הודעות חוזר		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : 1. יש לקבל אישור איכות סביבה טרם דיון . יש לציין כי קיבלו אישור איכות הסביבה מיום 22.9.2022 כאשר התכנית שאושרה ע"י איכות הסביבה לא כללה את הבינוי בקומת המרתף ויש לקבל אישור חוזר. טרם החזרת הבקשה לוועדה יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית a כולל הצגת פתרון מיגוני והצגת מספרי היתרי בניה למבנה המקורי והצגת כל שינוי מהיתרי בניה אלו בבקשה זו היות ומדובר בדירה של מבקש אחד לאחר תיקון התכנית נושא חישובי השטחים יבחן בשנית וכן יש לקבל דוח פיקוח עבור הריסת הגדרות כתנאי לקבלת היתר בניה וזאת לפי סעיף 8 להוראות התכנית " הגדר, מדרגות המסומנים בצהוב בנספח 1 יורסו כתנאי להוצאת היתר הבניה " הערה : יש לציין היות ושינו את התוכנית היה צורך לבצע משלוח הודעות אך מכיוון והבקשה תואמת תב"ע והבינוי המבוקש פונה לשצ"פ ומתוכנן בתחום קונטור המבנה הקיים אזי אין צורך במשלוח הודעות חוזר	29/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 10835 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד שתוקפה מיום 19.4.2008 הקלות או סטיה ניכרת – אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה נספח בינוי:	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בקומת המרתף ובייתר הקומות התאמת הקיים לחוסר דיוקים שאושרו בהיתר הבניה ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין: הוגש נספח קווי בנין ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קווי הבנין המותרים ותואם נספח ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות וגובה – בבקשה הנוכחית מבקשים קומת מרתף נוספת התואמת לנספח הבינוי כך שלפי הטבלה מספר הקומות המותרות הם – 4 כאשר המבנה הקיים כולל 3 קומות מעל קומה המיועדת לשטחי שרות עכשיו מבקשים תוספת לקומה זו ע"י הוספת שטח עיקרי ולכן קומה נוספת זו מהווה קומה רביעית כנדרש . מספר יחידות דיור – לפי סעיף 6ד להוראות התוכנית מספר יחידות הדיור יהיה יחידת דיור אחת, בבקשה הנוכחית מבקשים פיצול לפי תקנה 117 פורסמה הקלה בדבר" פיצול יח"ד" הקלה זו תאושר בדרך של פיצול דירה קיימת לדירה אחת נוספת בכפוף לעמידה בתנאים הבאים : 1.הדירה לה מבקשים פיצול היא דירת צמודת קרקע – עומדים בנדרש 2.שטח הדירה לה מבקשים את הפיצול לפחות 120 מ"ר – עומדים בנדרש 3.שטח דירת המגורים הנוספת לא יפחת מ45 מ"ר ותכלול מטבח , שירותים וכניסה נפרדת- עומדים בנדרש 4.התב"ע החלה על החלקה נכנסה לתוקף לפני 1.1.2011 – עומדים בנדרש 5.לא הוגשה התנגדות להקלה שפורסמה בדבר הפיצול המבוקש - עומדים כנדרש 6. תוקף התקנה 117 היה עד לתאריך 6.11.2022 כך שהבקשה פורסמה טרם מועד זה . וכן פיצול זה יעמוד בהנחיות הבאות :		

1.דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא אפשרות של העברת בעלות וכן לא יינתן לגביה היתר לשימוש חורג עבור שימוש שאינו מגורים - יירשם בהערת אזהרה 2.תוספת דירות למגורים ניתן מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה על המגרש – לא עומדים בדרישה זו מכיוון והחלקה כוללת יח"ד אחת כאשר 20% מכך הינו 0.2 תוספת כך שלא ניתן לבקש פיצול אם לא עומדים בכך . 3. אם שטח הדירה המבוקשת לפיצול לא עולה על 60 מ"ר לא תתנה הוועדה המקומית את מתן ההקלה בהגשת אישור מחלקת חניה.- עומדים כנדרש ואף הוגש אישור חניה 4. שינוי שימוש משרות לעיקרי ובלבד שסה"כ השטח לא יעלה על 60 מ"ר ומתוכו שטח מחסן לא יעלה על 7.5 מ"ר – עומדים בנדרש היות ושטח המחסן המאושר הופך כולו לעיקרי לפי תב"ע .. 5. ביטול הפיצול והחזרת המצב לקדמותו פטורים מהיתר . 6.אישור ההקלה לא מותנה בהקמת מרחב מוגן בשטח המבוקש לפיצול . אך לדירת המבקש קיים פתרון מיגוני ויש לקבל עבורו אישור הג"א. בינוי : קומת מרתף מפלס 2.88- : מבקשים קומה חדש לתוספת שטח עיקרי -תואם תב"ע וכן בינוי זה מבוקש לפיצול מכוח תקנה 117 . קומת קרקע מבקשים להתאים את החריגה של הבינוי מהיתר בניה מקורי וכן הריסה של פיתוח השטח לפי נספח בינוי -ניתן לאשר אך יש לשים לב כי קיים שטח בחזית מערבית בסמוך לחדר כביסה לו אין היתר בניה ויש להציגו כמבוקש בבקשה זו קומה א' מבקשים להתאים את החריגה של הבינוי מהיתר בניה מקורי -ניתן לאשר תואם נספח קומה ב' קומה זו מוצגת כמאושרת אך מעיון בהיתר הבניה שניתן בבקשה 1987/693.1 עולה כי הגובה של הקומה לא עולה		

על 220 וזאת כי לפי הוראות התוכנית רק גובה העולה על 220 יחושב בשטחי בניה עיקרים השטח המוצג לא תואם לתכנית ולא תואם לגובה העולה על 220 ולכן יש לחשב קומה זו כנדרש . לסיכום לאחר תיקון התוכנית יבחן כי אין חריגה בשטחי הבניה המותרים ולפי טבלת השטחים שטחי בנייה : מבקשים תוספת שטחי בניה בהיקף של 59.95 מ"ר – בינוי תואם תב"ע . יש לציין כי השטח הנוסף הוא עבור פיצול עבור יח"ד נוספת בחלקה לפי תקנה 117 לחוק . יש לציין כי נדרשו להציג פתרון מיגוני לתוספת היות ונדרשו לתקן את שטחי הבניה יש לבחון כי אין חריגה בשטחי הבניה המותרים ולפי טבלת השטחים גדר להריסה לפי סעיף 8 להוראות התכנית הגדר, מדרגות המסומנים בצהוב בנספח 1 יורסו כתנאי להוצאת היתר הבניה – לכן כתנאי לקבלת היתר בניה יש לקבל דוח פיקוח עבור זה חסרים גרפיים בהרמוניקה :יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת פתרון מיגוני והצגת מספרי היתרי בניה למבנה המקורי והצגת כל שינוי מהיתרי בניה אלו בבקשה זו היות ומדובר בדירה של מבקש אחד לאחר תיקון התכנית נושא חישובי השטחים יבחן בשנית שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות :לא הוגשו התנגדויות		
פיצול יח"ד	11/12/2022	הכנת נוסח פרסום
פיצול יח"ד -	19/07/2022	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3

4	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	הערת אזהרה, דירת המגורים שנוספה תשמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב ללא אפשרות של העברת בעלות או שימוש חורג.
12	דוח פיקוח להריסת המסומן בצהוב.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בתנאים, רק לאחר הוספת גז הרדון ע"ג התכנית המוצעת כנדרש ע"י מחלקת איכות הסביבה, התיק יועבר לגורמים.

יש לקבל אישור איכות סביבה טרם דיון- התקבל אישור חוזר בתאריך 20/3/2024 ע"י מרגלית ניר אך יש להטמיע פתרון פינוי גז ראדון בחללים הנמצאים במגע עם הקרקע.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0270.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 5 קומות ושתי קומות למרתף סהייכ 10 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חסיין מוחמד
עורך הבקשה	טויל בשיר
מתכנן השלד	כרופ הייסם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ט'הרה 40 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30277	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
3365	תחילת תוקף	02/04/1992			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			
953612	תחילת תוקף	19/03/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני מדובר בבניין חדש על קרקע ללא מבנה.

מצב מוצע:

מוצע בניין חדש ע"ג קרקע בעל 5 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע, 10 יח"ד, קומת גרם מדרגות

לעליה לגג וגג שטוח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 15/09/2023.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת גוש- 30277, חלקה- 23.

בוצע הליך פרסום בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 2ב' לחוק, נבחן ונבדק במעמד הדסק, באחריות הדסק

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה תוקנה כנדרש יש להתאים את אישור הסדרי תנועה כנדרש ראה מטה.
	חניה:
	עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1".
	לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית- התקבלה תכנית מעודכנת ע"י הסדרי תנועה מתאריך 1/08/2024 אשר כולל את תא שטח 2 כנדרש.
	על עורך הבקשה להתאים את טבלת מאזן החניה כנדרש כפי שאושר ע"י הסדרי תנועה.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 953612 תחילת תוקף: 19/03/2022 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 02/05/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי, החלטת הוועדה היא "לדחות במתכונת המוצעת" בנוסף התיק הופנה לפרסום הקלה ע"פ סעיף 149 בתאריך 22/08/2024 לעניין שלביות ביצוע תום מועד התנגדויות 08/10/2024, לא התקבלו מתנגדים בתיק. על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים: 1. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע לעניין מס קומות ויח"ד יש לפרסם הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. 2. יש לעמוד בגודל הממ"דים המותר ע"פ תקנות ראה מטה- מוצע כנדרש. 3. על עורך הבקשה להראות חישוב מי נגר עפ"י תכנית החלה- מוצג ע"ג ההרמוניקה כנדרש. 4. יש להשלים תנאים לפני דיון- הושלמו כלל התנאים ראה הסבר מטה. 5. יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש הכולל תא שטח 1- הסבר מטה. 6. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a- תוקן כנדרש.	06/11/2024	חוות דעת תכנונית

להלן הפירוט: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים: קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מס קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים. נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת אך ורך הבקשה לא סימן את קו בניין והמרגש כפי שמופיעה ע"ג מפת המדידה ראה בתכנית a- הוצג כנדרש בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל המבנים אשר מופיעים ע"ג נספח הבינוי להריסה- הוצג כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/2/2023 ע"י המח' למידע תכנוני , לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין אך על עורך הבקשה להציג את קו הבניין עפ"י מפת המדידה- הוצג כנדרש. שטחי בניה: (עפ"י טבלה 5)		

שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 856 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 771.38 מ"ר חישוב: (ע.מוצע) 771.38 מ"ר > 856 מ"ר (ע. מותר). על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אך מבדיקה שנערכה יש לחשב אזורים מסוימים בתכנית אשר לא חושבו ראה בתכנית a- לאחר תיקון כלל השטחים מוצע בבקשה 856 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת לכן עומד בנדרש. שטח שירות: (מעל הכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 125 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 184.53 מ"ר. חישוב: (ש. מוצע) 184.53 מ"ר < (ש. מותר) 125 מ"ר=המוצע יותר ב- 59.53 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד בסך שטחי השירות באם נותר שטח עיקרי על עורך לרשום שנלקח משטח שירות לטובת שטח עיקרי מתחת לטבלה 1- לאחר תיקון כלל השטחים מוצע בבקשה 125 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת לכן עומד בנדרש. שטח שירות: (מתחת לכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 436 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 784.71 מ"ר. חישוב: (ש.מוצע) 784.71 מ"ר < (ש.מותר) 436 מ"ר=המוצע יותר ב- 348.71 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד במותר יש לצמצם למותר- מוצע בבקשה סך של 784.71 מ"ר ע"פ התייעצות מול ראש הצוות ניתנו		

שטחי שירות נוספים לטובת חניה ע"פ תקנה 151 בחוק התכנון והבניה לכן עומד במותר. ממ"ד: מוצע ממ"דים במפלסים +0.00,+3.06,+6.12, +9.18,+12.24 בגדלים של כ- 13.90 מ"ר, 13.48 מ"ר ברוטו עפ"י התקנות מותר ממ"ד עד 12 מ"ר ברוטו השטח הנותר מעבר ל- 12 מ"ר יש לחשב כשטח עיקרי- עומד במותר גדרות: עפ"י סעיף 6.3 בתכנית "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה" " גובה קירות התמך לא יעלוה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת מצחיה". המוצע עומד במותר. שמירה על עצים בוגרים: עפ"י סעיף 6.8 כל העצים הבוגרים הסומנו התשריט, יש להעתיקם. על עורך הבקשה להציג עצים אלו- הוצג כנדרש. ניהול מי נגר: עפ"י בסעיף 6.11 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח 1. על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר עפ"י סעיף זה.		

חניה: עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1". לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית- התקבלה תכנית מעודכנת ע"י הסדרי תנועה מתאריך 1/08/2024 אשר כולל את תא שטח 2 כנדרש. על עורך הבקשה להתאים את טבלת מאזן החניה כנדרש כפי שאושר ע"י הסדרי תנועה. תנאים לדיון: איכות הסביבה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024- התקבל אישור בתאריך 28/05/2024 ע"י אלגרבל טליה. שפע- התקבלה דחיה ב- 24/12/2023- התקבל אישור בתאריך 26/06/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024- התקבל אישור בתאריך 05/03/2024 ע"י מזרחי שני. הסדרי תנועה- התקבל אישור ב- 12/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי- ראה סעיף חניה.		
שלביות ביצוע- שלא בהינף אחד	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים: 1. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע לעניין מס קומות ויח"ד יש לפרסם הקלה. 2. יש לעמוד בגודל הממ"דים המותר ע"פ תקנות ראה מטה.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

3. על עורך הבקשה להראות חישוב מי נגר עפ"י תכנית החלה. 4. יש להשלים תנאים לפני דיון. 5. יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש הכולל תא שטח 1. 6. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. להלן הפירוט: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים: קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מס קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים. נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת אך ורך הבקשה לא סימן את קו בניין והמרגש כפי שמופיעה ע"ג מפת המדידה ראה בתכנית a בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל המבנים אשר מופיעים ע"ג נספח הבינוי להריסה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/2/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין אך על עורך הבקשה להציג את קו הבניין עפ"י מפת המדידה. שטחי בניה: (עפ"י טבלה 5)		

שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 856 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 771.38 מ"ר חישוב: (ע.מוצע) 771.38 מ"ר > 856 מ"ר (ע. מותר). על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אך מבדיקה שנערכה יש לחשב אזורים מסוימים בתכנית אשר לא חושבו ראה בתכנית a. שטח שירות: (מעל הכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 125 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 184.53 מ"ר. חישוב: (ש. מוצע) 184.53 מ"ר < (ש. מותר) 125 מ"ר=המוצע יותר ב- 59.53 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד בסך שטחי השירות באם נותר שטח עיקרי על עורך לרשום שנלקח משטח שירות לטובת שטח עיקרי מתחת לטבלה 1 . שטח שירות: (מתחת לכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 436 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 784.71 מ"ר. חישוב: (ש.מוצע) 784.71 מ"ר < (ש.מותר) 436 מ"ר=המוצע יותר ב- 348.71 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד במותר יש לצמצם למותר. ממ"ד: מוצע ממ"דים במפלסים +0.00,+3.06,+6.12, +9.18,+12.24 בגדלים של כ- 13.90 מ"ר, 13.48 מ"ר ברוטו עפ"י התקנות מותר ממ"ד עד 12 מ"ר ברוטו השטח		

הנותר מעבר ל- 12 מ"ר יש לחשב כשטח עיקרי. גדרות: עפ"י סעיף 6.3 בתכנית "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה" " גובה קירות התמך לא יעלוה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת מצחיה". המוצע עומד במותר. שמירה על עצים בוגרים: עפ"י סעיף 6.8 כל העצים הבוגרים הסומנו התשריט, יש להעתיקם. על עורך הבקשה להציג עצים אלו. ניהול מי נגר: עפ"י בסעיף 6.11 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח 1. על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר עפ"י סעיף זה. חניה: עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1". לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון:		

איכות הסביבה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. שפע- התקבלה דחיה ב- 24/12/2023. תברואה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. הסדרי תנועה- התקבל אישור ב- 12/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי- ראה התייחסות לעיל, יש לקבל אישור מעודכן. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
על עורך הבקשה להשלים את הליקויים הבאים: 1. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע לעניין מס קומות ויח"ד יש לפרסם הקלה. 2. יש לעמוד בגודל הממ"דים המותר ע"פ תקנות ראה מטה. 3. על עורך הבקשה להראות חישוב מי נגר עפ"י תכנית החלה. 4. יש להשלים תנאים לפני דיון. 5. יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש הכולל תא שטח 1. 6. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. להלן הפירוט: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים: קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מס	19/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים. נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת אך ורך הבקשה לא סימן את קו בניין והמרגש כפי שמופיעה ע"ג מפת המדידה ראה בתכנית a בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל המבנים אשר מופיעים ע"ג נספח הבינוי להריסה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/2/2023 ע"י המח' למידע תכנוני , לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין אך על עורך הבקשה להציג את קו הבניין עפ"י מפת המדידה. שטחי בניה: (עפ"י טבלה 5) שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 856 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 771.38 מ"ר חישוב: (ע.מוצע) 771.38 מ"ר > 856 מ"ר (ע. מותר). על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אך מבדיקה שנערכה יש לחשב אזורים מסוימים בתכנית אשר לא חושבו ראה בתכנית a. שטח שירות: (מעל הכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 125 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 184.53 מ"ר.		

חישוב: (ש. מוצע) 184.53 מ"ר < (ש. מותר) 125 מ"ר=המוצע יותר ב- 59.53 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד בסך שטחי השירות באם נותר שטח עיקרי על עורך לרשום שנלקח משטח שירות לטובת שטח עיקרי מתחת לטבלה 1 . שטח שירות: (מתחת לכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 436 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 784.71 מ"ר. חישוב: (ש.מוצע) 784.71 מ"ר < (ש.מותר) 436 מ"ר=המוצע יותר ב- 348.71 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד במותר יש לצמצם למותר. ממ"ד: מוצע ממ"דים במפלסים +0.00,+3.06,+6.12, +9.18,+12.24 בגדלים של כ- 13.90 מ"ר, 13.48 מ"ר ברוטו עפ"י התקנות מותר ממ"ד עד 12 מ"ר ברוטו השטח הנותר מעבר ל- 12 מ"ר יש לחשב כשטח עיקרי. גדרות: עפ"י סעיף 6.3 בתכנית "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה" " גובה קירות התמך לא יעלוה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת מצחיה". המוצע עומד במותר. שמירה על עצים בוגרים: עפ"י סעיף 6.8 כל העצים הבוגרים הסומנו התשריט, יש להעתיקם.		

על עורך הבקשה להציג עצים אלו. ניהול מי נגר: עפ"י בסעיף 6.11 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח 1. על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר עפ"י סעיף זה. חניה: עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1". לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון: איכות הסביבה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. שפע- התקבלה דחיה ב- 24/12/2023. תברואה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. הסדרי תנועה- התקבל אישור ב- 12/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי- ראה התייחסות לעיל, יש לקבל אישור מעודכן. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	18/03/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 953612 תחילת תוקף: 19/03/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 953612 תחילת תוקף ב- 19/3/2022, אזור מגורים ג'. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניינים הבאים: קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מס קומות והריסת בינוי בתחום השטחים הציבוריים. נראה כי המוצע בבקשה עומד בסעיף סטייה ניכרת אך ורך הבקשה לא סימן את קו בניין והמרגש כפי שמופיעה ע"ג מפת המדידה ראה בתכנית a בנוסף על עורך הבקשה להציג את כלל המבנים אשר מופיעים ע"ג נספח הבינוי להריסה. נספח בינוי: בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה ואינו מחייב. שלביות ביצוע: סעיף 7.1(1) " הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה עומד בסעיף שלביות ביצוע		

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/2/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, לא קיימות חריגות מקווי בניין המאושרים: קו בניין אדום – עבור בינוי. קו הבניין כחול – קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה אינו חורג מקווי בניין אך על עורך הבקשה להציג את קו הבניין עפ"י מפת המדידה. שטחי בניה: (עפ"י טבלה 5) שטח עיקרי: (מעל לכניסה קובעת) ש. עיקרי מותר: בסך של 856 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 771.38 מ"ר חישוב: (ע.מוצע) 771.38 מ"ר > 856 מ"ר (ע. מותר). על פניו נראה כי המוצע עומד במותר אך מבדיקה שנערכה יש לחשב אזורים מסוימים בתכנית אשר לא חושבו ראה בתכנית a. שטח שירות: (מעל הכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 125 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 184.53 מ"ר. חישוב: (ש. מוצע) 184.53 מ"ר < (ש. מותר) 125 מ"ר=המוצע יותר ב- 59.53 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד בסך שטחי השירות באם נותר שטח עיקרי על עורך לרשום שנלקח משטח שירות לטובת שטח עיקרי מתחת לטבלה 1.		

שטח שירות: (מתחת לכניסה) ש. שירות מותר: בסך של 436 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 784.71 מ"ר. חישוב: (ש.מוצע) 784.71 מ"ר < (ש.מותר) 436 מ"ר=המוצע יותר ב- 348.71 מ"ר מהמותר. המוצע אינו עומד במותר יש לצמצם למותר. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: 10 יח"ד. מוצע בבקשה: 10 יח"ד. המוצע בבקשה עומדת במניין יח"ד מס' קומות: עפ"י טבלה 5 מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת- עומד בנדרש. ממ"ד: מוצע ממ"דים במפלסים +0.00,+3.06,+6.12, +9.18,+12.24 בגדלים של כ- 13.90 מ"ר, 13.48 מ"ר ברוטו עפ"י התקנות מותר ממ"ד עד 12 מ"ר ברוטו השטח הנותר מעבר ל- 12 מ"ר יש לחשב כשטח עיקרי. מרפסות זיז:		

בתכנית החלה טבלה 5 שטח עיקרי נוסף למרפסות 100 מ"ר. סה"כ מרפסות מוצעות- 87.52 מ"ר עומד במותר א יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים. גדרות: עפ"י סעיף 6.3 בתכנית "גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' בהתאם לקרקע הסמוכה" " גובה קירות התמך לא יעלוה על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם הקירות תמך גבוהים מכך יש להציע הפרדה לשתילת מצחיה". המוצע עומד במותר. שמירה על עצים בוגרים: עפ"י סעיף 6.8 כל העצים הבוגרים הסומנו התשריט, יש להעתיקם. על עורך הבקשה להציג עצים אלו. ניהול מי נגר: עפ"י בסעיף 6.11 יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח תא שטח 1. על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר עפ"י סעיף זה. חניה: עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1". לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית.		

תנאים לדיון: איכות הסביבה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. שפע- התקבלה דחיה ב- 24/12/2023. תברואה- התקבלה דחיה ב- 09/01/2024. חוות דעת אדריכל העיר- התקבל אישור ב- 26/09/2023 ע"י שלומי אמסלם. הסדרי תנועה- התקבל אישור ב- 12/12/2023 ע"י רוטלוי שלומי- ראה התייחסות לעיל, יש לקבל אישור מעודכן. דרכים- התקבל אישור ב- 27/09/2023 ע"י חמארשה דאנא. מחלקת מאור שפ"ע- התקבל אישור ב- 21/09/2023 ע"י שניר קהת. חוות דעת אדריכלית: 1. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע לעניין מס קומות ויח"ד יש לפרסם הקלה. 2. יש לעמוד בגודל הממ"דים המותר ע"פ תקנות ראה מטה. 3. על עורך הבקשה להראות חישוב מי נגר עפ"י תכנית החלה. 4. יש להשלים תנאים לפני דיון. 5. יש לקבל אישור הסדרי תנועה חדש הכולל תא שטח 1. 6. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת בבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור משרד הבריאות
6	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	הריסת הגדרות בתחום השטחים הציבוריים
16	רישום תצ"ר.
17	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.
18	איכות הסביבה- יישום המלצות היועץ
19	הגשת ערבות בנקאית על סך 14,209 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים. (שימור - 6,485 ש"ח, העתקה - 7,724 ש"ח)
20	שפ"ע- הגשת ואישור תוכניות סופיות למחלקת אחזקת כבישים ומדרכות (אין גינון בפיתוח השביל).

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

הבקשה תוקנה כנדרש יש להתאים את אישור הסדרי תנועה כנדרש ראה מטה.

חניה:

עפ"י סעיף 6.2 "חניה של הבניין בתא שטח 2 תהיה בקומת החניה התת קרקעית בתא שטח 1".

לפי אישור הסדרי תנועה ראיתי שמתייחסים ל- 10 יח"ד בלבד במאזן החניה כאשר ע"פ סעיף 6.2 אמורים לכלול גם חניה עבור תא שטח 2 !! יש לקבל אישור מעודכן בהתאם להוראות התכנית- התקבלה תכנית מעודכנת ע"י הסדרי תנועה מתאריך 1/08/2024 אשר כולל את תא שטח 2 כנדרש.

על עורך הבקשה להתאים את טבלת מאזן החניה כנדרש כפי שאושר ע"י הסדרי תנועה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1995/0655.03</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת וממ"ד, תוספת יח"ד ותוספת קומות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	עליאן אחמד
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל בוטמה 79, בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30280	135	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2317	תחילת תוקף	27/12/1990			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801	תחילת תוקף	22/01/1993			
3801א	תחילת תוקף	28/12/1995			

תאור הבקשה

בקשה לתוספת בניה במבנה קיים- מבוקשות תוספות יח"ד בקומת הקרקע של הבניין, הרחבת הקומה הקיימת בקומה א' ותוספת יח"ד מעל הבניין הקיים.

בנוסף, מבוקשת קומת מחסנים מתחת לקומת הקרקע.

קיימים היתרים קודמים למבנה: 1995/655.02, ו- 1995/655.01- לא ברור הקשר בין הבניה שאושרה לבניה הקיימת ומבוקשת כעת להכשרה, יש להתייחס להיתר הקיים וממנו להראות את המבוקש בהתאם לנדרש.

בנוסף, עפ"י המדידה נראה כי קיים מבנה נוסף במגרש זה, מדובר במגרש גדול מדונם- יש להתייחס כנדרש לבניה הקיימת, ולתת התייחסות לקיים בהרמוניקה.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות.

פרסום לפי תקנה 149

פרוט הפרסום:

-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.

-הקלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%.

-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%.

-הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.

בוצע הליך פרסום תקין, תום מועד הגשת התנגדויות 11/07/2023, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מס' תיק		מתאריך	
		20/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
			הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו: -הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ". האם ניתן להכיר:

-לעמק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. -לענין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בנין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר, $664 \times 50\% = 332 \text{ מ"ר, עומדים במותר.}$ $664 \times 12.50\% = 83 \text{ מ"ר מוצע } 82.79 \text{ מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של } 26.39 \text{ מ"ר.}$ בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב.		

פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר+ 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה. בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 716.30 תוכנית קומה א' מפלס +3.22 תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה. יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3801 א תחילת תוקף: 28/12/1995 ייעוד הקרקע:	10/11/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 5 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו: -הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה- 2 המותרות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ". האם ניתן להכיר: -לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. -לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.		

השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר, $664 \times 50\% = 332$ מ"ר, עומדים במותר. $664 \times 12.50\% = 83$ מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר. בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- מוצג חישוב של תכסית, התכסית המוצעת פחות מ- 20%, ניתן לאשר. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50 במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר+ 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה. בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים. תוכנית קומת קרקע מפלס +0.00 716.30 תוכנית קומה א' מפלס +3.22 תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.		

מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה. יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.		
כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר. לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10		

מ"ר המוצג כ"קיים" יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס +3.22 מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום: 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. נסח טאבו שהוגש אינו תואם למבקש הבקשה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי 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 שהבקשה הוגשה בצורה דלה, אין התייחסות ברורה לקיים בשטח, נדרש להתייחס לבניין הנוסף במגרש כולל לבניה הקיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה. בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלה שפורסמה לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית. וכן לעניין גובה מירבי- בוקשה הקלה לתוספת קומה אולם לגובה בניין לא בוקשה הקלה- האם נדרש להכיר בהקלה לקומה ככוללת גובה שונה מהמותר. לאחר הגשת הרמוניקה מתוקנת נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר, לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע,	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני-		

אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס +3.22 מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס +7.27 במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג +10.27 יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור. ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00 מיום: 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		

יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי הבניין- כפי המצוין בתיק המידע. בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים. אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים בתקנות התכנון והבניה. לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

	06/03/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה:		
3801		
תחילת תוקף:		
22/01/1993		
ייעוד הקרקע:		
אזור מגורים 5 מיוחד		
תכניות כפופות: תוכנית 2317		
התוכנית כפופה לתוכנית מתאר		
סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית		
החלה בחלקה הנדונה		
התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת.		
נספח בינוי		
לא קיים נספח בינוי מפורט.		
קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2022/6615.00		
מיום: 10/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.		
יש להציג התאמה מלאה בין מפת המדידה המוטמעת		
בהרמוניקה לסימון מחלקת מידע.		
הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין, וחורגת מקווי		
הבניין- כפי המצוין בתיק המידע.		
בוקשו הקלות לבניה בקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של		
30%, ובקו בניין צידי בשיעור של 10% ו- 30% ללא פתחים.		
אין מניעה לאשר את חריגות הבניה המוצעות, עומדים		
בתקנות התכנון והבניה.		
לגבי ההקלות שפורסמו לגבי "מרפסות הזיז" ראה פרוט		

בסעיף רלוונטי. בבדיקה מול מחלקת המידע הובהר כי סימון קווי הבניין כולל 2 קווי בניין קדמיים ו- 2 צידיים. מספר קומות הבקשה מציגה קומה קיימת במפלס 3.22+, מתחת לקומה זו ומעל קומה זו מבוקשות קומות מגורים, וכן מבוקשת קומת מרתף הכוללת מחסנים מתחת לקרקע - עפ"י תכנית ניתן לאחר 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף- בוקשה הקלה לתוספת קומה- 3 קומות במקום 2 קומות, אין מניעה לאחר תוספת קומה. גובה הגובה המרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף מתחתיה, גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע 11.37+ חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה. מס' יח"ד התוכנית לא ציינה מס' מירבי של יח"ד- בבקשה הנוכחית מוצעות 3 יח"ד, יש לציין כמה יח"ד מאושרות סה"כ במגרש זה, נדרש להשלים. מס' מבנים על מגרש במגרש ששטחו עולה על 800 מ"ר וקטן מ- 1000 מ"ר תותר בניית שני בניינים- גודל המגרש בבקשה זו הינו 1,878 מ"ר, התוכנית לא כוללת הוראה לגבי מגרש הגדול מ- 1000 מ"ר. הבקשה לא מציגה תוספת מבנה חדש אלא תוספת קומה על מבנה קיים, בנוסף, קיים כיום מבנה נוסף בחלקו המזרחי של המגרש, ההרמוניקה לא מציגה התייחסות כלשהיא לגביו- נדרש להשלים פרוט לגביו בתוכנית הפיתוח- לציין כמה שטח בנוי בהיתר, סך יח"ד, מרחקים בהתאם לסימון מחלקת מידע כולל המעבר הציבורי להולכי רגל. מרפסות זיז במסגרת הבקשה מבוקשות 6 מרפסות זיז עבור 2 יחד, עבור כל דירה שטח כולל של מרפסות הזיז הינו כ- 18 מ"ר, ניתן לאחר 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר ליח"ד כ"מרפסות מקורות" בתנאי שהממוצע לכלל הדירות יהיה 12 מ"ר, נדרש להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה המפרט עמידה בתנאי זה. עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 9 ח' (11): "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.20 מ', אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית ומעקה מרפסת יהיה מעקה סורג"- בוקשו 3 הקלות לעניין המרפסות. -הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ'- מובא		

להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה זו ככוללת הקלה לשינוי עומק מהוראות התוכנית כיוון שבוקשה הקלה לא מדויקת בהתאם להוראות התוכנית, כאשר ההקלה הנדרשת הינה הקלה מעומק מירבי של מרפסת זיז העולה על 1.20 מ' כפי הוראות התוכנית. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%. -הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%. עפ"י סימון מחלקת מידע קו בניין קדמי מוצג כ- 10 מ' וקו בניין וצידי 4 מ'. מבדיקת עומקי מרפסות הזיז בסימון הקיים כעת, מבוקש חריגה בקו בניין קדמי בשיעור של כ- 1.3 מ', אין מניעה לאשר, מדובר בחריגה הקטנה מ- 2 מ' ומ- 40% עומדים במותר. ובחזית הצידי שבה סימון המרחק הינו 4 מ'- מדובר בחריגה מוצעת של כ- 1.2 מ', ניתן לאשר בחזית צידית עד חריגה של 10% והשאר מרווח של עד 2.70 מ' מגבול חלקה, עומדים במותר וניתן לאשר את החריגה המוצעת. לעניין אורך מרפסות וסוג המעקה הבקשה מוצגת בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה לאשר. בנוסף, "מרפסות הזיז" המבוקשות עומדים בדרישות "צמד מרפסות" של המחלקה- ניתן לאשר. זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801: אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו. בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף. השטח המבוקש- ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 91.95 מ"ר ומוצע 224.59 מ"ר- סה"כ 316.54 מ"ר, כ- 17% לבניין מס' 1. עפ"י בדיקת ההיתר בנקודה 2 מצוין כי מאושר 358.59 מ"ר,		

לא תואם למצוין בהרמוניקה, נדרש לתקן, ולהציג הריסה באם קיימת כיוון שמדובר בשינוי משמעותי מבחינת השטחים. יש להציג את השטחים המאושרים בבניין הנוסף הקיים במגרש, ע"מ שיהיה ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה בהתאם למותר. 12.50%- מבוקשים כ- 40 מ"ר עבור אחסנה ומערכות טכניות, יש להציג חישוב המראה מהו אחוז השירות המוצע, וכן לציין האם קיים שטח שירות נוסף בבניין הנוסף להשלמת האינפורמציה הרלוונטית בצורה מדויקת. בנוסף, מבוקש 31.21 מ"ר לממ"דים, בהתאם להוראות התוכנית 12.50% כוללים מחסנים, הסקה, ממ"דים וחניה- נדרש לתקן ולהציג את סך שטחי השירות בהתאם למותר. לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן יש לחשב בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב, וזאת בהתאם לתוכנית 4213, נדרש לתקן. שטח מרבי של הרצפות בקומת קרקע יהיה 35% משטח המגרש והתכסית המרבית תהיה 40%- יש להוסיף חישוב תכסית. פרוט המבוקש לפי קומות: תוכנית קומת מרתף מפלס 2.50- במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בשטח של כ- 10 מ"ר- יש להציג חישוב המוכיח ששטח כל מחסן אינו חורג מ- 8% משטח הדירה אליה הוא משויך. בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, לא נמצא היתר זה עבור המגרש הנוכחי, יש להציג מס' היתר נכון או להוכיח מתי אכן אושרו חללים אלו ובאיזה מיקום, על פניו נראה כי כל שטחי האחסנה הינם כ"מוצעים", ולכן אין הצדקה תכנונית לאשר חללים נרחבים כאלו לאחסנה בהתאם למבוקש- מדובר בשטח של כ- 50 מ"ר ובחדר מדרגות כולל מבואה בשטח של כ- 25 מ"ר, סה"כ שטח קומת אחסון בגודל של 75 מ"ר, חלל שעתיד לשמש כדירה לכל דבר ולא ניתן לאשרו, נדרש לתקן. בנוסף, נדרש לחשב את שטח המדרגות והמבואה בהתאם למצוין בסעיף "זכויות בניה"- עיקרי בקומת הקרקע וביתר רק את הכניסה לדירה או לקומה, ולכן שטח המבואה יחולק בין		

מס' המחסנים הנדרש- 3 מחסנים לכל יח"ד בבניין זה. תוכנית קומת קרקע מפלס $+0.00$ 716.30 במפלס זה מוצעת קומה חדשה למעט שטח בגודל של 10 מ"ר המוצג כ"קיים"- יש להוכיח מה הסיבה להצגה באופן זה. במפלס זה מבוקש להוסיף כ- 75 מ"ר עיקרי, וממ"ד תקני- אין מניעה לאשר את הבינוי. השרטוט מציג קירות פנימיים להריסה- לא ברור ממה השינוי המבוקש, נדרש להבהיר לבוחנת הרישוי, את הסיבה להצגה זו, במידה וקיים היתר למפלס זה יש להמציאו ולשרטט בהתאם את תוכנית הקומה, על פניו לא ברור מה מאושר במגרש ומה השינוי המוצע. בקומת הכניסה בחזית דרומית מוצג "גג בטון" עבור חניות מוצעות, לא ניתן לאשר בניה מבטון בגבול מגרש, ניתן להציג זאת להריסה. תוכנית קומה א' מפלס $+3.22$ מבוקש להוסיף בינוי לקומה קיימת, בחלקו הצפוני של הבניין מבוקש להוסיף חדר ובחלקו המערבי של הבניין מבוקש ממ"ד. בנוסף, מבוקשות 3 מרפסות זיז בשטח של כ- 18 מ"ר, ניתן לאשר עד 12 מ"ר לדירה או עד 14 מ"ר לדירה בתנאי שממוצע מרפסות הזיז לדירה יהיה 12 מ"ר, יש לתקן בהתאם כרגע לא ניתן לאשר כפי המוצג בהרמוניקה. יש להציג לבוחנת הרישוי מהו ההיתר עליו מתבסס השרטוט כ"קומה קיימת"- כרגע חסר מידע בסיסי לבחינת הבקשה, נדרש להשלים. יש לתקן את אופן חישוב חלל המדרגות בהתאם למצוין בסעיף "זכויות הבניה"- נדרש לתקן. תוכנית קומה ב' מפלס $+7.27$ במפלס זה מבוקשת קומה חדשה מעל קונטור בקומה מתחת, שטח התוספת הינה כ- 105 מ"ר ותוספת ממ"ד. יש לחשב את המדרגות בהתאם לנדרש, יש לתקן. מפלס קומת הגג $+10.27$ יש להציג מידות חוץ מלאות, שיפועים וניקוזים וכן להציג מערכות טכניות ע"ג הגג- יש להציג שרטוט מלא וברור.		

ההרמוניקה בכללית מוגשת באופן לא תקין וברור, יש לציין סוג חיפוי האבן ע"ג החזיתות, להוסיף מידות חוץ מלאות לכל הקומות יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה, כולל עניין השטחים. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר, עפ"י רישום מפנקס הזכויות, הבדיקה בוצעה ע"י דסק שרות לקוחות. תנאים טרם דיון -חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר חניה. בהתאם להוראות התוכנית 3801 סעיף 19: "חניה פרטית: הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח"- נדרש להעביר את הבקשה לאישור הוועדה המחוזית לקבלת פטור מפתרון חניה. -חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י ב- 31.10.2024, " אין מניעה לקידום את התיק בהתאם לחוות דעת צוות בקרת חניה מתאריך 17.01.2024, אין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה. תנאי לתעודת גמר- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. -חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 27.08.2023, יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 30.01.2024, הוגשה התחייבות לשימור העצים. -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י 31.12.2023, המסמכים קלוטים בארכיב האופטי.		
הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות	07/06/2023	הכנת נוסח פרסום

קלה בקו בניין אחורי (חזית מערבית), עבור קיר ללא פתחים בשיעור שאינו עולה על 30%.		
הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".		
הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח קדמי בשיעור שאינו עולה על 40%		
הקלה בגין מרפסת זיז הבולטת למרווח אחורי בשיעור שאינו עולה על 40%		
הקלה בקו בניין צידי (חזית דרום) בשיעור 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לדחותה במתכונת המוצעת כיוון שהבקשה הוגשה בצורה דלה, ללא התייחסות ברורה לקיים בשטח- תוספת בניין למגרש הכולל בניה קיימת ע"מ לבחון עמידה בזכויות הבניה.

בנוסף, מובא להכרעת הוועדה בגין הקלות שפורסמו:

-הקלה בגין תוספת קומה, סה"כ מוצעות 3 קומות במקום ה - 2 המותרות.

-הקלה בגין מרפסות זיז בעומק העולה על 1.5 מ".

האם ניתן להכיר:

-לעמוק מרפסת- 1.5 מ' במקום 1.2 מ' כפי הוראות התוכנית.

-לעניין גובה מירבי- גובה מירבי של בניין יהיה 9.10 מ' מפני קרקע סופית- גובה מוצע +11.37 חורג מגובה מותר, לא בוקשה הקלה לגובה המוצע, נדרש להשלים הקלה לגובה או שהוועדה תכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו.

במקביל, נדרש להעביר את הבקשה לבחינת הוועדה המחוזית באם ניתן לפטור מחניה כיוון שאין גישה מוטורית וסטטוטורית.

הוגשה הרמוניקה בהתאם להערות הבדיקה, קיים בניין נוסף בשטח, אולם, אינו רלוונטי לבקשה זו כיוון שקיים תצ"ר משנת 2020 אשר הגדיר את גודל המגרש בו מוגשת הבקשה וחישוב זכויות הבניה מתייחס לחלק היחסי של המגרש המדובר בהתאם לתצ"ר המאושר- שטח המגרש, החלקה הארעית הינו 664 מ"ר, עפ"י שטח זה בוצעו חישובי זכויות הבניה, כנדרש.

זכויות בניה מותרות למימוש עפ"י תוכנית 3801:

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח החלקה, ושטח מירבי של הרצפות בקומת קרקע 35% משטח המגרש נטו.

בנוסף, תותר בניה נוספת בשטח של 12.5% משטח המגרש נטו למחסנים וחדרי הסקה בקומת המרתף, למקלט וחניה בקומת הקרקע או בקומת המרתף.

השטח המבוקש-

ההרמוניקה מציגה כי השטח הקיים הינו 87.48 מ"ר ומוצע 243.23 מ"ר- סה"כ 330.71 מ"ר,

$664 \times 50\% = 332$ מ"ר, עומדים במותר.

$664 \times 12.50\% = 83$ מ"ר מוצע 82.79 מ"ר, בנוסף, מוצג שטח מעברים ומדרגות לקומת המרתף בשטח של 26.39 מ"ר.

בנוסף, מבוקש 20.97 מ"ר לממ"דים, לממ"דים עבור הקומות מעל, בהתאם לדרישות מיגון, ניתן לאשר.

לגבי חדרי מדרגות ומבואות- התוכנית לא הקצתה שטחי שירות לחישובם ולכן הן חושבו בהתאם לתוכנית 4213- בקומת הקרקע חישוב השטח במלואו כ"עיקרי" וביתר הקומות רק את הכניסה לדירות ובקומת הגג אין צורך לחשב.

פרוט המבוקש לפי קומות:

תוכנית קומת מרתף מפלס -2.50

במפלס זה מבוקשים 3 מחסנים עבור דירות 1-3, בנוסף, מוצעים שני חדרים נוספים- חדר בוילר ובייס-מנט, כלומר, מחסן, המוצעים להעתקת מקום- ההרמוניקה מציגה מס' היתר שבו אושרו חללים אלו, בקשה מס' 1995/655.01, ההרמוניקה מציגה חישוב שטחי האחסנה המוצעים 52.31 מ"ר+ 9.91 מ"ר קיים וכעת מבוקש לשנות את מיקומו- שטחי השירות עומדים בזכויות המותרות, 12.5% עבור שירות בהתאם לתוכנית החלה.

בנוסף, מחושב מהלך המדרגות ומבואות הגישה למחסנים כתוספת לשטחי השירות בשטח של 27.41 מ"ר כיוון שהתוכנית לא כללה התייחסות כיצד לכלול אותם בשטחים המותרים.

תוכנית קומת קרקע מפלס 0.00 + 716.30

תוכנית קומה א' מפלס 3.22 +

תוכנית קומה ב' מפלס 7.27 +

מפלסים אלו הינם ללא שינוי- ניתן לשוב ולאשר.

מפלס קומת הגג 10.27 +

יש להציג מידות חוץ מלאות, ע"ג ההרמוניקה.

יש להשלים את התיקונים הקטנים ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2017/0979.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים/סגירת המרפסת/בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוחבוט נסי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בוחבוט נסי
מתכנן השלד	אוזן אוריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אודם 50, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5548	תחילת תוקף	01/02/2000	3	אזור מגורים מיוחד	8290

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה להציג ע"ג כלל הקומות את התוספות המאושרות (לא מוצגות כלל) בנוסף יש להוסיף ע"ג הקומות המוצעת את היתר הבינוי הקיים.

מהות הבקשה :

מצב מוצע:

מוצע במפלס +8.40 תוספת שטח עיקרי ע"י 2 תוספות בחזית המערבית, תוספת 2 מרפסות זיז לא מקורות וגג שטוח.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות: (יש להוסיף את ההקלות בטבלת ההקלות ע"ג
ההרמוניקה)
"חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז."

"הורדת עמודי ביטון למרפסת השכן בהסכמתו לצורך הגדלת הסלון כמאושר בתב"ע".

"אי עמידה בשלביות הבניה".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 30/07/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות 1.

להלן טענות המתנגדים:

שם המתנגדת רויטל מרציאנו ת"ז 029513470, טענת המתנגדת הינה לעניין בניית עמודים בגג הבית שלהם ותוספת ע"ג הגג שלהם.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היתרים אחרונים: על עורך הבקשה להציג ע"ג כלל הקומות את התוספות המאושרות (לא מוצגות כלל) בנוסף יש להוסיף ע"ג הקומות המוצעת את היתר הבינוי הקיים. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות: (יש

להוסיף את ההקלות בטבלת ההקלות ע"ג ההרמוניקה) "חריגה מקו בנין צדדי לבנית מרפסת זיז." "הורדת עמודי ביטון למרפסת השכן בהסכמתו לצורך הגדלת הסלון כמאושר בתב"ע". "אי עמידה בשלביות הבניה". נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1:100 שהינו שותק לכן מחייב- הבינוי המוצע נראה כי הינו תואם נספח בינוי ומרפסת מכוח נספח, אך מוצעת מהמרפסת נוספת שהינה יוצאת מסלון הבית ולא תואם את הנספח (ראה הסבר בסעיף המרפסות). בנוסף על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את גודל הבינוי ע"פ נספח ולהציג כי תואם את המוצע בבקשה. שטחי בניה: על עורך הבקשה להציג חישוב והסבר לחישוב ע"ג ההרמוניקה אשר מציג כי המוצע תואם את גודל הנספח.(יש להוסיף את הנספח ליד התכנית המוצעת בבקשה ולהציג שעומד, ראה הרמוניקה a). ככל הנראה לא יהיה ניתן לאשר את ההרחבה מהסלון היות והנה מוצעת ע"ג עמודים דבר שלא ניתן לאשר באגף (ניתן לאשר מעטפת בהסכמה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי בלבד) ובנוסף הדיירת הרלוונטית מתנגדת לכך, הדרך היחידה לאשרה הנה לצרף את הדיירת מתחת שגם היא תבקש את התוספת שלה ע"פ נספח. יש לציין שלא ניתן לאשר מעטפת שיש גישה אליה. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תיבננה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו בעמודה אך פורסמה הקלה "אי עמידה בשלביות הבניה"- לא ניתן לאשר בניה על עמודים אלה מעטפת תואמת נספח שאין גישה אליה ובהסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים אשר הנם כרגע מתנגדים כך שלא ניתן לאשר..	

מרפסות זיז: מוצע במפלס +8.40 תוספת מרפסת זיז לא מקורה אשר תואמת נספח- אין מניעה לאשר אך יש להציג כי המרפסת המוצעת עומדת בגודל המותר ע"פ נספח. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (בחזית צידית עמידה ב-10% מהמרווח) נוספת בקומה זו אשר לא תואמת נספח, ע"פ סעיף 9ה'1 "לא תהא חריגה המעטפת החיצונית של הבניין" פורסמה הקלה "חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז"- פורסמה הקלה כנדרש אך לא הוצג ע"ג התכנית הקומה קו חלקה לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר יש להציג בכלל הקומות. מרפסות בצמד: המרפסות המוצעות נראה כי עומדות במרפסות בצמד. תכנית צל: יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים בחזית זו כדי ליצור מראה אחיד, לקבל אישור ר"צ ולבצע תקנה 36. אך היות והתוספת עצמה בלתי ניתנת לאישור היות והדיירת מתחת מתנגדת לעמודים במרפסת שלה ומצד שני האגף לא מאשר בניה על עמודים וצא שהמרפסת השונה מנספח איננה ניתנת לביצוע ויש לבטלה. פתחים: מוצע בחזית צפונית פתיחת חלון אין אישור לפתוח חלון זה כיוון שפתיחת החלון הינה במיקום התוספת העתידי של השכן ע"פ נספח. יש לציין ע"ג כלל החזיתות החיפוי כדוגמת הקיים אבן טבעית מרובעת ומסותתת . 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: 5548 תחילת תוקף: 01/02/2000 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5584 תחילת תוקף 01/02/2000, 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- הבינוי המוצע נראה כי הינו תואם נספח בינוי ומרפסת מכוח נספח, אך מוצעת מהמרפסת נוספת	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

שהינה יוצאת מסלון הבית ולא תואם את הנספח שלא תואמת(ראה הסבר בסעיף המרפסות). בנוסף על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את גודל הבינוי ע"פ נספח ולהציג כי תואם את המוצע בבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תיבנה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו בעמודה אך פורסמה הקלה "אי עמידה בשלביות הבניה"- לא ניתן לאשר בניה על עמודים אלה מעטפת תואמת נספח שאין גישה אליה ובהסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטים אשר הנם כרגע מתנגדים כך שלא ניתן לאשר.. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/6512 שהוגש מיום 11/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני וקיימים חריגות מקו בניין לעניין תוספת מרפסת זיז(ראה הסבר בסעיף מרפסות) שטחי בניה: על עורכת הבקשה להציג חישוב והסבר לחישוב ע"ג ההרמוניקה אשר מציג כי המוצע תואם את גודל הנספח.(יש להוסיף את הנספח ליד התכנית המוצעת בבקשה ולהציג שעומד, ראה הרמוניקה a). ככל הנראה לא יהיה ניתן לאשר את ההרחבה מהסלון היות והנה מוצעת ע"ג עמודים דבר שלא ניתן לאשר באגף ובנוסף הדיירת הרלוונטית מתנגדת לכך, הדרך היחידה לאשרה הנה לצרף את הדיירת מתחת שגם היא תבקש את התוספת שלה ע"פ נספח. יש לציין שלא ניתן לאשר מעטפת שיש גישה אליה. מס קומות: המוצע אינו מוסיף קומה מעבר לקיים אלה תוספת לבינוי קיים.		

מס יח"ד: לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד לכן סעיף זה מתייתר. גובה: מוצע תוספת לבינוי קיים בקומת הגג, התוספת מוצע בגובה הגג הקיים כלומר קיים +11.20 והגובה המוצע לתוספת הינו +11.20 לכן עומד. מרפסות זיז: מוצע במפלס +8.40 תוספת מרפסת זיז לא מקורה אשר תואמת נספח- אין מניעה לאשר אך יש להציג כי המרפסת המוצעת עומדת בגודל המותר ע"פ נספח. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (בחזית צידית עמידה ב-10% מהמרווח) נוספת בקומה זו אשר לא תואמת נספח, ע"פ סעיף 9ה'1 "לא תהא חריגה המעטפת החיצונית של הבניין" פורסמה הקלה "חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז"- פורסמה הקלה כנדרש אך לא הוצג ע"ג התכנית הקומה קו חלקה לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר יש להציג בכלל הקומות. מרפסות בצמד: המרפסות המוצעות נראה כי עומדות במרפסות בצמד. תכנית צל: יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים בחזית זו כדי ליצור מראה אחיד, לקבל אישור ר"צ ולבצע תקנה 36. אך היות והתוספת עצמה בלתי ניתנת לאישור היות והדיירת מתחת מתנגדת לעמודים במרפסת שלה ומצד שני האגף לא מאשר בניה על עמודים וצא שהמרפסת השונה מנספח איננה ניתנת לביצוע ויש לבטלה. פתחים: מוצע בחזית צפונית פתיחת חלון אין אישור לפתוח חלון זה כיוון שפתיחת החלון הינה במיקום התוספת העתידי של		

השכן ע"פ נספח. יש לציין ע"ג כלל החזיתות החיפוי כדוגמת הקיים אבן טבעית מרובעת ומסותתת . על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a . רוב קנייני: התוספות המוצעות ע"פ נספח לכן לא נדרש ברוב קנייני. אישור איכות הסביבה: סומן במערכת לא שייך. אישור שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 08/09/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.		
חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז. הורדת עמודי ביטון למרפסת השכן בהסכמתו לצורך הגדלת הסלון כמאושר בתב"ע. אי עמידה בשלביות הבניה..	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

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

היתרים אחרונים:

על עורך הבקשה להציג ע"ג כלל הקומות את התוספות המאושרות (לא מוצגות כלל) בנוסף יש להוסיף ע"ג הקומות המוצעת את היתר הבינוי הקיים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות: (יש להוסיף את ההקלות בטבלת ההקלות ע"ג ההרמוניקה)
"חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז."

"הורדת עמודי ביטון למרפסת השכן בהסכמתו לצורך הגדלת הסלון כמאושר בתב"ע".

"אי עמידה בשלביות הבניה".

נספח בינוי:

התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1:100 שהינו שותק לכן מחייב- הבינוי המוצע נראה כי הינו תואם נספח בינוי ומרפסת מכוח נספח, אך מוצעת מהמרפסת נוספת שהינה יוצאת מסלון הבית ולא תואם את הנספח (ראה הסבר בסעיף המרפסות).

בנוסף על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את גודל הבינוי ע"פ נספח ולהציג כי תואם את המוצע בבקשה.

שטחי בניה:

על עורך הבקשה להציג חישוב והסבר לחישוב ע"ג ההרמוניקה אשר מציג כי המוצע תואם את גודל הנספח. (יש להוסיף את הנספח ליד התכנית המוצעת בבקשה ולהציג שעומד, ראה הרמוניקה a).

ככל הנראה לא יהיה ניתן לאשר את ההרחבה מהסלון היות והנה מוצעת ע"ג עמודים דבר שלא ניתן לאשר באגף (ניתן לאשר מעטפת בהסכמה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי בלבד) ובנוסף הדיירת הרלוונטית מתנגדת לכך, הדרך היחידה לאשרה הנה לצרף את הדיירת מתחת שגם היא תבקש את התוספת שלה ע"פ נספח. יש לציין שלא ניתן לאשר מעטפת שיש גישה אליה.

שלביות ביצוע:

עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "הבניה תיבונה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו בעמודה אך פורסמה הקלה "אי עמידה בשלבויות הבניה"- לא ניתן לאשר בניה על עמודים אלה מעטפת תואמת נספח שאין גישה אליה ובהסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים אשר הנם כרגע מתנגדים כך שלא ניתן לאשר..

מרפסות זיז:

מוצע במפלס +8.40 תוספת מרפסת זיז לא מקורה אשר תואמת נספח- אין מניעה לאשר אך יש להציג כי

המרפסת המוצעת עומדת בגודל המותר ע"פ נספח.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (בחזית צידית עמידה ב-10% מהמרווח) נוספת בקומה זו אשר לא תואמת נספח, ע"פ סעיף 9ה'1 "לא תהא חריגה המעטפת החיצונית של הבניין" פורסמה הקלה "חריגה מקו בניין צדדי לבנית מרפסת זיז"-פורסמה הקלה כנדרש אך לא הוצג ע"ג התכנית הקומה קו חלקה לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר יש להציג בכלל הקומות.

מרפסות בצמד: המרפסות המוצעות נראה כי עומדות במרפסות בצמד.

תכנית צל: יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים בחזית זו כדי ליצור מראה אחיד, לקבל אישור ר"צ ולבצע תקנה 36.

אך היות והתוספת עצמה בלתי ניתנת לאישור היות והדיירת מתחת מתנגדת לעמודים במרפסת שלה ומצד שני האגף לא מאשר בניה על עמודים וצא שהמרפסת השונה מנספח איננה ניתנת לביצוע ויש לבטלה.

פתחים:

מוצע בחזית צפונית פתיחת חלון אין אישור לפתוח חלון זה כיוון שפתיחת החלון הינה במיקום התוספת העתידי של השכן ע"פ נספח.

יש לציין ע"ג כלל החזיתות החיפוי כדוגמת הקיים אבן טבעית מרובעת ומסותתת .

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 לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2022/0493.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תכנון קומפלקס מגורים כתוספת לבנין לשימור במסלול תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שאול
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הרכבת 29 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30016	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ה82	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0493.00 רחוב הרכבת 31 – תמ"א 38/1

גוש: 30016

חלקה: 82

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק ל- 2 מבנים קיימים, בניין בן 2 קומות וקומת גג רעפים ומבנה עזר בן קומה אחת ובהן 4 כניסות ו- 3 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה וכן מכח תכנית 3770 במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות לבניין אמצעי יח"ד אחת,

ותוספת קומה על בניין קדמי עבור הרחבה ליח"ד אחת וכן מוצע אגף חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסנים ובו 4 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים וחיזוק חזיתות לשימור.

קומת מרתף מפלס 3.15- - מבנה a קדמי: מוצע ביסוס יסוד למבנה קדמי קיים ובור מים קיים לשימור. מבנה b אמצעי: מוצע חיזוק פנימי למבנה אמצעי קיים ויצירת ח. מחוזק בחלל שטח דירה קיימת, מוצע הריסת גג קיים ומוצעת הנמכת רצפת פיתוח ליצירת חצר מונמכת. מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצעת קומת מחסנים מכוח תב"ע.

קומת קרקע - 0.00 - קיים מבנה עזר לשימור בשטח הפקעה מאושרת לא שינוי. מוצע בפיתוח שטח 3 מק' חניה שינויים בקירות הפיתוח ובפיתוח השטח ומתקני תשתיות.

מבנה a קדמי: מוצע חיזוק פנימי למבנה אמצעי קיים ויצירת ח. מחוזק בחלל שטח דירה קיימת כולל שינויים פנימיים. מבנה b אמצעי: מוצע חיזוק פנימי למבנה אמצעי קיים ויצירת ח. מחוזק בחלל שטח דירה קיימת כולל שינויים פנימיים ושיחזור פתחים לשימור.

מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל ממ"ד ומרפסת זיז כולל מדרגות ירידה לפיתוח שטח, גרם מדרגות ומעלית פנימית מכוח תב"ע.

קומה א' - מפלס 3.79+ - מבנה a קדמי: מוצעת קומה חדשה ליח"ד קיימת ומרפסת זיז. מבנה b אמצעי: מוצעת קומה חדשה בתוך קיר גמלון לשימור ובה יח"ד חדשה ומרפסת זיז בגישה לדירך דרך גרם מדרגות חדש של מבנה אחורי מוצע. מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל ממ"ד ומרפסת זיז, גרם מדרגות ומעלית פנימית מכוח תב"ע.

קומה ב' - מפלס 7.02+ - מבנה a קדמי: מוצעת גג רעפים. מבנה b אמצעי: מוצעת קומה חדשה בשטח חלל גג רעפים קומה עליונה לדירה 4 מוצעת בקומה א'. מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל ממ"ד ומרפסת זיז, גרם מדרגות ומעלית פנימית מכוח תב"ע.

קומה ג' - מפלס 10.25+ - מבנה b אמצעי: מוצע גג רעפים. מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת כולל ממ"ד מרפסות זיז וגג, גרם מדרגות ומעלית פנימית מכוח תב"ע.

קומת גג מפלס 13.33+ - מוצע גג שטוח למבנה אחורי חדש כולל פתח יציאה לגג בסולם.

היתר בניה מקורי: לא נמצאו היתרי בניה - מועד הקמת המבנה שנות ה-20 של המאה ה-20 ומבנה עזר קדמי מצוי במפות משנת 1918 ע"פ תיק תיעוד.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 ותכנית 3770 משנת 1999 הכפופה למתאר המייעדת המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה ומכח תכנית 3770.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	14/11/2024	המלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת ולהתאים תנאי השימור הנדרשים חו"ד מח' השימור: לאשר את הבקשה בתנאים. המלצת המחלקה: הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת וועדת שימור העירונית מתאריך 27.10.2019. במהלך בחינת הבקשה נעשו מס' פגישות הצוות מול מח' השימור ועורך הבקשה להצגת חלופות לבקשת מח' השימור. בתאריך 28.02.2024 התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד דני ליבמן ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה, במהלך הפגישות הוצגו חלופות התואמות את דרישת חו"ד משפטית אך נדחו תכנונית ע"י מח' השימור. להלן מייל מעו"ד דני ליבמן: שלום, הבנין בענייננו, ברחוב הרכבת 31 (לא הרכבת 29), גוש 30016 חלקה 82, הוא בנין לשימור לפי תוכנית 3770. על-כן ההוראה שבסעיף 10.4.5 המחייבת ניתוק בין הבנין

הקיים לבין תוספת בנייה בקומת הקרקע בבניינים לשימור או בבנין עם חזיתות לשימור חלה עליו, ואי אפשר לאשר את האגף החדש בצמוד לבנין ההיסטורי בחלקה 82 , או בצמוד לכל בנין אחר שמיועד לשימור לפי תוכנית 3770 . גג הרעפים החדש צריך להיות דו שיפועי, כמו הגג הקיים, ולפי סעיף 11.3 . המבקשים צריכים לעמוד בתנאי זה, ואם הדבר גורם לחריגה בגובה שמותר בתוכנית – או שיבקשו (ויקבלו) הקלה, או שינמיכו את הגג . בברכה, דני חו"ד מח' התכנון לענין שימור: מאחר ומדובר במבנה לשימור סטוטורי המציע חלקים קיימים מהבנין ההיסטורי להריסה יש לקבל ולפעול בהתאם להחלטת וועדת השימור. יש לציין כי האדריכל הביע נכונות למלא אחר הוראות השימור ככל שינתנו לנושאים הללו. רקע לבקשה - הבקשה הוגשה בעבר למחלקת התכנון כבקשה לתמ"א 2 אך לאור החלטת וועדת הערר ברחל אימנו 17 שונתה הבקשה וצומצמה לפי תמא 1 לתוספות. הבקשה כוללת זכויות מכח תב"ע בלבד ומשתמשת בהקלות אשר אושרו לה בעבר מכח 3770 . חוות דעת תכנון מפרטות באילו שטחים ניתן להכיר מכח תמא. קומות חדשות סה"כ מוצע תוספת 5 יח"ד ב- 3 אגפים. מבנה a קדמי: תוספת קומה לדירה קיימת מכוח תמ"א 38 בחריגה מקו בנין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) – "תותר תוספת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הדירה הקיים הכוללת מרחב מוגן" תוספת המוצעת לדירה קיימת זו הינה מעל למפלס הדירה הקיים ע"כ אין מניעה לאשר תוספת זו. מבנה b אמצעי: תוספת קומה וחצי (בדופלקס) עבור תוספת יח"ד חדשה מכוח תמ"א 38 בתוך קו בניין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) תוספת הקומה בשטח של 103.97 מ"ר – אין מניעה לאשר.		

קומה חלקית מוצעת ובה 70.2 מ"ר – 51.9 מ"ר מתוכם הינם מכוח תמ"א 38 וכן יתרת הזכויות בקומה חלקית 18.3 מ"ר הינם מכוח תכנית המתאר – אין מניעה לאשר. 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 חלקית בדרישה – מוצעים ח. מחוזקים בכל יח"ד – יש להציג פתרון חלופי הכולל חדרי ממ"ד לדירות. תוספת אגף נוסף מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצע מבנה חדש בן 4 קומות ובו 4 יח"ד מעל קומת מחסנים תת"ק – 3 קומות כמותר מכוח תכנית מתאר + תוספת קומה מכוח פרסום הקלה בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 בקו צידי 0 בקיר משותף – אין מניעה לאשר אך בעקבות חו"ד משפטית שהתקבלה במח' השימור מאת עו"ד דני ליבמן בתאריך 28.02.2024 ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה לא ניתן לאשר תוספת אגף חדש כפי שהוצג. זכויות בניה: סך שטח המגרש נטו 703 מ"ר לאחר הפקעה, סך שטח המגרש לפני הפקעה היה 820 מ"ר ובהתאם לאישורם של מח' מידע תכנוני ניתן לקבל את חישוב זכויות הבניה בתיק זה לפי שטח מגרש ברוטו (לפני הרחבת דרך) בהתאם לסעיף 11 בתכנית המתאר. $820 \text{ מ"ר} * 75\% \text{ (המותר מכוח תכנית המתאר)} = 615 \text{ מ"ר}.$ $820 \text{ מ"ר} * 13.5\% \text{ (הקלות כמותיות – 5\% התקנת מעלית, 2.5\% תוס' קומה ו- 6\% כמותית)} = 110.7 \text{ מ"ר}.$ סה"כ זכויות בניה המותרים מכוח תכנית המתאר והקלות כמותיות = 725.7 מ"ר עיקרי. מוצעת מעלית פנימית ובתחום קו בניין – אין מניעה לאשר		

בהתאם לתכנית 5022. חדרי מיגון, מבואות וחדרי מדרות מכוח תקנות. סך שטחי בניה עיקריים המוצעים וקיימים – 718.09 מ"ר השטחים המוצעים עומדים בסל זכויות המותרים בבקשה מכוח תכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את השטחים המוצעים ניתן להכיר ב – 376.5 מ"ר כשטחים המוצעים מכוח תמ"א 38 מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מחסנים תת"ק במבנה c כמס' יח"ד בכל המבנים. סך שטחי אחסנה המותרים: 820 מ"ר * 8% עבור שטחי מחסנים = 65.6 מ"ר – סך שטחי אחסנה מוצעים בבקשה: 49 מ"ר – אין מניעה לאשר. למספר מחסנים. לציין שטח כל מחסן. לציין גובה מחסנים 2.20 h. לחשב מעברים כמבואות בחישוב השטחים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין תמ"א 38 ועד 2 מ' - אין מניעה לאשר. מרפסת דירה 2 יש לצמצם לתוך קו בנין. עצים חו"ד תכנון עיר: אין צורך בסקר עצים . כל העצים בחלקה לשימור וכן מוצעים עצים חדשים לשתילה כמו כן יש לשימור על הצמחייה בחזית הגדר לשימור ולהציע שתילה חדשה בצמוד לגדר שתסתיר את מתקני החניה המוצעים-מקובל על מח' התכנון. המשך הנחיות טיפול ושימור העצים בהתאם להנחיות מח' שפ"ע. יש לסמן את כל העצים לשימור. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פתרון תברואה בתחום		

החלקה במרכז החצר הקדמית. וזאת מאחר ולא ניתן להציע פתרונות בצמוד לגדרות ולעמוד במרחקים הנדרשים מהרחוב בשל תנאי המגרש. פתרון מוצע זה לא מקובל היות ויוצר חוצץ ובינוי במרכז החצר. מחלקת תכנון ממליצה לפתור מפתרון אשפה בחלקה בכפוף לאישור מחלקת תברואה. חו"ד תברואה: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. להציג פתרון חלופי עבור מתקני אשפה בתחום החלקה המופיעים בשטח ההפקעה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות שכנים בחלקות הגובלות: חריגה מתכנית 3770 לעניין היקף הבינוי והגובה המוצע. טענות לפרשנות שגויה של תכנית 10038 ותמ"א 38. טענות למצג שווא בתכניות. להלן עיקרי התנגדות המועצה לשימור אתרים: פגיעה בערכי שימור האתר. סטיה ממדיניות התנון שנקבעה לשכונת בקעה ואי עמידה בהנחיות השימור שלה. חריגה בגובה הבינוי, היקף הבינוי ומס' הקומות. חוסר במידע תכנוני שאינו מציג רכיבי שימור משמעותיים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a (תכנית a נסרקה לא. אופטי)		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: אושר ע"י המחלקה. המלצת מח' הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית עבור 4 יח"ד מוצע 3 מ"ח עפ"י התקן ובכפוף לאישור מח' דרכים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מוצעות 3 חניות בלבד על קרקעיות . האדריכל הציג בפנינו חלופות שונות לפתרון תת קרקעי אשר פוגעות בחזית הרחוב ולכן מקובלת הצעת החניות העיליות יחד עם זאת ניתן להציע את יתר החניות לפי התקן על ידי מכפילים מאחר ומדובר בעומק החלקה מאחורי גדר לשימור ואין מפגע חזותי. חו"ד מח' השימור: לאשר את הבקשה בתנאים.	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת המחלקה: הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת וועדת שימור העירונית מתאריך 27.10.2019. במהלך בחינת הבקשה נעשו מס' פגישות הצוות מול מח' השימור ועורך הבקשה להצגת חלופות לבקשת מח' השימור. בתאריך 28.02.2024 התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד דני ליבמן ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה, במהלך הפגישות הוצגו חלופות התואמות את דרישת חו"ד משפטית אך נדחו תכנונית ע"י מח' השימור. להלן מייל מעו"ד דני ליבמן: שלום, הבנין בענייננו, ברחוב הרכבת 31 (לא הרכבת 29), גוש 30016 חלקה 82, הוא בנין לשימור לפי תוכנית 3770. על-כן ההוראה שבסעיף 10.4.5 המחייבת ניתוק בין הבנין הקיים לבין תוספת בנייה בקומת הקרקע בבניינים לשימור או בבנין עם חזיתות לשימור חלה עליו, ואי אפשר לאשר את האגף החדש בצמוד לבנין ההיסטורי בחלקה 82, או בצמוד לכל בנין אחר שמיועד לשימור לפי תוכנית 3770. גג הרעפים החדש צריך להיות דו שיפועי, כמו הגג הקיים, ולפי סעיף 11.3. המבקשים צריכים לעמוד בתנאי זה, ואם הדבר גורם לחריגה בגובה שמותר בתוכנית – או שיבקשו (ויקבלו) הקלה, או שינמיכו את הגג. בברכה, דני חו"ד מח' התכנון לענין שימור: מאחר ומדובר במבנה לשימור סטטוטורי המציע חלקים קיימים מהבנין ההיסטורי להריסה יש לקבל ולפעול בהתאם להחלטת וועדת השימור. יש לציין כי האדריכל הביע נכונות למלא אחר הוראות השימור ככל שינתנו לנושאים הללו.		

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה – אין התנגדות, תנאי לתעודת גמר – 1. פינוי מזכות הדרך מה שסומן בצהוב ומה שנדרש בחו"ד מח' השימור. 2. ביצוע כל דרישות מח' השימור. חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד מהנדס: התקבלה בתאריך 16.08.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה 1 מעל בניין קיים בן קומה 1 – בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . הריסת עליית גג רעפים של בניין לשימור קיים בן 2.5 קומות ותוספת 1.5 קומות – בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . תוספת בניין חדש בן 4 קומות בחלק האחורי של המגרש מעל קומה תת"ק למחסנים – בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . בניית תוספת של 4 יח"ד בנוסף ל- 3 יח"ד קיימות ובסה"כ 7 יח"ד בבניין – מימוש זכויות בניה. הקלה בגובה בניין (אגף אחורי) ב- 1.54 מ' – מימוש זכויות בניה. הקלה בקו בניין בחזית דרום ודרום מזרח – מימוש זכויות בניה. בניה מחוץ לקו בניין על גבול מגרש ע"ג מבנה קיים. בניה מחוץ לקו בניין על גבול מגרש בצמוד לבניה בגבול מגרש של בניין שכן. הקלה בזכויות בניה – 5% לבנית מעלית, 2.5% הקלה לתוספת קומה, 6% הקלה לבניית תוספות. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 ותכנית מתאר הם:		

קו בנין קדמי 2 מ' קו בנין צידי צפוני 2 מ' קו בנין צידי דרומי 0 לפי מתאר. קו בנין אחורי 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט בינוי מוצע מעל בניין קיים בבניין קדמי ובחזית דרום מזרחית בבנין החדש בכפוף לפרסום הקלה. רקע לבקשה - הבקשה הוגשה בעבר למחלקת התכנון כבקשה לתמ"א 2 אך לאור החלטת וועדת הערר ברחל אימנו 17 שונתה הבקשה וצומצמה לפי תמא 1 לתוספות. הבקשה כוללת זכויות מכח תב"ע בלבד ומשתמשת בהקלות אשר אושרו לה בעבר מכח 3770. חוות דעת תכנון מפרטות באילו שטחים ניתן להכיר מכח תמא. קומות קיימות קיים בור מים לשימור מתחת למפלס הקרקע ללא שינויים. מבנה a קדמי: מוצע תוספת יסודות מתחת למבנה הקיים וכן חיזוק פנימי לקומה קיימת כולל חדר מחוזק בשטח קיים ושינויים פנימיים – אין מניעה לאשר. מבנה b אמצעי: מוצע חיזוק פנימי למבנה קיים לשימור ב- 2 קומות וחדרי ממ"ד לדירות בשטח קיים ללא תוספת שטחים חדשים כולל שינויים פנימיים והנמכת פיתוח לצורך ריצוף חצר – אין מניעה לאשר. קומות חדשות סה"כ מוצע תוספת 5 יח"ד ב- 3 אגפים. מבנה a קדמי: תוספת קומה לדירה קיימת מכוח תמ"א 38 בחריגה מקו בנין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) – "תותר תוספת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הדירה הקיים הכוללת מרחב מוגן" תוספת המוצעת לדירה קיימת זו הינה מעל למפלס הדירה הקיים ע"כ אין מניעה לאשר תוספת זו. מבנה b אמצעי: תוספת קומה וחצי (בדופלקס) עבור תוספת יח"ד חדשה מכוח תמ"א 38 בתוך קו בנין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) תוספת הקומה בשטח של 103.97 מ"ר – אין מניעה לאשר. קומה חלקית מוצעת ובה 70.2 מ"ר – 51.9 מ"ר מתוכם		

הינם מכוח תמ"א 38 וכן יתרת הזכויות בקומה חלקית 18.3 מ"ר הינם מכוח תכנית המתאר – אין מניעה לאשר. 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 חלקית בדרישה – מוצעים ח. מחזקים בכל יח"ד – יש להציג פתרון חלופי הכולל חדרי ממ"ד לדירות. תוספת אגף נוסף מבנה c אחורי (מבנה חדש): מוצע מבנה חדש בן 4 קומות ובו 4 יח"ד מעל קומת מחסנים תת"ק – 3 קומות כמותר מכוח תכנית מתאר + תוספת קומה מכוח פרוסום הקלה בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 בקו צידי 0 בקיר משותף – אין מניעה לאשר אך בעקבות חו"ד משפטית שהתקבלה במח' השימור מאת עו"ד דני ליבמן בתאריך 28.02.2024 ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה לא ניתן לאשר תוספת אגף חדש כפי שהוצג. זכויות בניה: סך שטח המגרש נטו 703 מ"ר לאחר הפקעה, סך שטח המגרש לפני הפקעה היה 820 מ"ר ובהתאם לאישורם של מח' מידע תכנוני ניתן לקבל את חישוב זכויות הבניה בתיק זה לפי שטח מגרש ברוטו (לפני הרחבת דרך) בהתאם לסעיף 11 בתכנית המתאר. $820 \text{ מ"ר} * 75\% (\text{המותר מכוח תכנית המתאר}) = 615 \text{ מ"ר}.$ $820 \text{ מ"ר} * 13.5\% (\text{הקלות כמותיות} - 5\% \text{ התקנת מעלית, } 2.5\% \text{ תוס' קומה ו- } 6\% \text{ כמותית}) = 110.7 \text{ מ"ר}.$ סה"כ זכויות בניה המותרים מכוח תכנית המתאר והקלות כמותיות = 725.7 מ"ר עיקרי. מוצעת מעלית פנימית ובתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.		

חדרי מיגון, מבואות וחדרי מדרות מכוח תקנות. סך שטחי בניה עיקריים המוצעים וקיימים – 718.09 מ"ר השטחים המוצעים עומדים בסל זכויות המותרים בבקשה מכוח תכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את השטחים המוצעים בהתאם לחו"ד תכנית עיר ניתן להכיר ב - 358 מ"ר כשטחים המוצעים מכוח תמ"א 38 קומת גג: הבקשה מציעה במבנים a ו-b גגות רעפים כולל מתקנים טכניים ובמבנה c גג שטוח. מחסנים מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מחסנים תת"ק במבנה c כמס' יח"ד בכל המבנים. סך שטחי אחסנה המותרים: 820 מ"ר * 8% עבור שטחי מחסנים = 65.6 מ"ר – סך שטחי אחסנה מוצעים בבקשה: 49 מ"ר – אין מניעה לאשר. למספר מחסנים. לציין שטח כל מחסן. לציין גובה מחסנים 2.20 h. לחשב מעברים כמבואות בחישוב השטחים. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בנין תמ"א 38 ועד 2 מ' - אין מניעה לאשר. מרפסת דירה 2 יש לצמצם לתוך קו בנין. מוצעות מרפסות גג בקומה א' ובקומת ג' מעל בינוי – אין מניעה לאשר. עצים חו"ד תכנון עיר: אין צורך בסקר עצים . כל העצים בחלקה לשימור וכן מוצעים עצים חדשים לשתילה כמו כן יש לשימור על הצמחייה בחזית הגדר לשימור ולהציע שתילה חדשה בצמוד לגדר שתסתיר את מתקני החניה המוצעים-מקובל על		

מח' התכנון. המשך הנחיות טיפול ושימור העצים בהתאם להנחיות מח' שפ"ע. יש לסמן את כל העצים לשימור. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פתרון תברואה בתחום החלקה במרכז החצר הקדמית. וזאת מאחר ולא ניתן להציע פתרונות בצמוד לגדרות ולעמוד במרחקים הנדרשים מהרחוב בשל תנאי המגרש. פתרון מוצע זה לא מקובל היות ויוצר חוצץ ובינוי במרכז החצר. מחלקת תכנון ממליצה לפתור מפתרון אשפה בחלקה בכפוף לאישור מחלקת תברואה. חוו"ד תברואה: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. להציג פתרון חלופי עבור מתקני אשפה בתחום החלקה המופיעים בשטח ההפקעה. פיתוח שטח חוו"ד תכנון: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' – הוצגו פתרונות ע"ג התכנית – מקובל. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות שכנים בחלקות הגובלות: חריגה מתכנית 3770 לעניין היקף הבינוי והגובה המוצע. טענות לפרשנות שגויה של תכנית 10038 ותמ"א 38. טענות למצג שווא בתכניות.		

להלן עיקרי התנגדות המועצה לשימור אתרים: פגיעה בערכי שימור האתר. סטיה ממדיניות התנן שנקבעה לשכונת בקעה ואי עמידה בהנחיות השימור שלה. חריגה בגובה הבינוי, היקף הבינוי ומס' הקומות. חוסר במידע תכנוני שאינו מציג רכיבי שימור משמעותיים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a (תכנית a נסרקה לא. אופטי)		
תוספת קומה 1 מעל בניין קיים בן קומה 1 - בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת עליית גג רעפים של בניין לשימור קיים בן 2.5 קומות ותוספת 1.5 קומות - בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת בניין חדש בן 4 קומות בחלק האחורי של המגרש מעל קומה תתק למחסנים - בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בניית תוספת של 4 יחד בנוסף ל-3 יחד קיימות ובסהכ 7 יחד בבניין. - מימוש זכויות בניה הקלה בגובה בניין (אגף אחורי) ב- 1.54 מ * - מימוש זכויות בניה הקלה בקו בניין בחזית דרום ודרום מזרח - מימוש זכויות בניה בנייה מחוץ לקו בניין על גבול מגרש עג מבנה קיים - בנייה מחוץ לקו בניין על גבול מגרש בצמוד לבנייה בגבול מגרש של בניין שכן - הקלה בזכויות בניה - 5% לבנית מעלית, 2.5% הקלה לתוספת קומה, 6% הקלה לבנייה נוספת	08/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור אגף נכסי העיריה	15
	אישור סופי של מח' שימור	16

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

המלצת אגף הרישוי

לדחות במתכונת המוצעת ולהתאים תנאי השימור הנדרשים

חו"ד מח' השימור: לאשר את הבקשה בתנאים.

המלצת המחלקה: הבקשה נדונה ואושרה בתנאים בהחלטת וועדת שימור העירונית מתאריך 27.10.2019. במהלך בחינת הבקשה נעשו מס' פגישות הצוות מול מח' השימור ועורך הבקשה להצגת חלופות לבקשת מח' השימור.

בתאריך 28.02.2024 התקבלה חו"ד משפטית מאת עו"ד דני ליבמן ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה, במהלך הפגישות הוצגו חלופות התואמות את דרישת חו"ד משפטית אך נדחו תכנונית ע"י מח' השימור. להלן מייל מעו"ד דני ליבמן:

שלום,

הבנין בענייננו, ברחוב הרכבת 31 (לא הרכבת 29), גוש 30016 חלקה 82, הוא בנין לשימור לפי תוכנית 3770.

על-כן ההוראה שבסעיף 10.4.5 המחייבת ניתוק בין הבנין הקיים לבין תוספת

בנייה בקומת הקרקע בבניינים לשימור או בבנין עם חזיתות לשימור חלה עליו,

ואי אפשר לאשר את האגף החדש בצמוד לבנין ההיסטורי בחלקה 82, או בצמוד לכל

בנין אחר שמיועד לשימור לפי תוכנית 3770.

גג הרעפים החדש צריך להיות דו שיפועי, כמו הגג הקיים, ולפי סעיף 11.3.

המבקשים צריכים לעמוד בתנאי זה, ואם הדבר גורם לחריגה בגובה שמותר בתוכנית –

או שיבקשו (ויקבלו) הקלה, או שינמיכו את הגג.

בברכה,

דני

ח"ד מח' התכנון לענין שימור: מאחר ומדובר במבנה לשימור סטטוטורי המציע חלקים קיימים מהבנין ההיסטורי להריסה יש לקבל ולפעול בהתאם להחלטת וועדת השימור. יש לציין כי האדריכל הביע נכונות למלא אחר הוראות השימור ככל שינתנו לנושאים הללו.

רקע לבקשה - הבקשה הוגשה בעבר למחלקת התכנון כבקשה לתמ"א 2 אך לאור החלטת וועדת הערר ברחל אימנו 17 שונתה הבקשה וצומצמה לפי תמא 1 לתוספות. הבקשה כוללת זכויות מכח תב"ע בלבד ומשתמשת בהקלות אשר אושרו לה בעבר מכח 3770. חוות דעת תכנון מפרטות באילו שטחים ניתן להכיר מכח תמא.

קומות חדשות

סה"כ מוצע תוספת 5 יח"ד ב- 3 אגפים.

מבנה a קדמי: תוספת קומה לדירה קיימת מכוח תמ"א 38 בחריגה מקו בנין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) – "תותר תוספת בניה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הדירה הקיים הכוללת מרחב מוגן" תוספת המוצעת לדירה קיימת זו הינה מעל למפלס הדירה הקיים ע"כ אין מניעה לאשר תוספת זו.

מבנה b אמצעי: תוספת קומה וחצי (בדופלקס) עבור תוספת יח"ד חדשה מכוח תמ"א 38 בתוך קו בנין מעל לקונטור קיים כמותר עפ"י תכנית 10038 בהתאם לסעיף 4.1.2.1(4)(א) תוספת הקומה בשטח של 103.97 מ"ר – אין מניעה לאשר.

קומה חלקית מוצעת ובה 70.2 מ"ר – 51.9 מ"ר מתוכם הינם מכוח תמ"א 38 וכן יתרת הזכויות בקומה חלקית 18.3 מ"ר הינם מכוח תכנית המתאר – אין מניעה לאשר.

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 חלקית בדרישה – מוצעים ח. מחוזקים בכל יח"ד – יש להציג פתרון חלופי הכולל חדרי ממ"ד לדירות.

תוספת אגף נוסף

מבנה C אחורי (מבנה חדש): מוצע מבנה חדש בן 4 קומות ובו 4 יח"ד מעל קומת מחסנים תת"ק – 3 קומות כמותר מכוח תכנית מתאר + תוספת קומה מכוח פרסום הקלה בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 בקו צידי 0 בקיר משותף – אין מניעה לאשר אך בעקבות חו"ד משפטית שהתקבלה במח' השימור מאת עו"ד דני ליבמן בתאריך 28.02.2024 ובה צוין כי ע"פ סעיף 10.4.5 מחייבת ניתוק בין המבנה הקיים לבין תוספת אגף חדש ולא ניתן לאשר את האגף החדש כפי שהוגש וכן נדרש גג משופע דו שיפועי בהתאם לגג קיים ולפי סעיף 11.3 המבקשים נדרשים לעמוד בתנאי זה או לחילופין לבקש הקלה לא ניתן לאשר תוספת אגף חדש כפי שהוצג.

זכויות בניה:

סך שטח המגרש נטו 703 מ"ר לאחר הפקעה, סך שטח המגרש לפני הפקעה היה 820 מ"ר ובהתאם לאישורם של מח' מידע תכנוני ניתן לקבל את חישוב זכויות הבניה בתיק זה לפי שטח מגרש ברוטו (לפני הרחבת דרך) בהתאם לסעיף 11 בתכנית המתאר.

820 מ"ר * 75% (המותר מכוח תכנית המתאר) = 615 מ"ר.

820 מ"ר * 13.5% (הקלות כמותיות – 5% התקנת מעלית, 2.5% תוס' קומה ו- 6% כמותית) = 110.7 מ"ר.

סה"כ זכויות בניה המותרים מכוח תכנית המתאר והקלות כמותיות = 725.7 מ"ר עיקרי.

מוצעת מעלית פנימית ובתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 5022.

חדרי מיגון, מבואות וחדרי מדרות מכוח תקנות.

סך שטחי בניה עיקריים המוצעים וקיימים – 718.09 מ"ר

השטחים המוצעים עומדים בסל זכויות המותרים בבקשה מכוח תכנית מתאר

ע"כ אין מניעה לאשר את השטחים המוצעים

ניתן להכיר ב – 376.5 מ"ר כשטחים המוצעים מכוח תמ"א 38

מחסנים

מוצעים סה"כ 8 מחסנים בקומת מחסנים תת"ק במבנה C כמס' יח"ד בכל המבנים.

סך שטחי אחסנה המותרים: $820 \text{ מ"ר} * 8\% = 65.6 \text{ מ"ר}$ – סך שטחי אחסנה מוצעים בבקשה: 49 מ"ר – אין מניעה לאשר.

למספר מחסנים.

לציין שטח כל מחסן.

לציין גובה מחסנים 2.20 h .

לחשב מעברים כמבואות בחישוב השטחים.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך תחום קווי בניין תמ"א 38 ועד 2 מ' - אין מניעה לאשר.

מרפסת דירה 2 יש לצמצם לתוך קו בנין.

עצים

ח"ד תכנון עיר: אין צורך בסקר עצים. כל העצים בחלקה לשימור וכן מוצעים עצים חדשים לשתילה כמו כן יש לשמור על הצמחייה בחזית הגדר לשימור ולהציע שתילה חדשה בצמוד לגדר שתסתיר את מתקני החניה המוצעים-מקובל על מח' התכנון. המשך הנחיות טיפול ושימור העצים בהתאם להנחיות מח' שפ"ע. יש לסמן את כל העצים לשימור.

תברואה

ח"ד תכנון לנושא תברואה: מוצע פתרון תברואה בתחום החלקה במרכז החצר הקדמית. וזאת מאחר ולא ניתן להציע פתרונות בצמוד לגדרות ולעמוד במרחקים הנדרשים מהרחוב בשל תנאי המגרש. פתרון מוצע זה לא מקובל היות ויוצר חוצץ ובינוי במרכז החצר. מחלקת תכנון ממליצה לפתור מפתרון אשפה בחלקה בכפוף לאישור מחלקת תברואה.

ח"ד תברואה: יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר .

להציג פתרון חלופי עבור מתקני אשפה בתחום החלקה המופיעים בשטח ההפקעה.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול.

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 3 התנגדויות.

להלן עיקרי התנגדויות שכנים בחלקות הגובלות:

חריגה מתכנית 3770 לעניין היקף הבינוי והגובה המוצע.

טענות לפרשנות שגויה של תכנית 10038 ותמ"א 38.

טענות למצג שווא בתכניות.

להלן עיקרי התנגדות המועצה לשימור אתרים:

פגיעה בערכי שימור האתר.

סטיה ממדיניות התנון שנקבעה לשכונת בקעה ואי עמידה בהנחיות השימור שלה.

חריגה בגובה הבינוי, היקף הבינוי ומס' הקומות.

חוסר במידע תכנוני שאינו מציג רכיבי שימור משמעותיים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

(תכנית a נסרקה לא. אופטי)

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0374.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק בנין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יונתן 10 ירושלים תמ"א 38 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ניסן ארז
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

יונתן 10, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30008	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30008ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0374.00 רחוב יונתן 10 – תמ"א 38/1

גוש: 30008

חלקה: 51

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וחלקית המשמשת לשטחי שירות ובו 6 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 5 יח"ד.

סה"כ 4.5 קומות מעל קומת מחסנים ו- 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים, בניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מעלית ותוספת לובי כניסה ומבואות בכל המפלסים.

קומת מרתף – מפלס 7.45- – מוצע חניה תת"ק.

קומה קרקע - מפלס 0.00 – מוצע הסבת שטחי שירות שמתיתרים לטובת שטח עיקרי לצורך תוספת יח"ד וכן מוצעת יח"ד חדשה בשטח קומת עמודים מפולשת. מוצעים 3 מחסנים קיימים בסידור מחדש. מוצע מתקן חניה אוטומטי בפיתוח השטח ופיתוח שטח.

קומה א' - מפלס +3.08 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ב' - מפלס +6.08 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ג' - מפלס +9.08 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות ותוספת מרפסות זיז.

קומה ד' - מפלס +12.41 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלס +12.40 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה יח"ד אחת ומרפסות גג.

קומת גג מפלס +15.60 – מוצע פתחי יציאה לגג מגרם מדרגות משותף.

היתר בניה מקורי: 1969/0715.00

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

ותוכנית מס' 2878 משנת 1994 - התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 1 מיוחד.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		
12/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון	
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: - המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. חו"ד מחלקת שימור: טרם התקבל. חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. 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. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים.		

בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו-8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי. דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מההיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ'		

המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. תברואה יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038 (להציג חישוב לעניין זה). מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועתי ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית.		

השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30008 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה: - המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה. חו"ד מחלקת שימור: טרם התקבל.	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 31.12.22 ע"י איתי שרעבי.		
הקלות ח ריגה עד 145 ס"מ מקו בניין תמ"א 38 צידי לבניית ממ"די ם – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה על גבול מגרש בחזית דרומית מערבית – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. מ בוקש ניווד שטחים מקומה מפולשת בין הקומות לתוספת חצי קומת קרקע – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספות בניה בהתאם לתכנית 1003 8 – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 300 ס"מ במקום 150 ס"מ כמות ר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 180 ס"מ במקום 150 ס"מ כמות ר – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. בניית מחסנים בשטח רבוע עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר סה"כ 8 מחסנים – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת קומה וחצי מעל 4 קומות קיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים. הקלה בגין תוספת 5 יח"ד ל-6 יח"ד הקיימות – ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים.		
קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם:		

קו בניין קדמי חזית מערבית 3 מ' קו בניין צידיים חזיתות צפון ודרום 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה 2 עמודות ממ"דים בצד דרום. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: התוכנית חורגת ממדיניות תוכנית אב המושבות ומציעה מבנה בן 5.5 קומות. ע"פ המדיניות ניתן להציע מבנה בן 4 קומות(מאחר ולא עומד בפרמטר טור ב') לאור העובדה שהבנין כיום הוא בן 4 קומות וחשיבות חיזוק המבנה, הבקשה מקובלת תכנונית בכפוף לתיקונים. מעליות וחדרי מדרגות מוצעת מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. מוצעת מבואת כניסה – אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים, יצירת מבואות לצורך נגישות ע"ח שטחי דירות קיימות בצד מערב ותוספת שטח עיקרי ע"ח ביטול שטחים לטובת מבואות – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים. בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו-8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים. יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום). מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים		

שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038. חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי. דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a) קומות חדשות קומה ד' מוצעת קומה חדשה ובה 3 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. (הקומה החדשה קטנה לטובת מרפסות גג) ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - המוצע עומד בדרישה, אין מניעה לאשר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד		

חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות המשותף. מחסנים הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מהיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות. המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר בחזית מערבית - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בבנייה של מינימום 60 ס"מ מפינות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות. מסתורים פתרון מסתורי מיזוג וכביסה הוצעו במרפסות ובגג הבניין. חזיתות חו"ד מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד. נגישות		

מוצע סה"כ 5 יח"ד לא נדרש אישור מורשה נגישות. תברואה יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות. עיקרי ההתנגדויות: עומס תנועת ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בד"רי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמם. ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית. השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס, המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 21/05/2024 חריגה עד 145 ס"מ מקו בניין תמ"א 38 צידי לבניית ממ"דים הקלה לצורך הקמת מכפילי חניה על גבול מגרש בחזית דרומית מערבית מבוקש ניווד שטחים מקומה מפולשת בין הקומות לתוספת חצי קומת קרקע הקלה בגין תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038 הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 300 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר הקלה בגין בנית מרפסות זיז בעומק 180 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר בניית מחסנים בשטח רבוע עד 20 מ"ר כל אחד במקום 8% כמותר סה"כ 8 מחסנים הקלה בגין תוספת קומה וחצי מעל 4 קומות קיימות הקלה בגין תוספת 5 יח"ד ל-6 יח"ד הקיימות	

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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	15

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

חו"ד הסדרי תנועה: לדחות את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה: -

המלצת תכנון עיר לנושא חניה: מעלית החניה תהיה ללא בינוי על קרקעי, יש לסנכרן בין תוכנית לחזית ולבטל בחזיתות בינוי על קרקעי עבור חניה.

חו"ד מחלקת שימור: טרם התקבל.

חו"ד מחלקת דרכים: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לדחות את הבקשה.

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.

לחשב הפיכת שטחי שירות לעיקרי כשטחים עיקריים בחישוב השטחים.

בדירות מערביות (תתי חלקות 4, 6 ו-8) מוצע החרבת דירות ע"ח חדר מדרגות קיים מעבר ל- 25 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב תוספות המותרים מכוח תמ"א 38 ולהצגת קיזוז שטחים לביטול והמוצעים.

יש להציג בחישוב שטחי דירות מערביות שטחים עד 25 מ"ר כתוספות מכוח תמ"א 38 (ירוק) שאר השטחים להציג כשטח עיקרי (כתום).

מוצעות 2 יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת ושטחים המתיירים – לא ניתן לאשר את דירה מס' 1 (דירה מזרחית) בשטחים המתייתרים, יש להציע תכנון חלופי לשטחים שהותרו בהתאם למותר בהוראות תכנית 10038.

חו"ד מח' התכנון: יח"ד מס' 1 מוצעת ע"ח שטחי שירות קיימים. לא ניתן מכוח התמ"א להסב שטחי שירות לשטחים עיקריים מאחר ואינם בשטח המפולש, יש לצמצם בהתאם, יצוין כי מבחינה תכנונית אין התנגדות ליח"ד המוצעת ע"ח שטחים אלו, לבחינת מח' רישוי.

דירה מס' 2 מוצעת בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטח המערבי עד לקו ההיקף של שטח קומה טיפוסית מורחבת (כמסומן בתכנית a)

קומות חדשות

קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד.

ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – נראה כי המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעת סה"כ יח"ד אחת של עד 80 מ"ר בקומה חדשה כאשר נדרש 2 יח"ד – ע"כ יש להציע יח"ד נוספת בשטח של עד 80 מ"ר.

מחסנים

הבקשה מציעה העתקת שטחי מחסנים קיימים בקומת קרקע אשר חלק מהמחסנים חורג מההיקף קונטור קומות עליונות – יש לצמצם שטחי מחסנים עד לקו ההיקף של קומות עליונות.

המלצת האגף: ניתן להציע מחסנים עבור כלל הדיירים באזור שטחים המתייתרים במקום שטח דירה 1 ולהציע חלופה תכנונית בתיאום מול הצוות המקצועי.

מרפסות

מוצעות מרפסות בחזית צפונית החורגות מעומק 2 מ' המותרים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום עומק המרפסות עד ל- 2 מ' המותרים ובכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע.

חזית מח' התכנון: חזית צפונית מערבית, יש להציע מרפסות בנסיגה של מינימום 60 ס"מ מפניות המבנה, בהתאמה להנחיות מרחביות.

חזיתות

חזית מח' התכנון: יש להוסיף למסמכי ההרמוניקה פרטי בניה, לרבות איפיון גמר חיפוי הבנין המוצע עפ"י הנחיות תכנית האב למושבות, פרט גגון אלומיניום בתצורה מעוגלת קומת הגג, פרט פתח אופייני חזית ראשית, פרט מרפסות זיז, פרט מסתור מזגנים חזית הצד.

תברואה

יש לאשר תכנון מתקני אשפה מול תברואה.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'.

ניקוז מי נגר

יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).

מתנגדים

בוצע הליך פרסומי – התקבלו 8 התנגדויות.

עיקרי ההתנגדויות:

עומס תנועת ומצוקת חניה, גובה הבניין פוגע במרקם השכונתי, פגיעה בפרטיות בדיירי חלקה סמוכה עקב קרבת המבנה המוצע, חסימת אוויר אור ושמש.

ועד בית רחל אימנו 7: נבקש לזמן את הנציגות להצגת תכנון ממ"דים של המבנה ולהגיע לפשרה תכנונית מיטבית.

השפעת תקופת הזמן הזה בו אנחנו נמצאים במלחמה מתמשכת, שינויים בלתי מתקבלים על הדת, אוכלוסיה פגיעה, השפעה על בריאות ורווחת הדיירים, פגיעה בשווי הנכס,

המנהל הקהילתי גינות העיר: מתנגד לחריגה בקווי בניין ובמס' קומות, חריגה בגודל מחסנים, פגיעה משמעותית בעקבות חפירה עבור מכפילי החניה, חריגה בעומק מרפסות הזיז והתנגדות לניוד הזכויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2018/0619.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים ושינוי קל בחזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמ"א טופ בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל די פורטו גקומי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הס משה 7, ממילא

גוש	חלקה	בשלמות
30028	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30028	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30028	תחילת תוקף	16/07/1959	5047	אזור מגורים 2	696
682088	תחילת תוקף	07/03/2020	1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	696
836312	תחילת תוקף	14/02/2022	1	מגורים ג	696

תאור הבקשה

ת.ב. 18/619.2 – רחוב הס משה 7 – תמ"א 38 – תכנית שינויים

גוש: 30028

חלקה: 47

תאור הבקשה

בתאריך 12.2.2020 הופק היתר בניה מספר 114785 בבקשה 2018/0619.00 עבור תוספות לבניין

קיים במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038.

בתאריך 27.10.2022 הופק היתר בנייה מספר 117620 בתיק שמספרו 2018/0619.01

בבקשה לשינויים ובמסגרתה אושרו מרפסות ותוספת שטחים.

כעת הוגשה בקשה לשינויים נוספים.

להלן השינויים המוצעים:

שינוי בחלוקה פנימית בקומה ד', מפלס +12.90 והעברת שטחים מיח"ד 14 ליח"ד 13 ללא תוספת שטחים נוספים.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינוי בחלוקה פנימית בקומה ד', מפלס +12.90 והעברת שטחים מיח"ד 14 ליח"ד 13 ללא תוספת שטחים נוספים - אין מניעה מלאשר את השינוי המוצע. מדובר על חלוקה פנימית בתוך היח"ד ללא השפעה על מספר היח"ד וללא תוספת שטחים כלל.
14/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

836312 תחילת תוקף: 14/02/2022 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת מחלקות העירייה: מחלקת הסדרי תנועה: לא נדרש. מחלקת תברואה: לא נדרש. מחלקת איכות סביבה: לא נדרש. חו"ד מחלקת רישוי: שינוי בחלוקה פנימית בקומה ד', מפלס +12.90 והעברת שטחים מיח"ד 14 ליח"ד 13 ללא תוספת שטחים נוספים - אין מניעה מלאשר את השינוי המוצע. מדובר על חלוקה פנימית בתוך היח"ד ללא השפעה על מספר היח"ד וללא תוספת שטחים כלל. התנגדויות: בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36. סימונים גרפיים: יש לתקן ליקויים גרפיים ע"פ המסומן על גבי תכנית a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
	5	תשלום אגרת בניה
	6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
	7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה:

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שינוי בחלוקה פנימית בקומה ד', מפלס +12.90 והעברת שטחים מיח"ד 14 ליח"ד 13 ללא תוספת שטחים נוספים - אין מניעה מלאשר את השינוי המוצע. מדובר על חלוקה פנימית בתוך היח"ד ללא השפעה על מספר היח"ד וללא תוספת שטחים כלל.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2023/0555.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ל.ה.ו בניה השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניקנור 43 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1445	תחילת תוקף	31/12/1970	10	אזור מגורים 1..	
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	30	אזור מגורים 1..	711

תאור הבקשה

ת.ב. 23/555 רחוב ניקנור 43 – תמ"א 38

גוש: 30122

חלקה: 124

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל 11 יח"ד קיימות. הבקשה

מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 7 יח"ד חדשות. סה"כ 18 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

קומת מרתף מפלס 3.25- - קומה קיימת ובה בחלקה הצפוני יח"ד אחת לה מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדר ממ"ד, מרפסות זיז ושטח מרוצף. בחלקה הדרומי של הקומה קיימים 6 מחסנים להם מוצעת חלוקה חדשה וכן מוצעים 8 מחסנים חדשים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעת מעלית חדשה במרכז חדר מדרגות קיים.

קומת קרקע ומחסנים – מפלס 0.00 - - קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות גם כן מרפסות זיז עבור 2 יח"ד הנ"ל. ישנו חדר מדרגות קיים עם מעלית מוצעת במרכז. מוצע לובי כניסה המתחבר לחדר המדרגות מכיוון דרום, רחוב ניקנור.

קומות 1 ו-2 מפלסים +3.06 , +6.12 - בכל קומה קיימות 3 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז.

קומה 3 מפלס +9.18 - קומת גג חלקית קיימת ובחלקה הדרומי קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. בחלקה הצפוני של הקומה מוצעת השלמה של הקומה ע"י יח"ד חדשה הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז.

קומות 4 ו-5 מפלסים +13.03 , +16.36 - 2 קומות חדשות מלאות. בכל קומה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

קומת גג מפלס +19.54 - מוצעת יציאה לגג טכני דרך חדר מדרגות משותף.

מועד הקמת המבנה הינו משנת 1976 ע"פ תשריט בית משותף.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1446 משנת 1971 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	הכנת המלצה
24/11/2024	

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1446 תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חז"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חז"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה: נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק		

הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור 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 מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום		

זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ5.1 מ', במידה ולא ניתן לשמר, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום		

הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גיבון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 1446 תחילת תוקף: 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל-61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"ה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280 אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880.		

שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור 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 מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה.		

חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיוור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב%8 המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינן על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית.		

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. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		

/	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב, ופחות ממרחק מטר מגבול מגרש בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטר שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל 80 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 10038	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
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חווה 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
	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.	16

	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, תברואה, דרכים).

לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2018/0346.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים בן 2 קומות וקומת גג רעפים והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות בהתאם לתכנית 1038 ותמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הכהן יורם
עורך הבקשה	לוי יגאל
מתכנן השלד	קוזניאצוב משה חיים
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שמואל הנגיד 18 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
184523	תחילת תוקף	17/10/2017	111	מגורים	

תאור הבקשה

בעקבות פניה של הבעלים של בנין בית צ'רצ'יל ודרישה של חברת החשמל התבקשו השינויים הבאים:

שינוי בקומה 1- הכולל תוספת 2 חניות (עוקבת).

הקטנת מספר יחידות הדיור ליחידה בכל קומה – סה"כ 6 יחידות דיור ויחידה נוספת בבית צ'רצ'יל ושינוי מערך החניה בהתאם ללא שינוי בקונטור הבנין.

תוספת חדר שנאים במפלס 2- - יש להוסיף חישוב שטחים עבור חדר הטרפו

שינוי בקומות החניה והמחסנים על מנת ליעל את החניה ולהוסיף חניות עבור בית צ'רצ'יל כך שקומות 1- 2- משמשות לחניה וקומה 3- משמשת למחסנים.

מידע קודם

	מתאריך	
בעקבות פניה של הבעלים של בנין בית צ'רצ'יל ודרישה של חברת החשמל התבקשו השינויים הבאים: שינוי בקומה 1- הכולל תוספת 2 חניות (עוקבת). הקטנת מספר יחידות הדיור ליחידה בכל קומה – סה"כ 6 יחידות דיור ויחידה נוספת בבית צ'רצ'יל ושינוי מערך החניה בהתאם ללא שינוי בקונטור הבנין. תוספת חדר שנאים במפלס 2- - יש להוסיף חישוב שטחים עבור חדר הטרפו שינוי בקומות החניה והמחסנים על מנת ליעל את החניה ולהוסיף חניות עבור בית צ'רצ'יל כך שקומות 1- ו2- משמשות לחניה וקומה 3- משמשת למחסנים.	19/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 184523 תחילת תוקף: 17/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	19/11/2024	חוות דעת תכנונית

יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. בתאריך 30.7.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בחינת תכנון חלופי לכניסה לחניה מרחוב נרקיס. בהמשך להחלטת הועדה הנ"ל, הוגשה תכנית תנועה ע"י המבקש והתכנון החלופי הנ"ל עבר בחינה של הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, כולל מחלקת הסדרי תנועה ודרכים ואושר. כעת הובאה הבקשה לועדה לאישור התכנון החלופי הנ"ל. הוועדה מאשרת את הבקשה להמלצת תוש"ה ומחלקת דרכים. להלן התייחסות הועדה המלאה מתאריך 8.6.2022: לעניין ההתנגדויות – הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין כביש הגישה. מדובר בכביש גישה סטטוטורי אשר כיום משמש גישה למגרש אחד בלבד. הוועדה ראתה כי למבנה הכנסייה ישנה כניסה רחבה	12/09/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרחוב טרומפלדור כך שלא נראה שייווצר עומס חריג על כביש הגישה ולכן הוועדה מאמצת את המלצת מחלקת התכנון לפיה עדיפה הכניסה מכביש הגישה עפ"נ כניסה מרחוב נרקיס. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין אי התכנות משפטית לבניה מכח תמ"א 38 להריסה ובניה. בפני הוועדה הוצגה חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש עו"ד דני ליבמן אשר לפיה ניתן לאשר את הבקשה מכוח תכנית תמ"א 38 להריסה ובניה ומכוח תכנית 10038 וכי ניתן לתת את זכויות הבניה בחלק המגרש הפנוי מבינוי. הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לעניין הנזק שעלול להגרם למבנה של קהילת הראל. הוועדה קובעת כי יש למנות מהנדס שימור שיינטר את הבניין בזמן העבודות ויודא כי לא יגרם נזק לבניין בנ"ל כתוצאה מהבניה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לפיה המתנגדים לא זומנו לוועדת השימור. אין חובה להזמין מתנגדים לוועדת שימור ואף אין נוהג כזה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין מספר הקומות. הבקשה אינה ממצה את זכויות הבניה המותרות וכן תואמת לחוות דעתה של הוועדה המחוזית ומחלקת התכנון. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין אי קבלת המלצת הוועדה המחוזית. במעמד הוועדה הוצג בפני הוועדה כי מתכנת המחוז הסכימה לבינוי המוצע בשיחתה עם מהנדס העיר שלמה אשכול ואדריכלית שרון דינור. הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין הצורך בחתימה של קהילת הראל. הוועדה קבלה את ההסכמות הנדרשות ואינה דנה בעניינים קניינים. הוועדה מציינת כי החניות בבקשה יהיו לפי התקן הנדרש שיבחן שנית ע"י היועצת המשפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי.		

להלן השינויים הנדרשים: קווי בניין גבולות החלקה אשר סומנו בהרמוניקה אינם נכונים, קיימים גבולות חלקה מעודכנים. יש לעדכן תיק קווי בניין ולתקן גבולות חלקה בהתאם לתיק קווי הבניין המעודכן. קווי בניין יהיו לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 סעיף 4.1.2.2.7 במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה קווי הבניין מעל הקרקע בחזית הקדמית לא יפחתו מ' 4 ובחזיתות האחרות לא יפחתו מ' 3, יש לתקן קווי בניין בהתאם להוראות 10038. לפי הוראות תכנית דרום נחלאת המרחק בין הבניין החדש לבניינים הקיימים יהיה 5 מ' - הוחלט מרחק של 3 מטר היות ומדובר במבנה הסמוך בשימוש ציבורי ומגרש המבקש היינו מגרש קטן ופורסמה הקלה ל- 3 מטר. לאור תיקון גבולות החלקה וקווי הבניין, ככל הנראה הבניין המוצע יחרוג מקווי בניין של תמ"א 38, יש לצמצם את הבינוי ולהתכנס אל תוך קווי הבניין, צמצום הבינוי ותכנון החזיתות מחדש יהיה בכפוף לאישור של המח' לתכנון עיר. לעניין הבינוי בתת הקרקע – אין מניעה לאשר חניות עד גבול החלקה בהתאם להוראות תכנית 10038, אך מחסנים וחדרים טכניים יש לצמצם אל תוך קווי בניין של תמ"א 38 יצוין כי כל שינוי בקומת החניה או במיקום מקומות החניה יהיה בכפוף לאישור הסדרי תנועה. חישוב שטחים חדרים טכניים - לא הוצג חישוב שטח של חלק מקומת החניון במפלס 3.15- הכולל חדרים טכניים, יש להציג חישוב כמקובל ולהציג מקור זכויות עבור החדרים הטכניים. מאחר ויש עודף בשטחים עיקרים ניתן לחשב כשטח עיקרי, לחילופין שטח חדרים טכניים ניתן לחשב לפי הוראות תכנית דרום נחלאת החלה במקום, בהתאם לטבלת זכויות תא שטח 111 המגדיר שטחי שירות בתת הקרקע אשר יהוו 25% משטח החלקה. מרפסות לא ניתן לאשר מרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין. יש לתכנן מרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38.		

-שטח מרפסות זיז נבחן לפי תקנות חישוב שטחים. עפ"י הוראת שעה, תכנית שהופקדה לאחר 2010 שטח מרפסות מקורות יחושב כעיקרי. מאחר ותכנית 184523 דרום נחלאות הופקדה לאחר 2010, יש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי. שטח מרפסת זיז עבור כל יחידת דיור יהיה עד 14 מ"ר ו12 מ"ר ממוצע לבניין. יש להראות חישוב בהתאם. מרפסות שירות -לציין מידות של מרפסות שירות עפ"י הנחיות מרחביות עד 1.5 מ' מקיר פנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. -להראות חיפוי אבן בקיר הפנימי של מרפסת שירות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a -יש להשלים מידות בכל הקומות, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות לובי, מרפסות זיז ושירות וכו'. -יש לכלול בבקשה נטיעות עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. לצרף הדמיות. פתרון האשפה להכניס לתוך הבנין מאחר ומדובר בהנחיות מרחביות הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה ובכפוף לאישור מחלקת תברואה. תמהיל הדירות לאשר את תמהיל הדירות – הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה - "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל. " בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות. " בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".		
	06/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בתאריך 30.7.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה לצורך בחינת תכנון חלופי לכניסה לחניה מרחוב נרקיס. בהמשך להחלטת הועדה הנ"ל, הודשה תכנית תנועה ע"י המבקש והתכנון החלופי הנ"ל עבר בחינה של הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, כולל מחלקת הסדרי תנועה ודרכים ואושר. כעת מובאת הבקשה לוועדה לאישור התכנון החלופי הנ"ל.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 184523 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים	06/09/2023	חוות דעת תכנונית
לצורך בחינת תכנון חילופי להגשה לחניה חדשה .	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות –	13/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין כביש הגישה. מדובר בכביש גישה סטטורי אשר כיום משמש גישה למגרש אחד בלבד. הוועדה ראתה כי למבנה הכנסייה ישנה כניסה רחבה מרחוב טרומפלדור כך שלא נראה שיווצר עומס חריג על כביש הגישה ולכן הוועדה מאמצת את המלצת מחלקת התכנון לפיה עדיפה הכניסה מכביש הגישה עפ"י כניסה מרחוב נרקיס. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין אי התכנות משפטית לבניה מכח תמ"א 38 להריסה ובניה. בפני הוועדה הוצגה חוות דעתו של המשנה ליועמ"ש עו"ד דני ליבמן אשר לפיה ניתן לאשר את הבקשה מכח תכנית תמ"א 38 להריסה ובניה ומכח תכנית 10038 וכי ניתן לתת את זכויות הבניה בחלק המגרש הפנוי מבינוי. הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לענין הנזק שעלול להגרם למבנה של קהילת הראל. הוועדה קובעת כי יש למנות מהנדס שימור שיינטר את הבניין בזמן העבודות ויודא כי לא יגרם נזק לבנין בנ"ל כתוצאה מהבניה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לפיה המתנגדים לא זומנו לוועדת השימור. אין חובה להזמין מתנגדים לוועדת שימור ואף אין נוהג כזה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין מספר הקומות. הבקשה אינה ממצה את זכויות הבניה המותרות וכן תואמת לחוות דעתה של הוועדה המחוזית ומחלקת התכנון. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין אי קבלת המלצת הוועדה המחוזית. במעמד הוועדה הוצג בפני הוועדה כי מתכננת המחוז הסכימה לבינוי המוצע בשיחתה עם מהנדס העיר שלמה אשכול ואדריכלית שרון דינור. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הצורך בחתימה של קהילת הראל. הוועדה קבלה את ההסכמות הנדרשות ואינה דנה בעניינים קניינים.		

הוועדה מציינת כי החניות בבקשה יהיו לפי התקן הנדרש שיבחן שנית ע"י היועצת המשפטית לוועדה עו"ד אילנית מיכאלי. להלן השינויים הנדרשים: קווי בניין - גבולות החלקה אשר סומנו בהרמוניקה אינם נכונים, קיימים גבולות חלקה מעודכנים. יש לעדכן תיק קווי בניין ולתקן גבולות חלקה בהתאם לתיק קווי הבניין המעודכן. - קווי בניין יהיו לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 סעיף 4.1.2.2.7 במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה קווי הבניין מעל הקרקע בחזית הקדמית לא יפחתו מ' 4 ובחזיתות האחרות לא יפחתו מ' 3, יש לתקן קווי בניין בהתאם להוראות 10038. - לפי הוראות תכנית דרום נחלאות המרחק בין הבניין החדש לבניינים הקיימים יהיה 5 מ' - הוחלט מרחק של 3 מטר היות ומדובר במבנה הסמוך בשימוש ציבורי ומגרש המבקש היינו מגרש קטן ופורסמה הקלה ל- 3 מטר. - לאור תיקון גבולות החלקה וקווי הבניין, ככל הנראה הבניין המוצע יחרוג מקווי בניין של תמ"א 38, יש לצמצם את הבינוי ולהתכנס אל תוך קווי הבניין, צמצום הבינוי ותכנון החזיתות מחדש יהיה בכפוף לאישור של המח' לתכנון עיר. - לעניין הבינוי בתת הקרקע – אין מניעה לאשר חניות עד גבול החלקה בהתאם להוראות תכנית 10038, אך מחסנים וחדרים טכניים יש לצמצם אל תוך קווי בניין של תמ"א 38 יצוין כי כל שינוי בקומת החניה או במיקום מקומות החניה יהיה בכפוף לאישור הסדרי תנועה. חישוב שטחים - חדרים טכניים - לא הוצג חישוב שטח של חלק מקומת החניון במפלס 3.15- הכולל חדרים טכניים, יש להציג חישוב כמקובל ולהציג מקור זכויות עבור החדרים הטכניים. מאחר ויש עודף בשטחים עיקרים ניתן לחשב כשטח עיקרי, לחילופין שטח חדרים טכניים ניתן לחשב לפי הוראות תכנית דרום נחלאות החלה במקום, בהתאם לטבלת זכויות תא שטח 111 המגדיר שטחי שירות בתת הקרקע אשר יהוו		

25% משטח החלקה. מרפסות - לא ניתן לאשר מרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין. יש לתכנן מרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38. - שטח מרפסות זיז נבחן לפי תקנות חישוב שטחים. עפ"י הוראת שעה, תכנית שהופקדה לאחר 2010 שטח מרפסות מקורות יחושב כעיקרי. מאחר ותכנית 184523 דרום נחלאת הופקדה לאחר 2010, יש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי. שטח מרפסת זיז עבור כל יחידת דיור יהיה עד 14 מ"ר ו12 מ"ר ממוצע לבניין. יש להראות חישוב בהתאם. מרפסות שירות - לציין מידות של מרפסות שירות עפ"י הנחיות מרחביות עד 1.5 מ' מקיר פנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. - להראות חיפוי אבן בקיר הפנימי של מרפסת שירות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - יש להשלים מידות בכל הקומות, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות לובי, מרפסות זיז ושירות וכו'. - יש לכלול בבקשה נטיעות עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. לצרף הדמיות. פתרון האשפה להכניס לתוך הבנין מאחר ומדובר בהנחיות מרחביות הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה ובכפוף לאישור מחלקת תברואה. תמהיל הדירות לאשר את תמהיל הדירות – הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה - "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל. " בהיתר לבנין חדש, תתאפשר הקמתן של		

יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות. בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 184523 תחילת תוקף: 14/10/2017 ייעוד הקרקע: מגורים	13/07/2023	חוות דעת תכנונית
1. בנסיבות המפורטות בבקשה הרי שאין בעת זו החלטה סופית בבקשה להיתר מושא הערר. 2. העררים ימחקו ועל החלטה סופית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר התאם לדין. 3. לא נעלמה מעייני התייחסות ב"כ העוררים בערר 1108/22 וטענות אלו יבחנו על ידי הוועדה המקומית לעת מתן החלטה סופית וכן אין מניעה להעלות במסגרת ערר על החלטה סופית ככל שיוגש	02/08/2022	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
להשאיר את הגובה / להציע גיבון – הוועדה מקבלת את בקשת המבקש שלא להנמיך את תקרת החניה. פתרון האשפה - להכניס לתוך הבנין מאחר ומדובר בהנחיות מרחביות הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה.	08/06/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את תמהיל הדירות – הוועדה מקבלת את עמדת המחלקה - "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד". מרחק בין הבניינים - הוחלט מרחק של 3 מטר היות ומדובר במבנה הסמוך בשימוש ציבורי ומגרש המבקש היינו מגרש קטן ופורסמה הקלה ל- 3 מטר. בעת כתיבת ההחלטה ומעיון בתמליל הדיון עולה כי בדיון לא הוכרעו מספר נושאים ולכן הבקשה עולה לדיון נוסף להשלמת החלטה בנושאים החסרים כדלקמן: פתרון האשפה- הנושא נדון אך בסופו של הדיון לא הוכרע. המלצת הוועדה הייתה "להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה". לעניין גובה תקרת החניה – הנושא הוזכר אך לא הוכרע. המלצת המחלקה הייתה "תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה בתיאום עם תכנון עיר" לעניין תמהיל הדירות - הבקשה היא ל 34 יחידות דיור קטנות אשר היא לא עולה לכאורה בקנה אחד עם תכנית דרום נחלאות לכן נדרשת התייחסות מפורשת ומפורטת לעניין. המלצת המחלקה לענין זה הייתה: "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".		
על פי בקשת המבקש הבקשה ירדה מסדר היום .	15/08/2021	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה.	07/07/2021	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
בעת כתיבת ההחלטה ומעיון בתמליל הדיון עולה כי בדיון לא הוכרעו מספר נושאים ולכן הבקשה עולה לדיון נוסף	28/06/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

להשלמת החלטה בנושאים החסרים כדלקמן: 1. פתרון האשפה- הנושא נדון אך בסופו של הדיון לא הוכרע. המלצת הוועדה הייתה "להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה". 2. לעניין גובה תקרת החניה – הנושא הוזכר אך לא הוכרע. המלצת המחלקה הייתה "תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה בתיאום עם תכנון עיר" 3. לעניין תמהיל הדירות - הבקשה היא ל 34 יחידות דיור קטנות אשר היא לא עולה לכאורה בקנה אחד עם תכנית דרום נחלאות לכן נדרשת התייחסות מפורשת ומפורטת לעניין. המלצת המחלקה לענין זה הייתה: "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".		
בעת כתיבת ההחלטה ומעיון בתמליל הדיון עולה כי בדיון לא הוכרעו מספר נושאים ולכן הבקשה עולה לדיון נוסף להשלמת החלטה בנושאים החסרים כדלקמן: 1. פתרון האשפה- הנושא נדון אך בסופו של הדיון לא הוכרע. המלצת הוועדה הייתה "להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה". 2. לעניין גובה תקרת החניה – הנושא הוזכר אך לא הוכרע. המלצת המחלקה הייתה "תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה בתיאום עם תכנון עיר" 3. לעניין תמהיל הדירות - הבקשה היא ל 34 יחידות דיור קטנות אשר היא לא עולה לכאורה בקנה אחד עם תכנית דרום נחלאות לכן נדרשת התייחסות מפורשת ומפורטת לעניין. המלצת המחלקה לענין זה הייתה: "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".	27/06/2021	חוות דעת תכנונית
	02/12/2020	דיון בועדת משנה

בעת כתיבת ההחלטה ומעיון בתמליל הדיון עולה כי בדיון לא הוכרעו מספר נושאים ולכן הבקשה עולה לדיון נוסף להשלמת החלטה בנושאים החסרים כדלקמן: 1. פתרון האשפה- הנושא נדון אך בסופו של הדיון לא הוכרע. המלצת הוועדה הייתה "להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה". 2. לעניין גובה תקרת החניה – הנושא הוזכר אך לא הוכרע. המלצת המחלקה הייתה "תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה בתיאום עם תכנון עיר". 3. לעניין תמהיל הדירות - הבקשה היא ל 34 יחידות דיור קטנות אשר היא לא עולה לכאורה בקנה אחד עם תכנית דרום נחלאות לכן נדרשת התייחסות מפורשת ומפורטת לעניין. המלצת המחלקה לענין זה הייתה: "יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3. ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד".		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
תיק מובא להכרעת הוועדה לנושא החניה באם תקן החניה יופחת ל-50% בהתאם להמלצת הסדרי תנועה או ללא הפחתה של 50% לפי חו"ד תכנונית. הבקשה מציעה 17 מקומות חניה עבור 34 יח"ד , מח' הסדרי תנועה ממליצה לאשר את הבקשה. עפ"י תב"ע 184523 תקן חניה 50% לדירות עד 45 מ"ר. בהתאם לחו"ד תכנונית תקן חניה יהיה ללא הפחתה של 50% , מאחר ויש מקום לחניה תחת מגרש ללא בינוי. לעת הדיון על המבקש לצרף הסכם עם קהילת הראל. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין - גבולות החלקה אשר סומנו בהרמוניקה אינם נכונים, קיימים גבולות חלקה מעודכנים. יש לעדכן תיק קווי בניין ולתקן גבולות חלקה בהתאם לתיק קווי הבניין המעודכן. - קווי בניין יהיו לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 סעיף	27/04/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

4.1.2.2.7 במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה קווי הבניין מעל הקרקע בחזית הקדמית לא יפחתו מ' 4 ובחזיתות האחרות לא יפחתו מ' 3, יש לתקן קווי בניין בהתאם להוראות 10038. - לפי הוראות תכנית דרום נחלאת המרחק בין הבניין החדש לבניינים הקיימים יהיה 5 מ', על כן יש לצמצם בינוי בחלק הצפוני ולהגדיל מרחק ל' 5 מ' בין הבניין של קהילת הראל לבניין החדש במקום 3 מ' כמוצע. - לאור תיקון גבולות החלקה וקווי הבניין, ככל הנראה הבניין המוצע יחרוג מקווי בניין של תמ"א 38, יש לצמצם את הבינוי ולהתכנס אל תוך קווי הבניין, צמצום הבינוי ותכנון החזיתות מחדש יהיה בכפוף לאישור של המח' לתכנון עיר. - לעניין הבינוי בתת הקרקע – אין מניעה לאשר חניות עד גבול החלקה בהתאם להוראות תכנית 10038, אך מחסנים וחדרים טכניים יש לצמצם אל תוך קווי בניין של תמ"א 38 יצוין כי כל שינוי בקומת החניה או במיקום מקומות החניה יהיה בכפוף לאישור הסדרי תנועה. חישוב שטחים - חדרים טכניים - לא הוצג חישוב שטח של חלק מקומת החניון במפלס 3.15- הכולל חדרים טכניים, יש להציג חישוב כמקובל ולהציג מקור זכויות עבור החדרים הטכניים. מאחר ויש עודף בשטחים עיקרים ניתן לחשב כשטח עיקרי, לחילופין שטח חדרים טכניים ניתן לחשב לפי הוראות תכנית דרום נחלאת החלה במקום, בהתאם לטבלת זכויות תא שטח 111 המגדיר שטחי שירות בתת הקרקע אשר יהוו 25% משטח החלקה. מרפסות - לא ניתן לאשר מרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין. יש לתכנן מרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38. - שטח מרפסות זיז נבחן לפי תקנות חישוב שטחים. עפ"י הוראת שעה, תכנית שהופקדה לאחר 2010 שטח מרפסות מקורות יחושב כעיקרי. מאחר ותכנית 184523 דרום נחלאת הופקדה לאחר 2010, יש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי. שטח מרפסת זיז עבור כל יחידת דיור יהיה עד 14 מ"ר ו12 מ"ר ממוצע לבניין. יש להראות חישוב בהתאם. מרפסות שירות - לציין מידות של מרפסות שירות עפ"י הנחיות		

מרחביות עד 1.5 מ' מקיר פנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. - להראות חיפוי אבן בקיר הפנימי של מרפסת שירות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - יש להשלים מידות בכל הקומות, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות לובי, מרפסות זיז ושירות וכו'. - יש לכלול בבקשה נטיעות עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. לצרף הדמיות. - פתרון האשפה יהיה בתחום קונטור המבנה ובתיאום עם מחלקת התכנון. - תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה תמהיל הדירות - מוצעות 34 יחידות קטנות בנוסף ליחידת ענק אחת בבית צ'רצ'יל. מתוך הוראות תכנית נחלאות תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות. בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד. יש להתאים להוראות נחלאות, בהתאם לכך לעדכן תקן חניה מאחר וגודל דירות משתנה. תנאי לקבלת היתר אישור סופי של תכנון עיר ומחלקת השימור. מתנגדים - בהמשך להתנגדות ראשונה של הועדה המחוזית, התקבלה התנגדות נוספת בעקבות החלטת ועדה אחרונה מיום 04/09/19 אשר עומדת על כך כי אין לקדם את הבקשה במסלול של תמ"א 38/2, כי ההחלטה סותרת את הוראות תכנית 10038 בסעיף 6.5.4: "לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים לשימור על פי תכנית. לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו אופייניים בתכניות תקפות". ובניגוד לסעיף 6.5.5: "במבנה היסטורי לא תותר מכוח תכנית זו הריסה ו/או תוספת בניה שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור". וכן את החלטת ועדת הערר בעניין רחל אימנו 17. - מתנגדת המחזיקה בנכס בבניין של קהילת הראל -		

התנגדות לחפירה בסמוך לבניין היסטורי אשר יערער את יסודות הבניין. רמפת החניה המתוכננת צמודה לבניין היסטורי, התכנון מסכן את הבניין לשימור. - התנגדות לנושא החניות. מס' החניות המתוכנן הוא כמחצית ממס' הדירות. ישנו עומס על הרחוב כבר היום. - פגיעה אדריכלית במקום ובאיכות חיי התושבים. -		
רקע לבקשה: מוצעת בקשה להריסה ובניה במסלול של תמ"א 38/2, תכנית דרום נחלאות החלה במקום מגדירה את הבניין לשימור מחמיר. התקבלה חוו"ד של יועמ"ש אילנית מיכאלי כי ניתן לקדם את הבקשה במסלול של תמ"א 38/2. ביום 04/09/2019 התקיים דיון בוועדה המקומית, עם המלצת מחלקה להכריע לעניין זכויות הבניה באם לקבל חוו"ד תכנונית ולהתאים את הבינוי להוראות תכנית דרום נחלאות או לקבל חוו"ד יועמ"ש עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר ולהתאים את זכויות הבינוי להוראות תכנית 10038. החלטת הוועדה שהתקבלה – לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות. לעת הדיון בהתנגדויות, אגף התכנון יגישו חוו"ד מתוקנת התואמת את החוו"ד המשפטיות בתיק שעל בסיסה מח' הרישוי תכין המלצה לוועדה. התקבלה חוו"ד תכנונית מעודכנת מיום 26/03/2020 ע"י שרון דינור. חוו"ד מתייחסת לזכויות לפי תמ"א 38 ולא לפי תכנית דרום נחלאות, קווי בניין לפי תמ"א 38, גובה בניין מוצע מקובל. להלן החוו"ד. רקע תכנוני כתובת: שמואל הנגיד 18 גוש: 30043 חלקה: 3 שטח הבקשה: 1.897 מ"ר (לפני תצ"ר) שטח חלקה נטו. 2.01 מ"ר שטח החלקה ברוטו. תיאור מצב קיים: בחלקה קיימים 3 מבנים. המבנה נשוא התכנית הינו מבנה הסטורי הידוע בשם "בית צ'רצ' יל" בן 3 קומות ו-3 יח"ד. בתחום החלקה מבנה נוסף של בית כנסת קהילת הראל, אשר אינו עובר חיזוק במסגרת תכנית ז.ז.	26/04/2020	חוות דעת תכנונית

מועד הקמת המבנה: תחילת המאה הקודמת תיק תיעוד (בהיעדר היתר יש לקבל חתימת מהנדס העיר). קומה הוספה לבית צ'רצ'יל בשנת 1952. (עפ היתר 1952/0482.0) המבנה בתחום העיר ההיסטורית לפי 10038 רקע היסטורי – המבנה לשימור ע"פ כרטסת. מס' אתר לשימור 1823. רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית 1048 א משנת 1968 שמייצגת את החלקה לאזור מגורים 3. החלקה נמצאת בתחום תכנית 184523 דרום נחלאות שהופקדה להתנגדויות. בשטח התכנית ניתן היתרים: מדיניות תכנונית: ע"פ תכנית 184523 המאושרת – מגורים חדש 2א' . המבנה החדש בחלקה יהיה עד 4 קומות וחמישית בנסיגה. קווי בנין 3 כלפי הסמטה הצידית, 5 כלפי בית צ'רצ'יל ו-7 מ' ממרכז הדרך- רח' נרקיס. אחוזי בניה למגורים 2א' 150 מעל הקרקע שירות ועיקרי 25 אחוזי בניה שירות בתת הקרקע שימור בית צ'רצ'יל דרגת שימור 1-שימור מחמיר וללא תוספות. מתוך הוראות תכנית נחלאות - "בניינים אלה ישומרו בממדיהם המקוריים ולא יעשה כל שינוי בחזיתותיהם, במערך ההנדסי שלהם בחומרי הגמר ובטכנולוגיה המקורית. - יש לפעול לשיפוצם ולשימורם, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם. - פנים המבנה: מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. ראוי שלא לבטל באופן גורף את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה ייעשו ברגישות ובצורה מבוקרת.		

- שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/ מבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה: גדרות ושערי אבן/ מסגרות, חצרות, בארות מים, עיטורים וכדומה, הכל בהתאם לתיק התייעוד ואישור יחידת השימור ואדריכל העיר. - שיפוץ הבניינים, מחייב שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים שפורטו לעיל. - כל שיפוץ ו/או שינוי בבניינים אלה, לרבות בחללים פנימיים, מחויב בהיתר בנייה כדין. במקרים מיוחדים ובהמלצת מהנדס העיר, רשאית הועדה המקומית להתיר: א. שינויים פנימיים המיועדים להבטיח המשך תפקודו והצללתו של המבנה לשימור וזאת בתנאי שאינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה. ב. תוספת בניה מתחת לפני הקרקע למטרת שטחי שירות וזאת בתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים לאבטחת שלמותו של המבנה ושל אלמנטים שנקבעו לשימור מתוך חצר המבנה או כלל החלקה על כל מרכיביו, ובתנאי שאין בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה או חלקיו, ובהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו. ג. בית צרצ'יל- החלטה מספר 8 (כי תנאי לכל היתר בניה/פיתוח בתחום החלקה יהא השבת המצב לקדמותו תוך שיחזור פנים המבנה בשפה האדריכלית המקורית של המבנה ההיסטורי, והכל בהתאם להוראות כפי שנקבעו במסמכי התכנית לדרגת "שימור 1"). תקן חנייה לפי 5166ב': מבנה זה אינו מיועד להריסה ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית משפט. 1. ע"פ ס' 4.1.2.2 בהוראות תכנית 10038, סך הזכויות האפשריות הינו שטחי בנייה מאושרים בתכנית מפורטת עד 1980 שחלה במקום או היתר בנייה עד 18.05.2005, שטח להרחבות יח"ד קיימות ע"פ תכנית זו, סגירת קומה מפולשת ע"פ תכנית זו ותוספת ע"פ 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. א. שטחים מאושרים בחלקה ע"פ תכנית מאושרת עד 1980: 93% משטח החלקה ברוטו (לא בוצעה הפקעה בפועל)- 1860 מ"ר ב. שטח קיים להריסה בית צרצ'יל 471_ = (b מ"ר).	

ג. שטח עיקרי מבנה נוסף(קהילת הראל) בתחום החלקה- 386 מ"ר		
ד. שטח קומה טיפוסית 157 = (c) מ"ר		
ה. מספר יח"ד במבנה הקיים 3 = (d) (על פי הצהרת אדריכל)		
ו. שטח בנייה לתוספת 2.5 קומות טיפוסיות - $392 = 157 * 2.5$		
ז. שטח קומה מפולשת-0		
ח. שטח בנוי בחלקה ללא שינוי (מבנה קהילת הראל)- 386 מ"ר		
ט. על פי נוסחת חישוב הזכויות מעודכנת: $2324.931860 + 13(157 + 13) + 3 * 2.5 =$		
י. שטח עיקרי למימוש במבנה בית צרציל והמבנה החדש בהפחתת מבנה קהילת הראל אשר נחתם הסכם מולו כי אינם זכאים לבקש תוספת בהיתר (386- 2324.93) . סה"כ 1938 מ"ר.		
יא. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.		
v על אף נוסחאת הזכויות המפורטת סכום זכויות הבניה במבנה החדש והישן לא יכול לעלות על זכויות הניתנות מכח תכנית מאושרת .		
תיאור הבקשה		
2. הבינוי המבוקש מכח 10038:		
א. הריסת המבנה ההיסטורי והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2.		
ב. הבניין המוצע הינו בן 6 קומות מלאות יחד עם הריסת חלקי פנים וחיזוק פנימי של מבנה בית צרציל. : מבנה בית צ'רצ'יל נשאר בדיוק כפי שהוא היום אך מאפשר שימוש בחלל הגג ושימושי שירות בתת הקרקע.		
ג. שטח מבנה בית צרציל : שטח עיקרי מבוקש 427 מ"ר.		
ד. שטח מבנה חדש : שטח עיקרי מבוקש 965.64 מ"ר		
ה. קווי בנין למבנה החדש בחלקה הינם- 7 מ' מאמצע גבול חלקה, 5 מ' מבית צ'רצ'יל ו-3 מ' ממבנה קהילת הראל ו-2 מטרים מגבול חלקה מערבי.		

ו. במסגרת התכנית מוצעת חנייה תת קרקעית אשר הכניסה אליה מהסמטה המערבית תוך כדי פתיחת פתח בגדר האבן ההיסטורית. החניה והרמפה עוברים בקו אפס כלפי מבנה קהילת הראל הצפוני להם ובמרחק של כ-1.5 מטר מבית צ'רצ'יל ההיסטורי. מוצעת חניה אחת מתחת לבניין ההיסטורי. ככל הנראה לאור התמשכות תהליך התכנון טרם הוצג אישור מחלקת שימור ותנועה לפתרון החניה המוצע. ז. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 642 לא כולל שטחי חניה. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ח. 34 יח"ד במבנה החדש ו-1 יח"ד בבית צרציל בשטח 427 מ"ר עיקרי ועוד 14.5 שטח ממ"ד (ללא תוספת). בבית צ'רצ'יל שטח יחידה הוא שטח הבניין. ט. בבניין החדש שטח היחידות נע בין 31-49 מ"ר. הממוצע לדירה לא כולל את שטח מרפסות השירות המוצע לכל יחידה עד 5 מ"ר. י. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית 5. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה אינה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 ס"ק הבקשה חורגת מקווי הבניין של תכנית נחלאות והוראות 10038 בחלק מחזית דרומית ובחזית הצידית. חזית דרומית - על פי תכנית נחלאות קו בניין דרומי הינו 7 מגבול החלקה על פי הוראות 10038 לבניינים בני 6 קומות קו בניין הינו 4 מטרים מאחר ומדובר בחזית קדמית. על פי התכנון המוצע נראה כי חלק מחזית המבנה חורגת מקווי בניין אלו חזית צידית- על פי תכנית נחלאות והוראות 10038 לבניינים בני 6 קומות 3 מטר. מוצע 2 מטר בחזית זו. 6. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 7. התכנית אינה תואמת לנושא גובה את תכנית מתאר נחלאות ולנושא עומק הנסיגות ומציעה קומה מעבר לתכנית		

ללא נסיגות כלל . קווי הבניין הינם בהתאמה למדיניות למעט חריגה של מטר כאמור בסעיף קודם לעיל . אחוזי הבניה המבוקשים הינם 128% מירבי מעל הקרקע כולל מבנה קהילת הראל וכולל המבנה ההיסטורי בית צ'רצ'יל. והינם נמוכים מהמדיניות העומדת על 150% מירבי 8. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. 9. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה / להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 10. הסכמות שכנים: התקבלו הסכמות 1_ מתוך 1_ יח"ד קיימות, המהוות 100_%. בנוסף הוצג מסמך מאת קהילת הראל הכלולה במתחם אשר מאשר את התכנון ואת הגבלת הזכויות העתידיות חוות דעת ממחלקות העירייה 11. החלטת וועדת שימור 5.5.15 החלטת וועדת שימור ניתנה לגרסה הקודמת (7 קומות) בינתיים עודכנה הבקשה ומציעה 4 קומות וחמישית בנסיגה בהתאם לתכנית המתאר לנחלאות . הבקשה קיבלה את אישור מחלקת השימור בתאריך 17.8.15 בהתאם להחלטת הוועדה לאחר דיון בוועדת השימור ולאחר שמולאו התנאים בהחלטה יצוין כי הוצגה בוועדה מצגת בלבד ועדיין לא הוגשה הרמוניקה לבחינת מחלקת השימור ועדת השימור מציינת שנעשו במתחם פעולות עבריינות בנייה קשה והיא מוקיעה זאת ועדת השימור ממליצה לאשר את העיקרון התכנוני שהוצג, לפיו לא תבנה תוספת כלשהי על הבניין לשימור, היום ובעתיד וכל זכויות הבנייה המוקנות מכח התב"ע וכן מכח תמ"א 2/, ימומשו בבניין החדש . האישור בכפוף לתנאים הבאים: א. יש להגיש תכניות מסודרות לבדיקת המחלקה לשימור (הרמוניקה), הכוללת חתכי רחוב לאורך ולרוחב, לקבלת הנחיות מפורטות. ב. הסדרה של קווי הבניין במגרש.		

ג. יש לשמר את הגדר ההיסטורית ולשחזר אותה במקומות שנפגעה. ד. יש לאשר את תיק התיעוד של בית צ'רצ'יל, אשרהוגש במחלקת שימור ולהשלים את הכנת תיק תיעוד למבנה השני בחלקה. ה. יש לקבל את אישור מחלקת השימור על עיצוב החזיתות המוצעות בבניין החדש. ו. היקף ההריסה המבוקשת של התקרות במבנה בית צ'רצ'יל יישקל מחדש בשלב הגשת ה"הרמוניקה". ז. בתיאום עם מחלקת תכנון העיר הוחלט להמליץ על בנייה של עד 0 קומות סה"כ בלבד. הגובה המבוקש למבנה החדש חורג בקומה מעל מדיניות אגף התכנון (מדיניות המאפשרת לאשר קומה אחת מעל (. הקומות שנקבעו בתכנית האב במסגרת בקשות לתמ"א 38 ח. יש לשחזר במבנה בית צ'רצ'יל אלמנטים כפי שהיו במקור, כולל: תריסים, סורגים, מעקות, ניקוי חזיתות וכו' בתיאום עם מחלקת השימור. ט. יש לתאם את הכניסה לחנייה באופן מפורט עם מחלקת השימור, ע"מ לוודא שאופי הסמטה, הגדרות והעצים לצידה, לא יפגעו.. י. יש לשתול עצים בוגרים בחלקה, כחלופה לעצים שיעקרו עבור הבניה, בתאום עם אגף שפ"ע. יא. יש להגיש לבחינת מחלקת השימור תכניות הנדסיות, ייתכן ותידרש הקמת מערכת ניטור על מנת להבטיח את שימור בית צ'רצ'יל מבחינה הנדסית. יב. יש לצרף לפרוייקט אדריכל שימור מלווה. יג. כתנאי למתן היתר הבניה יגיש היזם כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור. 13. תושי"ה: חוות הדעת ניתנה בתאריך 13.2.18		

המלצה: ממליצה לאשר את הבקשה על פי תבע 184523 תקן חניה 50% לדירות עד 45 מ"ר. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור לסימון 820 וביצוע בפועל רמזור עם עדיפות לכניסה לחניון . 14. אישור וועדה מחוזית: ח' בחשון התשע"ו 21 באוקטובר 2015 ית. 2015-6072 הנדון: חות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038 ברחוב שמואל הנגיד 18 (בית צ'רצ'יל) סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2.4 בתכנית 10038 בהתאם לס' 4.1.2.2.4 בתכנית 10038, הבקשה להריסה של המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו נבחנה בלשכת התכנון. רקע: השטח נשוא הבקשה ממוקם ברח' שמואל הנגיד פינת רח' נרקיס. גודל החלקה 1.897 דונם. בתחום החלקה קיימים שני בניינים היסטוריים, "בית צ'רצ'יל" ו"בית קהילת הר-אל". בבקשה מוצע שימור מלא וחיזוק של בית צ'רצ'יל הקיים ובניית בניין חדש בן 7 קומות ו 3 קומות חניה תת"ק בשטח שנותר בצדה המערבי של החלקה. מצב סטטוטורי: האזור ממוקם בתחומי העיר ההיסטורית עפ"י תכנית המתאר החדשה לירושלים. השטח נשוא הבקשה ממוקם בתחום תכנית המתאר לדרום נחלאות המופקדת אשר מגדירה את "בית צ'רצ'יל" כמבנה לשימור 1 באזור מגורים חדש 2א עם הנחיות בינוי מיוחדות. מדיניות: תכנית 101-0184523 לדרום נחלאות קובעת כי במידה ומוגשת בקשה לתמ"א 38 יחולו על המגרש העקרונות הבאים: 1. גובה – 4 קומות + קומה בנסיגה 2. קווי בניין – 7 מ' קדמי, 5 מ' צדי מזרחי, 3 מ' צדי		

מערבי, 3. שימור – בית צ'רצ'יל מוגדר כמבנה לשימור 1 ולא ניתן להוסיף עליו תוספות בנייה. 4. תכנית – לפחות 30% משטח החלקה יגון ללא ריצוף. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב, יגון. 5. מרפסות – תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב סיכום: 1. מספר הקומות המבוקש, 7 קומות, חורג מתכנית 101-0184523 החלה באזור. יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות וקומה חמישית בנסיגה. 2. במסמך ההיתר אשר הועבר ישנן חריגות בקווי הבניין המוצעים ביחס לתכנית 101-0184523. בקו הבניין הקדמי החריגה היא בפינה הדרום מזרחית, קו הבניין האחורי המוצע ממוקם בחלקו על קו ס ובחלקו חורג ב 2 מ' מקו הבניין המוגדר עפ"י תכנית 101-0184523. יש להתאים את קווי הבניין לנקבע בתכנית 101-0184523. 3. שימור- שימור וחיזוק "בית צ'רצ'יל" מקובל. יחד עם זאת, יש לסמן לשימור ולשיקום את הגדרות ההיסטוריות בהתאם לממצאי תיק התיעוד. 4. במסמך ההיתר אשר הועבר, התכנית התת"ק כמעט מלאה. יש להתאים נושא זה למצוין בהוראות תכנית 101-0184523. 5. במסמך ההיתר שהועבר, מוצעות מרפסות זיזיות בחזיתות הצדיות מחוץ לקו בניין. יש להתאים נושא זה למצוין בתכנית 101-0184523. 6. לנושא הצמחייה יצוין כי יש לקבל חו"ד שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. 7. מתכנת המחוז קובעת כי התאמת ההיתר המבוקש לתכנית 101-0184523 המתייחסת בהוראותיה לתכנית 10038, הינה מחייבת מאחר ולא ניתן להוציא היתר בנייה אשר עומד בסתירה לתכנית מופקדת. על כן, ניתן לקדם את הבקשה בכפוף לשינויים המפורטים לעיל. חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 08.11.15: 8. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: - תכנית הגשה - מתאריך 27.07.15. - תכניות קונסטרוקציה של המבנה החדש שהוכנו ע"י		

המהנדס משה קוזניצוב מהתאריך 27.07.15. - תכניות קונסטרוקציה של המבנה המחוזק שהוכנו ע"י המהנדס משה קוזניצוב מהתאריך 27.07.15. - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' 448860 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 22.06.15. - דו"ח ביסוס מס' 982-04 של מכטה גאוטכניקה בע"מ מ- 27.10.15. - דו"ח חישוב דינמי של המבנה המחוזק שהוכן ע"י מהנדס משה קוזניצוב מ- 27.10.15. - דו"ח חישוב דינמי של המבנה החדש שהוכן ע"י מהנדס משה קוזניצוב מ- 27.07.15. - הצהרת המהנדס – נספח 1. - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. 9. תיאור מבנה קיים: מדובר בבניין אשר נבנה בשנות העשרים של המאה העשרים. הבניין הקיים בעל שלוש קומות בשטח כ- 420 מ"ר. חזיתות הבניין מיועדים לשימור. עפ"י דו"ח בדיקת מצב מבנה, תקרות המבנה עשויות בשיטת "רלסים", קירות הנם בעוביים כ- 60 ס"מ עשויים אבן. גג המבנה הקיים עשוי קונסטרוקציית עץ ורעפים. סמוך לבניין הנידון, באותו המגרש, נמצא בניין אחר שלא מיועד לחיזוק ואינו שייך לבקשה זו. 10. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות אבן) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 2413, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.71 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ- 0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 2413 (סעיף 3.2), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות		

גבוהה. 11. תיאור מבנה מחוזק: המבנה הקיים יחוזק ללא תוספת שטחים, זכויות הבנייה עבור הבניין הנידון ינוצלו במבנה חדש סמוך לו. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללת קירות גזירה מבטון מזוין חדשים בעובי 20 ס"מ סמוך לקירות הקיימים וקירות פיר המעלית המתוכננים בטון מזוין. עפ"י התכנון המוצע, קירות אבן הקיימים, חיצוניים והפנימיים, יחוזקו בכל קומות הבניין ע"י יציקת שכבת בטון מזוין בעובי 10 ס"מ עם עיבויים מקומיים אשר יתפקדו כי עמודים שיתמכו את תקרות הבניין. חיזוק הקירות יבוצעו מבפנים בהתאם לדרישות השימור. תקרות קומת הקרקע (+4.14) וקומה א' (+8.38) יפורקו בלי להרוס את פרופילי פלדה ("רלסים") המבוטנים בהן, ובמקומן מתוכננות תקרות בטון מזוין חדשות בעובי 25 ס"מ. פרופילי פלדה הקיימים ישמשו בין היתר לתמיכה זמנית של חזיתות המבנה לאחר פירוק התקרות במפלסים +4.14 ו- +8.38. טרם יציקת התקרות החדשות, יבוצע טיפול בקורות פלדה הקיימות להסרת קורוזיה. רצפת קומת הקרקע תפורק ובמקומה תבוצע רצפת בטון מזוין חדשה בעובי 25 ס"מ. תקרת הגג במפלס +11.73 תחוזק ע"י שכבת טופינג מבטון מזוין בעובי 6 ס"מ. עפ"י התכנון, יפורק הגג הרעפים הקיים ובמקומו יבוצע חדש בגיאומטריה המקורית. חיזוק היסודות הקיימים מתוכנן בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים בהתאם להנחיות שבדו"ח יועץ הקרקע מהנדס דני מכטה. 12. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכנית קונסטרוקציה עקרונית וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד מהנדס משה קוזניצוב למבנה המחוזק, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות ת"י 413. עפ"י תוצאות החישוב, תסבולת קירות גזירה בשני הכיוונים ובכל הקומות גדולה מהכוח הסיסמי. כמו כן, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי עומדים בדרישות התקן. אין קומות חלשות או קומות גמישות. 13. עפ"י חישוב אינדקס סיסמי למבנה מחוזק עפ"י ת"י 2413 שערכתי, מתקבל הערך 4.45 אשר גדול מהערך 1.3		

לפיכך ניתן להסיק כי המבנה המחוזק עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. (מצורף החישוב). 14. תיאור מבנה חדש: המבנה החדש, סמוך למבנה המחוזק, בעל 7 קומות מגורים, מעל שלוש קומות תת קרקעיות המשמשות לחנייה ומחסנים, שטח המבנה 3,600 מ"ר. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללת קירות מעטפת הבניין, שש עמודות ממ"דים, קירות חדר המדרגות וקירות פיר המעלית לכל גובה הבניין. קירות גזירה של המבנה ברובם רציפים לכל גובה הבניין. חלק מקירות הבניין "צומחים" מתקרת טרנספורמציה במפלס 0.15-. עובי תקרת הטרנספורמציה לפי התכנון הנו 25 ס"מ. על המתכנן לשקול שוב צורך בהגדלת עובי התקרה ע"מ לעמוד בדרישות ת"י 466 (דרישה זו הועברה למהנדס משה קוזניצוב במכתב מתאריך 8.11.15). המבנה המחוזק הנו סדיר אופקית ואנכית. רכיבי שלד הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות עם תקרות מקשיות וקירות מבטון מזויין. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י רפסודות בהתאם להנחיות שבדו"ח יועץ הקרקע מהנדס דני מכטה. חתך הקרקע מאופיין ע"י שכבת מילוי עליונה, שכבות גיר וגיר דולומיטי. דו"ח הקרקע מתבסס על סקר גיאולוגי ועל ממצאים נוספים בפרויקטים בסביבה וישראל עם ביצוע החפירה. עפ"י התכנון המוצע, יבוצע דיפון בהיקף קומת המרתף עם ברגיי סלע לצורך דיפון בור חפירה בסמוך למבנה הקיים ובסמיכות לכביש, היכן שלא ניתן לבצע חפירה בשיפועים המצוינים בדו"ח הקרקע. עומק הבור המתוכנן הנו כ- 10 מ'. בתכנית הקונסטרוקציה לא מצוין סוג הדיפון, על המתכנן להשלים בתכנון מפורט פרטי הדיפון ע"י כלונסאות כפי שמנחה יועץ הקרקע בדו"ח (דרישה הזו הועברה למתכנן משה קוזניצוב במכתב מתאריך 8.11.15). 15. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכניות קונסטרוקציה עקרוניות וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד מהנדס משה קוזניצוב למבנה החדש, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות ת"י 413. עפ"י תוצאות החישוב, תסבולת קירות גזירה בשני הכיוונים ובכל הקומות גדולה מהכוח הסיסימי. כמו כן, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי עומדים בדרישות התקן. אין קומות חלשות או קומות גמישות.		

16. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 17. תנאים להיתר: יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר. 18. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערה המצוינת בסעיף 10 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר המלצה זו נכתבת בתאריך 26.3.2020 לאחר החלטת וועדת הערר ברחל אימנו 17. לאור החלטת וועדת הערר בנוגע למבנים לשימור מהרובד הראשון (נקבעו לשימור בתכנית) ומאחר ובית צ'רצ'יל הינו מבנה לשימור בדרגת השימור המחמירה ביותר בתכנית נחלאות 185423 (אושרה במהלך העבודה על תכנית התמ"א ולכן הבניין עבר לדרגת רובד ראשון) נבחנה שאלה האם ניתן להכליל בניין לשימור בית צ'רצ'יל במסלול תמא 2 לאחר בחינה משותפת עם היועץ המשפטי ולאחר בחינת הוראות תכנית נחלאות נראה כי בסיטואציה כה יחודית אשר שומרת על אופי הבניין לשימור יש מקום להכניסו למסלול תמ"א 2 (סעיף שימור 1 א') לאור האמור לעיל ערכנו בדיקה חוזרת של הבקשה ואנו סבורים שניתן לאשרה בתנאים הבאים: הערה כללית – החלקה המסומנת במפת המדידה אינה זהה למגרש המוצג בתכנון. כמו כן קווי הבניין של תמא ושל תבע לא מסומנים כראוי. יש לתקן את קווי הבניין מאחר ובדיקת התכנון מסתמכת על נתונים אלו. לנושא השימור – מבנה בית צ'רצ'יל : 19. מוצע במסלול תמא 2 תוך כדי הריסה מינימלית וזאת על מנת לשמרו ולחזקו. לא מוצעות כל תוספות בניה על המבנה למעט חדרים מחוזקים בקונטור המבנה ותוספת שימוש בחלל גג הרעפים הקיים ללא שינוי חיצוני וחפירה תת קרקעית עבור שטחי שירות. כל הבינוי המוצע בבניין זה יעמוד בהנחיות התכנית המאושרת – קווי בניין, זכויות, מספר קומות וכיו"ב. לאור הנחיות השימור המחמירות למבנה זה יש צורך באישור מחלקת שימור כתנאי למתן היתר. ליווי מחלקת השימור קריטי בבניין זה שהינו לשימור		

מחמיר . כל פרטי הבינוי יתואמו מול מחלקת השימור. יש לתקן קווי בניין תת קרקעיים בהתאמה לתכנית נחלאות . 20. שטחי השירות המוצעים נראים מוגזמים ביחס ליחידה אחת המוצעת ויבחנו על ידי בוחן הרישוי.(חדר גנרטור, חדר חשמל, חדר מעלית וחדר טכני וכו') 21. לאור התמשכות התהליכים ושינויים שנערכו בבקשה יש לקבל אישור מחלקת שימור לתכנון המוצע. גג הרעפים ההיסטורי מוצע להחלפה בחומרים חדשים יש לבחון התאמתם לתנאי השימור על ידי מחלקת השימור . 22. יש לקבל אישור מחלקת תנועה לפתרון החניה האחרון. 23. לא תמוקם כל תשתית על גבי גדרות או חומות הפונות לרחוב . הבניין החדש : 24. קווי הבנין - בתכנית 184523 מאושרים קווי בנין של 3 בחזית מערבית, 5 מ' ממבנה קהילת הראל ו-5 מ' ממבנה בית צרציל.ו-7 מטרים מגבול חלקה דרומי. הבקשה מציעה חריגות שכולן בתחום כביכול בקו בניין תמ"א לפי 10038 החריגה המוצעת הינה תוצאה של רצון לשימור מקסימלי של מבנה בית צרציל תוך חיזוקו והעברת שטחים למבנה חדש בחלקה חלף הוספת קומה על המבנה הקיים. חריגה זו מאושרת על ידי מהנדס העיר אך לאור סימון שלא על פי המדידה של קווי בניין ושלא לפי קווי בניין 10038 למבנים בני 6 קומות יש לתכנן את הבניין בתחום קו הבניין המירבי מבין הקווים לעיל מאחר ואין מקור סטטוטורי לחריגה נוספת מהם. המשך התיאום מול תכנון עיר . 25. מספר הקומות -במבנה החדש מקובל. 26. אחוזי הבניה נבדקו ביחס לחלוקה שהוצגה כמקובלת בין בעלי החלקה. 27. לצרף הסכם קהילת הראל עד לדיון בוועדה . 28. מספר יחידות דיור –מוצעות 34 יחידות קטנות בנוסף ליחידת ענק אחת בבית צ'רצ'יל אין מניעה לפי תכנית נחלאות להגיש יחידות גדולות כאשר במקביל אליהן (לפי התכנית באותו הבניין) מוצעות יחידות קטנות. במקרה זה נתייחס לבית ההיסטורי ולחדש כמבנה אחד מאחר וזכויותיהם ותכנונם שלובים זה בזה. כל חדרי השינה כוללים חדר רחצה ונראים כחדרי אירוח. לפי תכנית נחלאות ניתן להציע יחידות אירוח על אף האמור לעיל היזם מעיד כי מדובר בדירה אחת בלבד. 29. מתוך הוראות תכנית נחלאות " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד. יש להתאים להוראות נחלאות 30. מרפסות – לא ניתן להציע מרפסות מעבר לקווי בניין לבניין חדש מכח תמ"א ובמקרה זה גם לא כאלו החורגות		

מהוראות התכנית . 31. הבקשה תכלול נטיעות עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. לצרף הדמיות . 32. מאחר ומדובר בבניין לשימור 1 ללא תוספות כלל לא התבקשה חלופה 1 לתוספות לפי תמ"א. 33. פתרון האשפה יהיה בתחום קונטור המבנה ובתיאום מחלקת תברואה . 34. לא יוצבו תשתיות חדרי ארונות וצנרת בקירות הפונים כלפי הרחוב . תנאי למתן היתר אישור מחלקת תכנון לנושא זה . 35. יש לקבל אישור תושי"ה לפתרון חניה האחרון . 36. תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה . 37. תנאי לדיון בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה. 38. התכנית מקובלת תכנונית ומתאימה להוראות תכנית 10038 וניתן להעבירה לטיפול מחלקת הרישוי. 39. אישור סופי מאת מחלקת התכנון כתנאי למתן היתר 40. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל חוו"ד שימור חוו"ד ללא שינוי מיום התקבלה חוו"ד של בנימין אביגדורי מיום 17/08/2015. הבקשה מאושרת בתנאים: - יש למנות אדריכל שימור מלווה לפרוייקט חיזוק בית צ'רצ'ל. - יש להפקיד כתב ערבות במחלקת השימור. - תנאי לטופס 4 יהיה חוו"ד מחלקת השימור לסיום העבודות בבית צ'רצ'ל בכפוף להיתר המאושר. יש לסמן הריסת תקרות וחלקי פנים בהתאם למאושר בתכנית לשימור. יצוין כי תכנית מאושרת של מח' השימור כוללת בניין חדש של 7 קומות ולא 6 קומות כפי שמוצע. אך מאחר ותכנון עיר אישר את 6 הקומות המוצעות אין צורך לדרוש תכנית מעודכנת. תנאי לקבלת ההיתר אישור שימור סופי (לאור לערבות בנקאית שיש להפקיד). חוו"ד הועדה המחוזית	

חוו"ד הועדה המחוזית ללא שינוי מיום 21/10/2015. הועדה מבקשת להתאים את הבינוי לתכנית דרום נחלאות, לעניין גובה הבניין, קווי בניה וזכויות הבניה. בעקבות דיון בוועדה מיום 04/09/2019 התקבלה חוו"ד מחוזית נוספת מיום 02/10/2019 המפרטת כי להבנת מתכנת המחוז מדובר בהחלטת ביניים בלבד המאפשרת לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת, מדובר בהחלטה לא מנומקת ואינה מבוססת על המלצה של גורמי מקצוע. לעמדת מתכנת המחוז מדובר בהחלטה שגויה, אשר סותרת את הוראות תכנית 10038 בסעיף 6.5.4: "לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים לשימור על פי תכנית. לא תותר מכוח תכנית זו הריסת מבנים שהוגדרו אופייניים בתכניות תקפות". ובניגוד לסעיף 6.5.5: "במבנה היסטורי לא תותר מכוח תכנית זו הריסה ו/או תוספת בניה שאינה מתיישבת עם הוראות התכנית לשימור". וכן את החלטת ועדת הערר בעניין רחל אימנו 17. בהתאם לכך, עמדת מתכנת המחוז היא כי אין לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין רחל אימנו 17. חוו"ד הסדרי תנועה חוו"ד ללא שינוי מיום 13/02/2018. בבניין סה"כ 3 יח"ד קיימות, מוצע 34 יח"ד, דרוש עבור התוספת 17 מקומות חניה. מוצע 17 מקומות חניה, לא חסרים מקומות חניה. המלצה לאשר את הבקשה. עפ"י תב"ע 184523 תקן חניה 50% לדירות עד 45 מ"ר. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור לסימון 820 וביצוע בפועל רמזור עם עדיפות לכניסה לחניון. על גבי הרמוניקה של הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של תכנון עיר כי תקן חניה יהיה ללא 50% הפחתה לשימור, מאחר ויש מקום לחניה תחת מגרש ללא בינוי. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות חיזוק מבנה לשימור ותוספת מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים ו21 קומות חניה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. קווי בניין - יצוין כי גבולות החלקה אשר סומנו בהרמוניקה אינם נכונים.		

מבדיקה מול המחלקה למידע תכנוני, יש לעדכן תיק קווי הבניין מאחר וגבולות החלקה לא סומנו נכון בעבר וכיום אושרה תכנית דרום נחלאות אשר מגדירה גבולות חלקה נכונים. לאור האמור יש לעדכן תיק קווי בניין ולתקן גבולות חלקה בהתאם לתיק קווי הבניין המעודכן. - קווי בניין יהיו לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 סעיף 4.1.2.2.7 במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה קווי הבניין מעל הקרקע בחזית הקדמית לא יפחתו מ' 4 ובחזיתות האחרות לא יפחתו מ' 3. - לפי הוראות תכנית דרום נחלאות המרחק בין הבניין החדש לבניינים הקיימים יהיה 5 מ', על כן יש לצמצם בינוי בחלק הצפוני ולהגדיל מרחק ל' 5 מ' בין הבניין של קהילת הראל לבניין החדש במקום 3 מ' כמוצע. בתת הקרקע התקבלה חוו"ד של אילנית מיכאל כי אין צורך לשמור על מרחק בין הבניינים מאחר וקיימת הוראה מפורשת בתכנית 10038 כי קווי בניין בתת הקרקע עבור חניה יכולים להיות עד קו אפס. יש לתקן קווי בניין בהתאם להוראות תכנית 10038 ובהתאם לגבולות חלקה המתוקנים. לאור תיקון גבולות החלקה וקווי הבניין, ככל הנראה הבניין המוצע יחרוג מקווי בניין של תמ"א 38, יש לצמצם את הבינוי ולהתכנס אל תוך קווי הבניין, צמצום הבינוי ותכנון החזיתות מחדש יהיה בכפוף לאישור של המח' לתכנון עיר. - לעניין הבינוי בתת הקרקע – אין מניעה לאשר חניות עד גבול החלקה בהתאם להוראות תכנית 10038, אך מחסנים וחדרים טכניים יש לצמצם אל תוך קווי בניין של תמ"א 38. יצוין כי כל שינוי בקומת החניה או במיקום מקומות החניה יהיה בכפוף לאישור הסדרי תנועה. חישוב שטחים - שטח עיקרי מותר לפי זכויות של תמ"א 38 הוא 2324.93 מ"ר, מוצע במסגרת הבקשה 1937.57 מ"ר. - לעניין השטחים בתת הקרקע עבור מחסנים וחדרים טכניים. תכנית דרום נחלאות מבטלת את תכנית המתאר 62 לכן שטח עבור חדרים טכניים ומחסנים יהיה לפי הוראות תכנית דרום נחלאות. יצוין כי לפי טבלת הזכויות, בתא שטח 111 ניתן לתכנן בת הקרקע שטח שירות בהיקף של 25% משטח החלקה.		

- מחסנים - חושבו כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר. - חדרים טכניים - לא הוצג חישוב שטח של חלק מקומת החניון במפלס 3.15- הכולל חדרים טכניים, יש להציג חישוב כמקובל ולהציג מקור זכויות עבור החדרים הטכניים. מאחר ויש עודף בשטחים עיקריים ניתן לחשב כשטח עיקרי, לחילופין שטח חדרים טכניים ניתן לחשב לפי הוראות תכנית דרום נחלאות החלה במקום, להראות חישוב לפי טבלת זכויות תא שטח 111 המגדיר שטחי שירות בתת הקרקע אשר יהוו 25% משטח החלקה. מרפסות - לא ניתן לאשר מרפסות זיז המוצעות מחוץ לקווי בניין. יש לתכנן מרפסות בתוך קווי בניין תמ"א 38. - שטח מרפסות זיז נבחן לפי תקנות חישוב שטחים. עפ"י הוראת שעה, תכנית שהופקדה לאחר 2010 שטח מרפסות מקורות יחושב כעיקרי. מאחר ותכנית 184523 דרום נחלאות הופקדה לאחר 2010, יש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי. שטח מרפסת זיז עבור כל יחידת דיור יהיה עד 14 מ"ר ו12 מ"ר ממוצע לבניין. יש להראות חישוב בהתאם. מרפסות שירות - לציין מידות של מרפסות שירות עפ"י הנחיות מרחביות עד 1.5 מ' מקיר פנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. - להראות חיפוי אבן בקיר הפנימי של מרפסת שירות. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a יש להשלים מידות בכל הקומות, מחסנים, מעברים, חדרי מדרגות לובי, מרפסות זיז ושירות וכו'. מתנגדים קיימים 7 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - מתנגדת המחזיקה בנכס בבניין של קהילת הראל - התנגדות לחפירה בסמוך לבניין היסטורי אשר יערער את יסודות הבניין. רמפת החניה המתוכננת צמודה לבניין היסטורי, התכנון מסכן את הבניין לשימור. - התנגדות לנושא החניות. מס' החניות המתוכנן הוא כמחצית ממס' הדירות. ישנו עומס על הרחוב כבר היום.		

- פגיעה אדריכלית במקום ובאיכות חיי התושבים.		
הבקשה ירדה מסדר היום למתן חווד דעת תכנונית, בהתאם לחו"ד המשפטית .	12/02/2020	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לעת הדיון בהתנגדויות, אגף התכנון יגישו חו"ד מתוקנת התואמת את החו"ד המשפטיות שהתקבלו בתיק, שעל בסיסה מח' הרישוי תכין המלצה תכנונית לוועדה.	04/09/2019	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
התקבלה חו"ד של עו"ד אילנית מיכאלי כי ניתן לקדם תיק הנ"ל במסלול של תמ"א 38/2 הריסה ובניה למרות הוראות התכנית דרום נחלאות אשר מגדירות את הבניין לשימור 1 – שימור מחמיר. הוראות התכנית מאפשרות הריסת פנים המבנה בתנאים שישמרו על ייחודו, ניתן להקנות זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש וניתן לקדם את הבקשה. במסלול המוצע של הריסה ובניה. תיק מובא להכרעת הועדה לעניין זכויות בניה באם לקבל חו"ד תכנונית ולהתאים את הבינוי להוראות תכנית דרום נחלאות או לקבל חו"ד יועמ"ש עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר ולהתאים את זכויות הבינוי להוראות תכנית 10038. בתיק קיימים מתנגדים, לאחר החלטת הועדה לעניין זכויות בניה, יזומנו המתנגדים. חו"ד תכנון עיר: תיק נפתח בתכנון עיר בטרם אישורה של תכנית דרום נחלאות. ביום 14/10/2017 אושרה התכנית מס' 184523 לשכונת דרום נחלאות וחוו"ד תכנונית תוקנה בהתאם. בהתאם לחו"ד יש להתאים בינוי להוראות התכנית דרום נחלאות: יש לתקן קווי בניין עבור הבניין החדש, עבור הבניין לשימור הקיים ועבור הבינוי בתת הקרקע. משמעות הדבר נסיגה משמעותית של הבניין החדש אל תוך קווי הבניין, שינוי תכנון באופן משמעותי בנראות הבניין, נדרש צמצום הבניין ל4 קומות וחמישית בנסיגה, התאמת תמהיל הדירות להוראות התכנית אשר מוצע מעבר למותר. שינויים הנ"ל מצריכים תכנון מחודש מול המחלקה לתכנון עיר ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. חו"ד משפטית של עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר כבר הוסכם כי לאור הוראות מיוחדות לגבי הבניין בתכנית מתאר נחלאות דרום ניתן לקבל היתר לחיזוק מבנים לפי תמ"א 38/2, הריסה ובניה מחדש. לעניין זכויות הבניה שניתן לקבל בהיתר:	18/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

פעולות ההריסה המבוקשות תואמות את הוראות התכנית ותוספת הזכויות המבוקשת במבנה לשימור הינה פנימית בלבד, כאשר כל יתר הזכויות המבוקשות מכוח מסלול ההריסה של התמ"א מיושמות בחלק ריק של המקרקעין, לגביו אין כל הוראות שימוריות. המראה החיצוני של המבנה לשימור לא משתנה. לאור האמור ניתן לתת היתר במסלול של תמ"א 38/2 לפי זכויות שעל פי סעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038 בלא שהדבר יהווה ניגוד להוראות התכנית לשימור. חוו"ד הועדה המחוזית להתאים בינוי להוראות תכנית דרום נחלאות כחוו"ד תכנונית. להלן התיקונים לבקשה בהתאם לחוו"ד תכנונית: הסדרי תנועה יצוין לעניין הסדרי תנועה כי מס' חניות מוצע 17 הינו לפי התקן הנדרש, על כן התכנית מאושרת. לאור צורך בשינוי קווי הבניין ככל הנראה ידרשו לשנות תכנון החניות, יש לקבל אישור הסדרי תנועה מעודכן לכך. קווי בניין קווי בניין שסומנו בתכנית המוצעת חורגים מקווי בניין של תכנית נחלאות. קווי בניין לבניין החדש יהיו 7 מ' כלפי רחוב נרקיס, 3 מ' כלפי חזית מערבית, 5 מ' בין הבניין המוצע לבניין הצפוני הקיים. קווי בניין לבית צ'רצ'ל יהיו על קונטור הבניין הקיים. קווי בניין בתת הקרקע יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2.ב' לתכנית 184523. קו בניין קדמי – בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ושמירה שעל 20% תכסית מחלחלת פנויה מבינוי. יש לצמצם בינוי אל תוך קווי הבניין המותרים. מאחר ויש צורך בשינוי קווי הבניין כל הבינוי משתנה של הבניין החדש ושל הבינוי בתת הקרקע, על כן יש לתאם תכנון מחדש מול תכנון עיר ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. במידה ויהיה שינוי במיקום החניות יש לקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה. חישוב שטחים - במפלס 3.15- תת קרקעי לא הוצג חישוב שטח של האגף שמתחת לבית צ'רצ'ל, יש להציג שטח נדרש בהתאם		

לטבלת זכויות של תכנית 184523, 25% משטח החלקה בתת הקרקע יהיה שירות ובאופן יחסי ל 3 בניינים. - מוצע חדר עגלות בקומת הקרקע, יש לשנות תיאור לחדר טכני או להציגו כחלק מהלובי. - שטח מעלית יחושב פעם אחת כשירות. - מוצע שימוש בחלל גג של הבניין הקיים למגורים, יש להציע את השטח כעיקרי חדש ולא כקיים. מרפסות בהריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות זיז מחוץ לקוי בניין, יש לתכנן את כל המרפסות בתוך קווי הבניין. מרפסות שירות - שטח מרפסות שירות עבור כל יח"ד יהיה עד 5 מ"ר בלבד, מעבר לכך שטח יחושב כעיקרי. - יש לתכנן מרפסות שירות עפ"י הנחיות מרחביות: 1.5 מ' מהקיר הפנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. קיר המפריד בין הדירה למרפסת יצופה באבן, לסמן חיפוי אבן. תמהיל הדירות יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף "תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3. ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד. מס' קומות הבינוי המוצע אינו תואם את התכנית המאושרת בבניין החדש. מס' הקומות יעמוד על 4 וקומה נוספת בנסיגה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - למספר חניות בסדר רציף מהקומה התחתונה עד העליונה. - חסרות מידות בכל התכנית, יש לסמן מידות להכל, קומות תת קרקעיות, מחסנים חדרי מדרגות, חדרי טכניים, דירות, מרפסות וכו'.		

- לציין שטחי הדירות. - תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה בתיאום עם תכנון עיר. - הבקשה תכלול נטיעת עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. - להראות פתרון אשפה אשר יהיה בתחום קונטור המבנה. - יש לסמן הריסת תקרות וחלקי פנים בהתאם למאוסר בתכנית לשימור לעת הדיון לצרף הסכם קהילת הראל. במידה והוועדה תחליט לקבל את חוות דעתם של עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר, יש לקבל התייחסות נוספת של מחלקת תכנון עיר.		
במגרש חלה תכנית 184523 בתוקף מיום 14/10/2017 המייעדת את המקום למגורים 2'א'. בניין צ'רצ'ל מסומן באדום בניין לשימור דרגה 1. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת שרון דינור בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת: רקע תכנוני כתובת: שמואל הנגיד 18 גוש: 30043 חלקה: 3 שטח הבקשה: 1.897 מ"ר (לפני תצ"ר) שטח חלקה נטו. 2.01 מ"ר שטח החלקה ברוטו. תיאור מצב קיים: בחלקה קיימים 3 מבנים. המבנה נשוא התכנית הינו מבנה הסטורי הידוע בשם "בית צ'רצ'ל יל" בן 3 קומות ו-3 יח"ד. בתחום החלקה מבנה נוסף של בית כנסת קהילת הראל, אשר אינו עובר חיזוק במסגרת תכנית 12. מועד הקמת המבנה: תחילת המאה הקודמת תיק תיעוד (בהיעדר היתר יש לקבל חתימת מהנדס העיר). קומה הוספה לבית צ'רצ'ל בשנת 1952. (עפ היתר 1952/0482.0)	14/08/2019	חוות דעת תכנונית

המבנה בתחום העיר ההיסטורית לפי 10038 רקע היסטורי – המבנה לשימור ע"פ כרטסת. מס' אתר לשימור 1823. רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית 1048 א משנת 1968 שמייצגת את החלקה לאזור מגורים 3. החלקה נמצאת בתחום תכנית 184523 דרום נחלאות שהופקדה להתנגדויות. בשטח התכנית ניתן היתרים: מדיניות תכנונית: ע"פ תכנית 184523 המאושרת – מגורים חדש 2'א' . המבנה החדש בחלקה יהיה עד 4 קומות וחמישית בנסיגה. קווי בנין 3 כלפי הסמטה הצידית, 5 כלפי בית צ'רצ'יל ו-7 מ' ממרכז הדרך- רח' נרקיס. אחוזי בניה למגורים 2'א' 150 מעל הקרקע שירות ועיקרי 25 אחוזי בניה שירות בתת הקרקע שימור בית צ'רצ'יל דרגת שימור 1-שימור מחמיר וללא תוספות. מתוך הוראות תכנית נחלאות - "בניינים אלה ישומרו בממדיהם המקוריים ולא יעשה כל שינוי בחזיתותיהם, במערך ההנדסי שלהם בחומרי הגמר ובטכנולוגיה המקורית. - יש לפעול לשיפוצם ולשימורם, ולדאוג להסרת תוספות בנייה ו/או מפגעים באם ישנם. - פנים המבנה: מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. ראוי שלא לבטל באופן גורף את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה ייעשו ברגישות ובצורה מבוקרת. - שימור החלקה: בנוסף לשימור המבנה/ מבנים שסומנו לשימור, יש לשמור על האלמנטים האדריכליים בתחום החלקה: גדרות ושערי אבן/ מסגרות, חצרות, בארות מים, עיטורים וכדומה, הכל בהתאם לתיק התיעוד ואישור יחידת השימור ואדריכל העיר.		

- שיפוץ הבניינים, מחייב שימור מלא של כל האלמנטים האדריכליים הקיימים המקוריים שפורטו לעיל. - כל שיפוץ ו/או שינוי בבניינים אלה, לרבות בחללים פנימיים, מחייב בהיתר בנייה כדין. במקרים מיוחדים ובהמלצת מהנדס העיר, רשאית הועדה המקומית להתיר: א. שינויים פנימיים המיועדים להבטיח המשך תפקודו והצלחתו של המבנה לשימור וזאת בתנאי שאינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה. ב. תוספת בניה מתחת לפני הקרקע למטרת שטחי שירות וזאת בתנאי ששוכנעה הועדה כי ננקטו כל האמצעים לאבטחת שלמותו של המבנה ושל אלמנטים שנקבעו לשימור מתוך חצר המבנה או כלל החלקה על כל מרכיביו, ובתנאי שאין בשינויים ו/או בתוספות אלה כדי לפגוע במטרות השימור של המבנה או חלקיו, ובהתאם לזכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו. ג. בית צרצ'יל- החלטה מספר 8 (כי תנאי לכל היתר בניה/פיתוח בתחום החלקה יהא השבת המצב לקדמותו תוך שיחזור פנים המבנה בשפה האדריכלית המקורית של המבנה ההיסטורי, והכל בהתאם להוראות כפי שנקבעו במסמכי התכנית לדרגת "שימור 1"). תקן חנייה לפי 5166ב': מבנה זה אינו מיועד להריסה ע"פ תכנית או ע"פ צו סופי של בית משפט. 1. ע"פ ס' 4.1.2.2 בהוראות תכנית 10038, סך הזכויות האפשריות הינו שטחי בנייה מאושרים בתכנית מפורטת עד 1980 שחלה במקום או היתר בנייה עד 18.05.2005, שטח להרחבות יח"ד קיימות ע"פ תכנית זו, סגירת קומה מפולשת ע"פ תכנית זו ותוספת ע"פ 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. א. שטחים מאושרים בחלקה ע"פ תכנית מאושרת עד 1980: 93% משטח החלקה ברוטו (לא בוצעה הפקעה בפועל)- 1860 מ"ר ב. שטח קיים להריסה בית צרצ'יל $= 471$ (b) מ"ר. ג. שטח עיקרי מבנה נוסף(קהילת הראל) בתחום החלקה- 386 מ"ר ד. שטח קומה טיפוסית $= 157$ (c) מ"ר		

ה. מספר יח"ד במבנה הקיים $d=3$ (על פי הצהרת אדריכל) ו. שטח בנייה לתוספת 2.5 קומות טיפוסיות - $392 = 157 * 2.5$ ז. שטח קומה מפולשת-0 ח. שטח בנוי בחלקה ללא שינוי (מבנה קהילת הראל)- 386 מ"ר ט. על פי נוסחת חישוב הזכויות מעודכנת: $2324.931860 + (157 + 13) * 2.5 + 3 =$ י. שטח עיקרי למימוש במבנה בית צרציל והמבנה החדש בהפחתת מבנה קהילת הראל אשר נחתם הסכם מולו כי אינם זכאים לבקש תוספת בהיתר (2324.93-386). סה"כ 1938 מ"ר. יא. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. v על אף נוסחאת הזכויות המפורטת סכום זכויות הבניה במבנה החדש והישן לא יכול לעלות על זכויות הניתנות מכח תכנית מאושרת. תיאור הבקשה 2. הבינוי המבוקש מכח 10038: א. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2. ב. הבניין המוצע הינו בן 6 קומות מלאות יחד עם הריסת חלקי פנים וחיזוק פנימי של מבנה בית צרציל. : מבנה בית צרציל נשאר בדיוק כפי שהוא היום אך מאפשר שימוש בחלל הגג ושימושי שירות בתת הקרקע. ג. שטח מבנה בית צרציל : שטח עיקרי מבוקש 427 מ"ר. ד. שטח מבנה חדש : שטח עיקרי מבוקש 965.64 מ"ר ה. קווי בנין למבנה החדש בחלקה הינם- 7 מ' מאמצע גבול חלקה, 5 מ' מבית צרציל ו-3 מ' ממבנה קהילת הראל ו-2 מטרים מגבול חלקה מערבי. ו. במסגרת התכנית מוצעת חנייה תת קרקעית אשר הכניסה אליה מהסמטה המערבית תוך כדי פתיחת פתח בגדר האבן ההיסטורית. החניה והרמפה עוברים בקו אפס כלפי מבנה קהילת הראל הצפוני להם ובמרחק של כ-1.5		

מטר מבית צ'רצ'יל ההיסטורי. מוצעת חניה אחת מתחת לבניין ההיסטורי. טרם הוצג אישור מחלקת שימור ותנועה לפתרון החניה המוצע. ז. סה"כ שטחי שירות מבוקשים: 642 לא כולל שטחי חניה. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ח. 34 יח"ד במבנה החדש ו-1 יח"ד בבית צרציל בשטח 427 מ"ר עיקרי ועוד 14.5 שטח ממ"ד (ללא תוספת). בבית צ'רצ'יל שטח יחידה הוא שטח הבניין. ט. בבניין החדש שטח היחידות נע בין 31-49 מ"ר. הממוצע לדירה לא כולל את שטח מרפסות השירות המוצע לכל יחידה עד 5 מ"ר. י. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7: הבקשה אינה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 ואינה בסמכות הוועדה המקומית מאחר ומוצעת בניה החורגת מהוראות תכנית נחלאות 5. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 ס"ק הבקשה חורגת מקווי הבניין של תכנית נחלאות בחזית דרומית מערבית וצפונית. 6. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 7. התכנית אינה תואמת לנושא גובה את תכנית מתאר נחלאות ולנושא עומק הנסיגות ומציעה קומה מעבר לתכנית ללא נסיגות כלל. קווי הבניין הינם בהתאמה למדיניות למעט חריגה של מטר כאמור בסעיף קודם לעיל. אחוזי הבניה המבוקשים הינם 128% מירבי מעל הקרקע כולל מבנה קהילת הראל וכולל המבנה ההיסטורי בית צ'רצ'יל. והינם נמוכים מהמדיניות העומדת על 150% מירבי 8. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. 9. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה / להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.		

10. הסכמות שכנים: התקבלו הסכמות 1_ מתוך 1_ יח"ד קיימות, המהוות 100_%. בנוסף הוצג מסמך מאת קהילת הראל הכלולה במתחם אשר מאשר את התכנון ואת הגבלת הזכויות העתידיות חוות דעת ממחלקות העירייה 11. החלטת וועדת שימור 5.5.15 החלטת וועדת שימור ניתנה לגרסה הקודמת (7 קומות) בינתיים עודכנה הבקשה ומציעה 4 קומות וחמישית בנסיגה בהתאם לתכנית המתאר לנחלאות. הבקשה קיבלה את אישור מחלקת השימור בתאריך 17.8.15 בהתאם להחלטת הוועדה לאחר דיון בוועדת השימור ולאחר שמולאו התנאים בהחלטה יצויין כי הוצגה בוועדה מצגת בלבד ועדיין לא הוגשה הרמוניקה לבחינת מחלקת השימור ועדת השימור מציינת שנעשו במתחם פעולות עבריינות בנייה קשה והיא מוקיעה זאת ועדת השימור ממליצה לאשר את העיקרון התכנוני שהוצג, לפיו לא תבנה תוספת כלשהי על הבניין לשימור, היום ובעתיד וכל זכויות הבנייה המוקנות מכח התב"ע וכן מכח תמ"א 2/, ימומשו בבניין החדש. האישור בכפוף לתנאים הבאים: א. יש להגיש תכניות מסודרות לבדיקת המחלקה לשימור (הרמוניקה), הכוללת חתכי רחוב לאורך ולרוחב, לקבלת הנחיות מפורטות. ב. הסדרה של קווי הבניין במגרש. ג. יש לשמר את הגדר ההיסטורית ולשחזר אותה במקומות שנפגעה. ד. יש לאשר את תיק התיעוד של בית צ'רצ'יל, אשרהוגש במחלקת שימור ולהשלים את הכנת תיק תיעוד למבנה השני בחלקה. ה. יש לקבל את אישור מחלקת השימור על עיצוב החזיתות המוצעות בבניין החדש. ו. היקף ההריסה המבוקשת של התקרות במבנה בית צ'רצ'יל יישקל מחדש בשלב הגשת ה"הרמוניקה".		

ז. בתיאום עם מחלקת תכנון העיר הוחלט להמליץ על בנייה של עד 0 קומות סה"כ בלבד. הגובה המבוקש למבנה החדש חורג בקומה מעל מדיניות אגף התכנון (מדיניות המאפשרת לאשר קומה אחת מעל (. הקומות שנקבעו בתכנית האב במסגרת בקשות לתמ"א 38 ח. יש לשחזר במבנה בית צ'רצ'יל אלמנטים כפי שהיו במקור, כולל: תריסים, סורגים, מעקות, ניקוי חזיתות וכו' בתיאום עם מחלקת השימור. ט. יש לתאם את הכניסה לחנייה באופן מפורט עם מחלקת השימור, ע"מ לוודא שאופי הסמטה, הגדרות והעצים לצידה, לא יפגעו.. י. יש לשתול עצים בוגרים בחלקה, כחלופה לעצים שיעקרו עבור הבניה, בתאום עם אגף שפ"ע. יא. יש להגיש לבחינת מחלקת השימור תכניות הנדסיות, ייתכן ותידרש הקמת מערכת ניטור על מנת להבטיח את שימור בית צ'רצ'יל מבחינה הנדסית. יב. יש לצרף לפרוייקט אדריכל שימור מלווה. יג. כתנאי למתן היתר הבניה יגיש היזם כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור. 13. תושי"ה: חוות הדעת ניתנה בתאריך 13.2.18 המלצה: ממליצה לאשר את הבקשה על פי תבע 184523 תקן חניה 50% לדירות עד 45 מ"ר. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור לסימון 820 וביצוע בפועל רמזור עם עדיפות לכניסה לחניון . 14. אישור וועדה מחוזית: ח' בחשון התשע"ו 21 באוקטובר 2015 ית. 2015-6072 הנדון: חות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038 ברחוב שמואל הנגיד 18 (בית צ'רצ'יל)		

סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2.4 בתכנית 10038 בהתאם לס' 4.1.2.2.4 בתכנית 10038, הבקשה להריסה של המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו נבחנה בלשכת התכנון. רקע: השטח נשוא הבקשה ממוקם ברח' שמואל הנגיד פינת רח' נרקיס. גודל החלקה 1.897 דונם. בתחום החלקה קיימים שני בניינים היסטוריים, "בית צ'רצ'יל" ו"בית קהילת הר-אל". בבקשה מוצע שימור מלא וחיזוק של בית צ'רצ'יל הקיים ובניית בניין חדש בן 7 קומות ו 3 קומות חניה תת"ק בשטח שנותר בצדה המערבי של החלקה. מצב סטטוטורי: האזור ממוקם בתחומי העיר ההיסטורית עפ"י תכנית המתאר החדשה לירושלים. השטח נשוא הבקשה ממוקם בתחום תכנית המתאר לדרום נחלאות המופקדת אשר מגדירה את "בית צ'רצ'יל" כמבנה לשימור 1 באזור מגורים חדש 2 עם הנחיות בינוי מיוחדות. מדיניות: תכנית 101-0184523 לדרום נחלאות קובעת כי במידה ומוגשת בקשה לתמ"א 38 יחולו על המגרש העקרונות הבאים: 1. גובה – 4 קומות + קומה בנסיגה 2. קווי בניין – 7 מ' קדמי, 5 מ' צדי מזרחי, 3 מ' צדי מערבי, 3. שימור – בית צ'רצ'יל מוגדר כמבנה לשימור 1 ולא ניתן להוסיף עליו תוספות בנייה. 4. תכסית – לפחות 30% משטח החלקה יגון ללא ריצוף. 70% מהשטח הפנוי בחזית המבנה הפונה לרחוב, יגון. 5. מרפסות – תותר בניית מרפסות זיזיות בלבד כלפי הרחוב סיכום: 1. מספר הקומות המבוקש, 7 קומות, חורג מתכנית		

101-0184523 החלה באזור. יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות וקומה חמישית בנסיגה. 2. במסמך ההיתר אשר הועבר ישנן חריגות בקווי הבניין המוצעים ביחס לתכנית 101-0184523. בקו הבניין הקדמי החריגה היא בפינה הדרום מזרחית, קו הבניין האחורי המוצע ממוקם בחלקו על קו ס ובחלקו חורג ב 2 מ' מקו הבניין המוגדר עפ"י תכנית 101-0184523. יש להתאים את קווי הבניין לנקבע בתכנית 101-0184523. 3. שימור- שימור וחיזוק "בית צ'רצ'יל" מקובל. יחד עם זאת, יש לסמן לשימור ולשיקום את הגדרות ההיסטוריות בהתאם לממצאי תיק התיעוד. 4. במסמך ההיתר אשר הועבר, התכנית התת"ק כמעט מלאה. יש להתאים נושא זה למצוין בהוראות תכנית-101-0184523. 5. במסמך ההיתר שהועבר, מוצעות מרפסות זיזיות בחזיתות הצדיות מחוץ לקו בניין. יש להתאים נושא זה למצוין בתכנית 101-0184523. 6. לנושא הצמחייה יצוין כי יש לקבל חו"ד שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. 7. מתכננת המחוז קובעת כי התאמת ההיתר המבוקש לתכנית 101-0184523 המתייחסת בהוראותיה לתכנית 10038, הינה מחייבת מאחר ולא ניתן להוציא היתר בנייה אשר עומד בסתירה לתכנית מופקדת. על כן, ניתן לקדם את הבקשה בכפוף לשינויים המפורטים לעיל. חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 08.11.15: 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: - תכנית הגשה - מתאריך 27.07.15. - תכניות קונסטרוקציה של המבנה החדש שהוכנו ע"י המהנדס משה קוזניצוב מהתאריך 27.07.15. - תכניות קונסטרוקציה של המבנה המחוזק שהוכנו ע"י המהנדס משה קוזניצוב מהתאריך 27.07.15. - דו"ח בדיקת מצב מבנה מס' 448860 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 22.06.15. - דו"ח ביסוס מס' 982-04 של מכטה גאוטכניקה		

בע"מ מ- 27.10.15. - דו"ח חישוב דינמי של המבנה המחוזק שהוכן ע"י מהנדס משה קוזניצוב מ- 27.10.15. - דו"ח חישוב דינמי של המבנה החדש שהוכן ע"י מהנדס משה קוזניצוב מ- 27.07.15. - הצהרת המהנדס – נספח 1. - דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. - טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. - אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר בבניין אשר נבנה בשנות העשרים של המאה העשרים. הבניין הקיים בעל שלוש קומות בשטח כ- 420 מ"ר. חזיתות הבניין מיועדים לשימור. עפ"י דו"ח בדיקת מצב מבנה, תקרות המבנה עשויות בשיטת "רלסים", קירות הנם בעוביים כ- 60 ס"מ עשויים אבן. גג המבנה הקיים עשוי קונסטרוקציית עץ ורעפים. סמוך לבניין הנידון, באותו המגרש, נמצא בניין אחר שלא מיועד לחיזוק ואינו שייך לבקשה זו. 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות אבן) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכת לפי ת"י 2413, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.71 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ- 0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 2413 (סעיף 3.2), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה מחוזק: המבנה הקיים יחוזק ללא תוספת שטחים, זכויות הבנייה עבור הבניין הנידון ינוצלו במבנה חדש סמוך לו. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללת קירות גזירה מבטון מזוין חדשים בעובי 20 ס"מ סמוך לקירות הקיימים וקירות פיר המעלית המתוכננים בטון מזוין.		

עפ"י התכנון המוצע, קירות אבן הקיימים, חיצוניים והפנימיים, יחזקו בכל קומות הבניין ע"י יציקת שכבת בטון מזוין בעובי 10 ס"מ עם עיבויים מקומיים אשר יתפקדו כי עמודים שיתמכו את תקרות הבניין. חיזוק הקירות יבוצעו מבפנים בהתאם לדרישות השימור. תקרות קומת הקרקע (+4.14) וקומה א' (+8.38) יפורקו בלי להרוס את פרופילי פלדה ("רלסים") המבוטנים בהן, ובמקומן מתוכננות תקרות בטון מזוין חדשות בעובי 25 ס"מ. פרופילי פלדה הקיימים ישמשו בין היתר לתמיכה זמנית של חזיתות המבנה לאחר פירוק התקרות במפלסים +4.14 ו- +8.38. טרם יציקת התקרות החדשות, יבוצע טיפול בקורות פלדה הקיימות להסרת קורוזיה. רצפת קומת הקרקע תפורק ובמקומה תבוצע רצפת בטון מזוין חדשה בעובי 25 ס"מ. תקרת הגג במפלס +11.73 תחוזק ע"י שכבת טופינג מבטון מזוין בעובי 6 ס"מ. עפ"י התכנון, יפורק הגג הרעפים הקיים ובמקומו יבוצע חדש בגיאומטריה המקורית. חיזוק היסודות הקיימים מתוכנן בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים בהתאם להנחיות שבדו"ח יועץ הקרקע מהנדס דני מכה. 5. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכנית קונסטרוקציה עקרונית וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד מהנדס משה קוזניצוב למבנה המחוזק, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות ת"י 413. עפ"י תוצאות החישוב, תסבולת קירות גזירה בשני הכיוונים ובכל הקומות גדולה מהכוח הסיסמי. כמו כן, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי עומדים בדרישות התקן. אין קומות חלשות או קומות גמישות. 6. עפ"י חישוב אינדקס סיסמי למבנה מחוזק עפ"י ת"י 2413 שערכתי, מתקבל הערך 4.45 אשר גדול מהערך 1.3 לפיכך ניתן להסיק כי המבנה המחוזק עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. (מצורף החישוב). 7. תיאור מבנה חדש: המבנה החדש, סמוך למבנה המחוזק, בעל 7 קומות מגורים, מעל שלוש קומות תת קרקעיות המשמשות לחנייה ומחסנים, שטח המבנה 3,600 מ"ר. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה כוללת קירות מעטפת הבניין, שש עמודות ממ"דים, קירות חדר		

המדרגות וקירות פיר המעלית לכל גובה הבניין. קירות גזירה של המבנה ברובם רציפים לכל גובה הבניין. חלק מקירות הבניין "צומחים" מתקרת טרנספורמציה במפלס 0.15-. עובי תקרת הטרנספורמציה לפי התכנון הנו 25 ס"מ. על המתכנן לשקול שוב צורך בהגדלת עובי התקרה ע"מ לעמוד בדרישות ת"י 466 (דרישה זו הועברה למהנדס משה קוזניצוב במכתב מתאריך 8.11.15) המבנה המחוזק הנו סדיר אופקית ואנכית. רכיבי שלד הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות עם תקרות מקשיות וקירות מבטון מזוין. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י רפסודות בהתאם להנחיות שבדו"ח יועץ הקרקע מהנדס דני מכטה. חתך הקרקע מאופיין ע"י שכבת מילוי עליונה, שכבות גיר וגיר דולומיטי. דו"ח הקרקע מתבסס על סקר גיאולוגי ועל ממצאים נוספים בפרויקטים בסביבה וישראל עם ביצוע החפירה. עפ"י התכנון המוצע, יבוצע דיפון בהיקף קומת המרתף עם ברגיי סלע לצורך דיפון בור חפירה בסמוך למבנה הקיים ובסמיכות לכביש, היכן שלא ניתן לבצע חפירה בשיפועים המצוינים בדו"ח הקרקע. עומק הבור המתוכנן הנו כ- 10 מ'. בתכנית הקונסטרוקציה לא מצוין סוג הדיפון, על המתכנן להשלים בתכנון מפורט פרטי הדיפון ע"י כלונסאות כפי שמנחה יועץ הקרקע בדו"ח (דרישה הזו הועברה למתכנן משה קוזניצוב במכתב מתאריך 8.11.15). 8. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכניות קונסטרוקציה עקרוניות וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד מהנדס משה קוזניצוב למבנה החדש, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות ת"י 413. עפ"י תוצאות החישוב, תסבולת קירות גזירה בשני הכיוונים ובכל הקומות גדולה מהכוח הסיסמי. כמו כן, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי עומדים בדרישות התקן. אין קומות חלשות או קומות גמישות. 9. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 10. תנאים להיתר: יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר. 11. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת		

התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערה המצוינת בסעיף 10 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר המלצה זו נכתבת בתאריך 2.7.19 לאור החלטת וועדת הערר ברחל אימנו 17. יש לציין כי התכנון נבחן בתהליך ארוך ואושר ברובו מול מחלקת התכנון וכעת לקראת הדיון בוועדה המקומית ולאור החלטת וועדת הערר ואישורה של תכנית נחלאות משתנה חוות הדעת כדי לא לסתור את החלטת וועדת הערר. לאור החלטת וועדת הערר בנוגע למבנים לשימור מהרובד הראשון (נקבעו לשימור בתכנית) ומאחר ובית צ'רצ'יל הינו מבנה לשימור בדרגת השימור המחמירה ביותר בתכנית נחלאות 185423 (אושרה במהלך העבודה על תכנית התמ"א ולכן הבניין עבר לדרגת רובד ראשון) נבחנו כעת שתי שאלות מכריעות הנוגעות לאופן קידום התיק 1. האם ניתן להכליל בניין לשימור בית צ'רצ'יל במסלול תמא 2 2. ואם כן באילו זכויות לאחר בחינה משותפת עם היועץ המשפטי ולאחר בחינת הוראות תכנית נחלאות נראה כי בסיטואציה כה יחודית אשר שומרת על אופי הבניין לשימור יש מקום להכניסו למסלול תמ"א 2 (סעיף שימור 1 א') אך בהתאם להחלטת וועדת הערר לא ניתן להציע בבניין לשימור זכויות מעבר להוראות החלות עליו בהתאם לסעיף 19 בתמ"א הארצית . יישום מלא של הוראות התכנית . לאור האמור לא נותרות זכויות עודפות לניוד זכויות מהבניין ההיסטורי לבניין החדש. ולכן על הבניין הקיים והבניין החדש שמקורו אינו בתמא לעמוד בכל הוראות תכנית נחלאות . לאור האמור לעיל ערכנו בדיקה חוזרת של הבקשה ואנו סבורים שניתן לאשרה בתנאים הבאים: 12. לנושא השימור – מבנה בית צ'רצ'יל מוצע במסלול תמא 2 תוך כדי הריסה מינימלית וזאת על מנת לשמרו ולחזקו . לא מוצעות כל תוספות בניה על המבנה למעט חדרים מחוזקים בקונטור המבנה ותוספת שימוש בחלל גג הרעפים הקיים ללא שינוי חיצוני וחפירה תת קרקעית עבור שטחי שירות. כל הבינוי המוצע עומד בהנחיות התכנית המאושרת – קווי בניין , זכויות , מספר קומות וכיו"ב. לאור הנחיות השימור המחמירות למבנה זה יש צורך באישור מחלקת שימור כתנאי למתן היתר. ליווי מחלקת השימור קריטי בבניין זה שהינו לשימור מחמיר . כל פרטי הבינוי יתואמו מול	

מחלקת השימור. 13. קווי הבנין המוצעים לשני המבנים יהיו בהתאמה לתכנית המתאר לנחלאות . משמעות הדבר נסיגה משמעותית בקווי הבנין של הבנין החדש 3 מטר בחזית מערבית ו-7 מטל מגבול חלקה בחזית דרומית . 5 מטרים מרחק מקווי הבנין כלפי בנין מצפון בתחום החלקה. קווי הבנין על בנין לשימור על פי קונטור המבנה לשימור וקווי הבנין בתת הקרקע בהתאמה לתכנית נחלאות קדמי (לשמואל הנגיד ולנרקיס) בהתאמה לקו בנין עילי צידי 0 ושמירה על 20% תכסית מחלחלת פנויה מבינוי . 14. מספר הקומות -הבינוי המוצע אינו תואם את התכנית המאושרת בבנין החדש . מספר הקומות יעמוד על 4 וקומה נוספת בנסיגה בלבד. 15. אחוזי הבניה- אחוזי הבניה לא יעלו על המותר לפי נחלאות לשני המבנים יחד . 175% מירבי 16. לאור כל השינויים וההתאמות מסעיפים קודמים יש לשוב ולתאם את התכנון החדש מול מחלקת התכנון 17. מספר יחידות דיור –מוצעות 34 יחידות קטנות בנוסף ליחידת ענק אחת בבית צ'רצ'יל אין מניעה לפי תכנית נחלאות להגיש יחידות גדולות כאשר במקביל אליהן (לפי התכנית באותו הבנין) מוצעות יחידות קטנות. במקרה זה נתייחס לבית ההיסטורי ולחדש כמבנה אחד מאחר זכויותיהם ותכנונם שלובים זה בזה. כל חדרי השינה כוללים חדר רחצה ונראים כחדרי אירוח. לפי תכנית נחלאות ניתן להציע יחידות אירוח על אף האמור לעיל היזם מעיד כי מדובר בדירה אחת בלבד. 18. מתוך הוראות תכנית נחלאות " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל." בהיתר לבנין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות." בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד. יש להתאים להוראות נחלאות 19. מרפסות – לא ניתן להציע מרפסות מעבר לקווי בנין לבנין חדש מכח תמ"א ובמקרה זה גם לא כאלו החורגות מהוראות התכנית . 20. לצרף הסכם קהילת הראל עד לדיון בוועדה . 21. אחוזי הבניה נבדקו ביחס לחלוקה שהוצגה כמקובלת בין בעלי החלקה. 22. הבקשה תכלול נטיעות עצים בוגרים בין היתר כלפי רחוב נרקיס בהתאמה לאופי הרחוב באישור שפ"ע. לצרף הדמיות . 23. מאחר ומדובר בבנין לשימור 1 ללא תוספות כלל לא התבקשה חלופה 1 לתוספות לפי תמ"א. 24. פתרון האשפה יהיה בתחום קונטור המבנה ובתיאום מחלקת תברואה . 25. תקרת החניה התת קרקעית תונמך באופן אשר יאפשר מילוי אדמה על מנת לאפשר גידול צמחיה . 26. תנאי לדיון בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין		

השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבנייה. 27. התכנית מקובלת לתכנונית ומתאימה להוראות תכנית 10038 וניתן להעבירה לטיפול מחלקת הרישוי. 28. אישור אדריכל העיר לנושא החזיתות לפי סעיף 6.6.1 29. תנאי למתן היתר בניה, הוא הטמעת מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל חוו"ד הנדסית התקבל אישור של איתי שרעבי על גבי הרמוניקה לפתיחת תיק מיום 06/08/2018. חוו"ד שימור התקבלה חוו"ד של בנימין אביגדורי מיום 17/08/2015. הבקשה מאושרת בתנאים: - יש למנות אדריכל שימור מלווה לפרוייקט חיזוק בית צ'רצ'ל. - יש להפקיד כתב ערבות במחלקת השימור. - תנאי לטופס 4 יהיה חוו"ד מחלקת השימור לסיום העבודות בבית צ'רצ'ל בכפוף להיתר המאושר. - יש לסמן הריסת תקרות וחלקי פנים בהתאם למאושר בתכנית לשימור. חוו"ד הועדה המחוזית התקבל אישור הועדה המחוזית. להלן המלצתם: 8. מספר הקומות המבוקש, 7 קומות, חורג מתכנית 101-0184523 החלה באזור. יש להתאים את מספר הקומות ל 4 קומות וקומה חמישית בנסיגה. 9. במסמך ההיתר אשר הועבר ישנן חריגות בקווי הבניין המוצעים ביחס לתכנית 101-0184523. בקו הבניין הקדמי החריגה היא בפינה הדרום מזרחית, קו הבניין האחורי המוצע ממוקם בחלקו על קו ס ובחלקו חורג ב 2 מ' מקו הבניין המוגדר עפ"י תכנית 101-0184523. יש להתאים את קווי הבניין לנקבע בתכנית 101-0184523. 10. שימור- שימור וחיזוק "בית צ'רצ'ל" מקובל. יחד עם זאת, יש לסמן לשימור ולשיקום את הגדרות ההיסטוריות בהתאם לממצאי תיק התיעוד. 11. במסמך ההיתר אשר הועבר, התכסית התת"ק כמעט מלאה. יש להתאים נושא זה למצוין בהוראות תכנית-101		

0184523. 12. במסמך ההיתר שהועבר, מוצעות מרפסות זיזיות בחזיתות הצדיות מחוץ לקו בניין. יש להתאים נושא זה למצוין בתכנית 101-0184523. 13. לנושא הצמחייה יצוין כי יש לקבל חו"ד שפ"ע לעניין נטיעת עצים בוגרים בתחום החלקה. 14. מתכננת המחוז קובעת כי התאמת ההיתר המבוקש לתכנית 101-0184523 המתייחסת בהוראותיה לתכנית 10038, הינה מחייבת מאחר ולא ניתן להוציא היתר בנייה אשר עומד בסתירה לתכנית מופקדת. על כן, ניתן לקדם את הבקשה בכפוף לשינויים המפורטים לעיל. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של גלינה ספיבק מיום 13/02/2018 נתונים להחלטת ועדה: מס' יח"ד קיים בבנין 3, מס' מקומות חניה עפ"י היתר אחרון 0. מוצעות 34 יח"ד, מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 17. סה"כ דרוש עבור הקיים וחדש 17. מוצע 17 במסגרת הבקשה. המלצה לאשר את הבקשה עפ"י תב"ע 184523 תקן חניה 50% לדירות עד 45 מ"ר. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור לסימון 820 וביצוע בפועל רמזור עם עדיפות לכניסה לחניון. חו"ד משפטית של עו"ד אילנית מיכאלי חו"ד משפטית מתייחסת לשאלה האם ניתן לקדם את הבקשה במסלול המוצע לאור החלטת ועדת ערר בערר 521/17 (בעניין רחל אמנו) והחלטת בית המשפט בעת"מ 14732-08. להלן החו"ד: 1. מדובר בבקשה לתמ"א 38/2 אשר נפתחה בשנת 2013 הגיעה לשלבים מתקדמים ואף קיבלה אישור האגף לתכנון העיר ואף את אישורה העקרוני של מתכננת המחוז. 2. המבנה (בית צ'רצ'יל) כלול בתכנית "דרום נחלאות" (להלן: התכנית) והוא מוגדר בדרגת שימור 1. לכן עולה השאלה האם לאור החלטת ועדת הערר בערר 521/17 - בעניין רחל אמנו 17 (להלן: החלטת ועדת הערר) והחלטת בית המשפט בעת"מ 14732-08, ניתן לקדם את הבקשה. 3. סעיף 6.3 לתכנית קובע הוראות המאפשרות את		

הריסת המבנה באופן השומר על ייחודו : "פנים המבנה- מערכת הקירות הנושאים בתוך המבנה מגדירה את החללים הטיפוסיים לטכנולוגיה ולתקופה בה נבנה המבנה. ראוי שלא לבטל באופן גורף את מערך הקירות הנושאים ולא להחליפו בשיטה קונסטרוקטיבית אחרת. התאמות ושינויים בתוך המבנה יעשו ברגישות ובצורה מבוקרת." סעיף 6.3 (3) קובע: "במקרים מיוחדים ובהמלצת מהנדס העיר ומחלקת השימור, רשאית הועדה המקומית להתיר: ...א. שינויים פנימיים המיועדים להבטיח המשך תפקודו והצלתו של המבנה לשימור וזאת בתנאי שאינם פוגעים באלמנטים בעלי ערך ייחודי בפנים המבנה." 4. בבקשה הנדונה מבוקשת הריסת פנים המבנה למעט מערך הקורות והמדרגות – וזאת בהתאם להוראות התכנית ולהוראות וועדת שימור. יצוין כי המבקש הבהיר כי כי מדובר במבנה ישן שכיום אינו בשימוש, אשר יש חשיבות גדולה בשימורו, ולא ניתן לשמר אותו על ידי תמ"א 1. 5. בסעיף 4 להחלטת ועדת הערר נקבע: "עם זאת, מקבלים אנו את עמדת ב"כ מתכנתת המחוז שלפיה, על אף נוסח קטגוריה זה, ניתן לפרש את הסעיף בדרך הפרשנות התכליתית, כך שכלל שהתכנית המפורטת החלה על המבנה מאפשרת במפורש את הריסתו, בתנאים שנקבעו לשם שמירה על ייחודו, ניתן יהיה להקנות זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש. למעשה, פרשנות זו קראת לתוך סעיף 14א(ו), לאור תכליתו, את הנוסח הקבוע בסעיף 19.1 שלפיו במצב זה יש להקפיד על יישום מלא של הוראות התכנית לשימור." 6. המבנה הנדון אמנם מצוי ברובד הראשון של השימור, אך קיימות לגביו הנחיות מיוחדות המתירות ביצוע הריסה נקודתית של תוספות מאוחרות וביצוע עבודות הצלה וחיזוק הכרוכות אף הן בביצוע הריסות נקודתיות. באמצעות בקשה זו והריסת פנים המבנה בהתאם להחלטת ועדת השימור ניתן להביא לחיזוק ולשימור מבנה זה. 7. לאור האמור, מסקנתנו היא כי הפרשנות התכליתית של התכנית המאפשרת במפורש הריסת פנים המבנה בתנאים שישמרו על ייחודו, ניתן להקנות זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש. וניתן לקדם את הבקשה.		

חו"ד משפטית של עו"ד דני ליבמן ועו"ד יניב טיאר 1. לעניין בית צ'רצ'יל מוסכם כבר כי לאור הוראות מיוחדות לגבי הבניין בתכנית מתאר נחלאות דרום ניתן לקבל היתר לחיזוק מבנים לפי תמ"א 38/2, הריסה ובניה מחדש. להלן התייחסות לזכויות הבניה שניתן לקבל בהיתר. 2. לפי סעיף 19.1 לתקנון תמ"א 38, "לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור." 3. מעיון בהחלטת ועדת ערר 521/17 רחל אימנו 17 עולה: א. סעיף 2 להחלטה- "רובד ראשון- מבנה המיועד לשימור בתכנית: כאשר מדובר במבנה המוגדר לשימור בהתאם לתכנית שימור, קובע סעיף 19.1 לתמ"א שאין לאשר תוספת בנייה בניגוד לתכנית השימור. משמעות הדבר היא כי ניתן להגיש בקשה לתוספות לפי תמ"א אך ורק ככל שאלה תואמות תכנית מפורטת אחרת החלה על המגרש.." המילים "אך ורק ככל שאלה תואמות" בהן השתמשה ועדת הערר לא מופיעות בסעיף 19.1 הנ"ל. ב. סעיף 3 להחלטה- "...הנה כי כן, לכאורה, ולאור הוראת סעיף 14א(ו) לתמ"א, ההוראות המאפשרות הריסה ובניה מחדש במסגרת תמ"א 38 אינן חלות כלל על שני הרבדים הראשונים שצוינו- מבנה לשימור או מבנה בעל ערך אדריכלי או היסטורי מיוחד". ג. סעיף 4 להחלטה- " עם זאת, מקבלים אנו את עמדת ב"כ מתכננת המחוז שלפיה, ניתן לפרש את הסעיף בדרך הפרשנות התכליתית, כך שכלל שהתכנית המפורטת החלה על המבנה מאפשרת במפורש את הריסתו, בתנאים שנקבעו לשמירה על ייחודו, ניתן יהיה להקנות זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש. למעשה, פרשנות זו קוראת לתוך סעיף 14א(ו), לאור תכליתו, את הנוסח הקבוע בסעיף 19.1 שלפיו במצב זה יש להקפיד על יישום מלא של הוראות התכנית לשימור. כך, לשם המחשה, אם מדובר על מבנה בעל יחוד היסטורי, כאשר חלה במקום תכנית שימור חלקי שמאפשרת את		

הריסת המבנה, בתנאי של שימור חזית אחת, ניתן יהיה לאשר בקשה הריסה ובניה מחדש לפי תמ"א 38. ד. סעיף 31 להחלטה- "חלופה פרשנית זו... יוצרת הרמוניה תחיקתית... יש בה כדי לאפשר תוספת זכויות במסלול הריסה ובניה מחדש גם למבנים לשימור." 4. פירוש הסעיף בתקנון והאמור בסעיפים 4 ו-31 בהחלטה לעניין השימור והזכויות בהיתר לפי 38/2 הוא, כי אכן במבנה לשימור אין לאשר בניה בניגוד לתכנית השימור, במובן של הוראות השימור (לא נושאים אחרים שבתכנית, כגון קווי בניין ואחוזי בניה). לפי סעיף 4 להחלטה הנ"ל, הרי ככל שהתכנית המפורטת החלה על המבנה מאפשרת במפורש את הריסתו בתנאים שנקבעו לשמירה על ייחודו ניתן יהיה להקנות זכויות במסלול של הריסה ובניה מחדש. כלומר אם הוראות התכנית אינן אוסרות קטגורית על ביצוע פעולת הריסה במבנה ומאפשרת ביצוע פעולות הריסה חלקיות, כי אז אין מניעה גם לקבל זכויות המוקנות מכוח התמ"א במסלול הריסה. 5. למקרא הדוגמא להמחשה בסעיף 4 להחלטה הנ"ל וסעיף 31 להחלטה עולה בבירור, כי מחד גיסא ניתן לקבל זכויות במסלול תמ"א למבנים המוגדרים לשימור אם הזכויות המבוקשות מתיישבות עם הוראות השימור של התכנית החלה, ומאידך גיסא כאשר התכנית החלה אוסרת במפורש על ביצוע כל פעולת הריסה כי אז קבלת זכויות נוספות תותנה באישור תכנית מתאר נוספת מתקנת. 6. בעניין בית צ'רצ'יל פעולות ההריסה המבוקשות תואמות את הוראות התכנית ותוספת הזכויות המבוקשות במבנה לשימור הינה פנימית בלבד (שימוש למגורים בחלל גג ותוספת שטחי שירות בתת הקרקע); כאשר כל יתר הזכויות המבוקשות מכוח מסלול ההריסה של התמ"א מיושמות בחלק ריק של המקרקעין, לגביה אין כל הוראות שימוריות. המראה החיצוני של המבנה לשימור לא משתנה. 7. על-כן חוות דעתנו בהסכמת המכותבים הינה, כי ניתן (לפי שיקולי התכנון) לתת היתר במסלול תמ"א 38/2 לפי הזכויות שעל פי סעיף 4.1.2.2 לתכנית 10038 לבית צ'רצ'יל בלא שהדבר יהווה ניגוד להוראות התכנית לשימור. נא לתקן את ההנחיות שנתתם למחלקת רישוי בניה בהתאם (14608 מ-3.7.19) ככל שנדרש. חוות דעת מחלקת רישוי (תיק נבחן בהתאם לחוו"ד		

תכנונית) הקלות חיזוק מבנה לשימור ותוספת מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים ו21 קומות חניה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי בניין שסומנו בתכנית המוצעת חורגים מקווי בניין של תכנית נחלאות בחזית דרומית, מערבית וצפונית. קווי בניין לבניין החדש יהיו 7 מ' כלפי רחוב נרקיס, 3 מ' כלפי חזית מערבית, 5 מ' בין הבניין המוצע לבניין הצפוני הקיים. קווי בניין לבית צ'רצ'ל יהיו על קונטור הבניין הקיים. קווי בניין בתת הקרקע יהיו בהתאם לסעיף 4.1.2.ב' לתכנית 184523. קו בניין קדמי – בהתאם לקו הבניין העל קרקעי במגרש. קו בניין צידי ואחורי יקבע כקו בניין 0 ושמירה שעל 20% תכסית מחלחלת פנויה מבינו. על פי סעיף 4.1.2.ג' בחלקה פינתית, החזיתות הפונות לרחוב יחשבו כחזית קדמית. במקרה שלנו ישנן שתי חזיתות קדמיות וחזית מערבית צידית, אין אחורית. לאור צורך בשינוי קווי הבניין כל הבינוי משתנה של הבניין החדש ושל הבינוי בתת הקרקע, יש לתאם תכנון מחדש מול תכנון עיר ובכפוף לאישור מהנדס הועדה. במידה ויהיה שינוי במיקום החניות יש לקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה. אין צורך באישור שימור חדש מאחר והבניין הקיים לא מצריך שינויים רק בחדש. חישוב שטחים - שטח עיקרי המותר לבנייה 1938 מ"ר עבור בניין a וb יחד (בהפחתת מבנה קהילת הראל). מוצע שטח עיקרי 1937.57 מ"ר. - תכנית 184523 מבטלת את תכנית המתאר, עפ"י טבלת הזכויות בתת הקרקע ניתן לבנות 25% משטח החלקה עבור שטחי שירות שהם עליות הגג, קומת המסד, שטחי מחסנים וחדרי מכונות תת קרקעיים, שטח חניות הוא שטח שירות נוסף לזכויות הנ"ל. שטח החלקה הוא 1897 מ"ר, מאחר ובחלקה ישנו מבנה שלישי קיים, 25% יחולקו באופן יחסי, מכאן שטחי שירות בתת הקרקע עבור שני הבניינים המוצעים יהיו כ 316 מ"ר.		

מאחר ושטחי חדרי מדרגות ומעברי הם מכוח תמ"א 38, כל 316 מ"ר יהיו עבור מחסנים וחדרי מכוניות/ חדרים טכניים. - במפלס 3.15- תת קרקעי לא הוצג חישוב שטח של האגף שמתחת לבית צ'רצ'ל, יש להציג שטח נדרש בהתאם לטבלת זכויות של תכנית 184523, 25% משטח החלקה בתת הקרקע באופן יחסי ל 3 בניינים. - מוצע חדר עגלות בקומת הקרקע, יש לשנות תיאור לחדר טכני או להציגו כחלק מהלובי. - שטח מעלית יחושב פעם אחת כשירות. - מוצע שימוש בחלל גג של הבניין הקיים למגורים, יש להציע את השטח כעיקרי חדש ולא קיים. מרפסות בהריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות זיז מחוץ לקוי בניין, יש לתכנן את כל המרפסות בתוך קווי הבניין. מרפסות שירות - שטח מרפסות שירות עבור כל יח"ד יהיה עד 5 מ"ר בלבד, מעבר לכך שטח יחושב כעיקרי. - יש לתכנן מרפסות שירות עפ"י הנחיות מרחביות: 1.5 מ' מהקיר הפנימי של המרפסת עד לקיר החיצוני. קיר המפריד בין הדירה למרפסת יצופה באבן, לסמן חיפוי אבן. תמהיל הדירות יש להתאים תמהיל הדירות להוראות התכנית סעיף 4.1.4 ד' להלן הסעיף " תותר הקמה של יחידות דיור קטנות, בשטח עד 45 מ"ר מירבי (כולל שטח קירות, שטח מרחב מוגן וכיוצ"ב). דירות אלה יספרו בנוסף ליח"ד שנקבעו בסעיף 3. לעיל. " בהיתר לבניין חדש, תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות בשטח עד 45 מ"ר, כפי שמפורט בסעיף 3.3 ד' לעיל, בהיקף של עד 50% מסך יחידות הדיור המוצעות. " בבקשה מוצעות יחידות קטנות בלבד. (במידה ומוצעות סה"כ 35 יח"ד, 17 מתוכן יהיו קטנות) מס' קומות הבינוי המוצע אינו תואם את התכנית המאושרת בבניין החדש. מס' הקומות יעמוד על 4 וקומה נוספת בנסיגה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

למספר חניות בסדר רציף מהקומה התחתונה עד העליונה. חסרות מידות בכל התכנית, יש לסמן מידות להכל, קומות תת קרקעיות, מחסנים חדרי מדרגות, חדרי טכניים, דירות, מרפסות וכו'. לציין שטחי הדירות. מתנגדים קיימים 7 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - התנגדות לעניין מספר קטן של מקומות חניה. - התנגדות מהבניין הצפוני הקיים בחלקה לאור חשש מקידוחים אשר יכול לזעזע את יסודות הבניין העתיק בו מתגוררים. - הבניה המוצעת תפגע באופי המיוחד האדריכלי של המקום ובאיכות חיי התושבים של המתחם, רובם גמלאים, חולים הנזקקים לא אחת לסיוע מבחוץ. הבניה המוצעת תגרום לפגיעה בפרטיות תושבי המקום ולמפגעי רעש, זיהום אוויר, חסימת אוויר ואור. - התנגדות לעניין היקף הבניה הגדול שמבקשים להגבילו. - הבינוי המוצע בניגוד להוראות תכנית 184523.		
חיזוק מבנה לשימור ותוספת מבנה חדש בן 6 קומות מעל קומת מחסנים 21 קומות חניה בהתאם להוראות תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.	18/09/2018	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	6
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	אישור רשות העתיקות	9
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	10
	אישור חברת החשמל	11
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	12

13	תשלום אגרת בניה
14	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
15	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
16	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
17	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
18	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
19	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
20	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
21	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר ק
22	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו
23	תיקונים עפ"י תכנית A
24	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחי
25	יש להפקיד כתב ערבות במחלקת השימור
26	יש לסמן הריסת תקרות וחלקי פנים בהתאם למאוסר בתכנית לשימור
27	יש למנות אדריכל שימור מלווה לפרוייקט חיזוק בית צ'רצ'ל
28	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר ק
29	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו
30	אישור מהנדס לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות המדרכה והכביש בעת החפירה לחניון.
31	אישור יועץ קרקע לכך שאין חשש לפגיעה בתשתיות סמוכות וליציבות המדרכה והכביש בעת החפירה לחניון.
32	כתב התחייבות לשנה עבור עוגנים זמניים (במידה וקבועים יש ליצור איתנו קשר, יש נוסח אחר) על סך 100,000 ש"ח.
33	ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח עבור עוגנים.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בעקבות פניה של הבעלים של בנין בית צ'רצ'ל ודרישה של חברת החשמל התבקשו השינויים הבאים:

שינוי בקומה 1- הכולל תוספת 2 חניות (עוקבת).

הקטנת מספר יחידות הדיור ליחידה בכל קומה – סה"כ 6 יחידות דיור ויחידה נוספת בבית צ'רצ'ל ושינוי מערך החניה בהתאם ללא שינוי בקונטור הבנין.

תוספת חדר שנאים במפלס 2- - יש להוסיף חישוב שטחים עבור חדר הטרפו

שינוי בקומות החניה והמחסנים על מנת ליעל את החניה ולהוסיף חניות עבור בית צ'רצ'ל כך שקומות 1- 2- משמשות לחניה וקומה 3- משמשת למחסנים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2020/0412.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לבניין קיים לפי תמ"א 38+תוספת מרפסות זיזיות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר יוסף קרן אברהם בשם הדיירים
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	15
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הורקניה 22 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30123	128	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4171	תחילת תוקף	02/01/1992	1	אזור מגורים 1 מיוחד	1424
4171	תחילת תוקף	02/01/1992	2	דרך קיימת או מאושרת	150

תאור הבקשה

תיק רישוי 2020/412 – הורקניה 22 – תוספות לפי תמ"א 38

בתאריך 11.7.2024 נידונה הבקשה בועדה ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים. בהחלטת הועדה שהופקה, נדרשו המבקשים להסיר 4 יח"ד בקומת העומדים המפולשת בעקבות התנגדות שהתקבלה לעניין מצוקת החניה וסגירת הקומה לטובת יח"ד במקום מתן פתרון חניה.

במעמד הועדה הוצגה בפני חברי הועדה תכנית חניה במתקן רובוטי הנותנת פתרון חניה ל33 מקומות

חניה ופתרון זה אושר בועדה והתקבל אישור הסדרי תנועה. בהתאם לזאת, נראה כי נפלה טעות בהחלטת הועדה שהופצה ועל כן בקשה זו מובאת בשנית בפני הועדה לצורך הכרעה בנושא.

מידע קודם

	מתאריך	
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לאישור 4 יח"ד בקומת עמודים מפולשת בהתאם לדיון שהתקיים ב11.7.2024. בתאריך 11.7.2024 נידונה הבקשה בועדה ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים. בהחלטת הועדה שהופקה, נדרשו המבקשים להסיר 4 יח"ד בקומת העומדים המפולשת בעקבות התנגדות שהתקבלה לעניין מצוקת החניה וסגירת הקומה לטובת יח"ד במקום מתן פתרון חניה. במעמד הועדה הוצגה בפני חברי הועדה תכנית חניה במתקן רובוטי הנותנת פתרון חניה ל33 מקומות חניה ופתרון זה אושר בועדה והתקבל אישור הסדרי תנועה. בהתאם לזאת, נראה כי נפלה טעות בהחלטת הועדה שהופצה ועל כן בקשה זו מובאת בשנית בפני הועדה לצורך הכרעה בנושא.	26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4171 תחילת תוקף: 02/01/1992 ייעוד הקרקע:	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

דרך קיימת או מאושרת		
1. וועדת הערר מברכת את הצדדים מבקש ההיתר והמתנגד על שהיגעו ביניהם להסכמה. 2. עם זאת, המדובר בהסכמה תכנונית שנדרשת לאישור הוועדה המקומית ולא ניתן לאשרה ללא הסכמתה. 3. אין מקום להקפיא את ההליך בפני וועדת הערר לפרק זמן של 6 חודשים. 4. המפורט בסעיף 1 לבקשה מסמכי התכנית המתוקנת יוכנו בתוך 14 ימים. 5. המסמכים המתוקנים יועברו לצוות המקצועי בוועדה המקומית בתוך 21 ימים. 6. הוועדה המקומית והגורמים המקצועיים במחלקת הסדרי תנועה יודיעו על ליום 10.11.24 האם ההסדר התכנוני החדש מקובל עליהם. 7. התיק יובא לעיוני ביום 12.11.24 8 מועד הדיון הקבוע ליום 22.12.24 יותר על כנו בעת זו.	16/10/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לאחר שוועדה שמעה את הצדדים מחליטה:	11/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לגבי בניית המעלית על חשבון דירת המתנגדים. בבקשה מוצעת מעלית על חשבון שטח הדירות הקיימות, שטח זה מוחזר לדיירים כתוספת שטח מעבר ל25 מ"ר. רוב בעלי הזכויות מסכימים לכך מלבד משפחת ניקולאי. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר יהיה אישור המפקחת על הבתים המשותפים לענין המעלית או לחלופין הסכמה של משפחת ניקולאי. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין העומס על תשתיות הביוב והחשמל. כתנאי לקבלת היתר יש לקבל אישור של חברת החשמל ושל חברת הגיחון אשר נותנות מענה לכך. הוועדה מקבלת את ההתנגדות לענין החניה ומקבלת את הצעת היזם להתקנת מתקן רובוטי לחניה אשר ייתן מענה של 22 מקומות חניה. בנוסף מוצעים 6 מקומות חניה עיליים. סה"כ 28 מקומות חניה. עפ"י תקן יש להתקין 43 מקומות חניה חסרים 15 מקומות חניה. יש לשלם כופר חניה כללי למקומות אלו. נושא הפטור ממקומות חניה בתמ"א 38 נמצא בבדיקה משפטית. במידה ויוחלט כי תאפשר פטור מהתקנת מקומות חניה הוועדה פוטרת מהתקנת 15 מקומות חניה לאור הקרבה לרק"ל. הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות של משפחת עובדיה לענין קרבת המרפסת של משפחת בן שוהם לדירתם וקובעת כי יש לגרוע מהמרפסת של משפחת בן שוהם ולהתרחק מדירתם של משפחת עובדיה בתיאום עם הצוות המקצועי או לחלופין לקבל את הסכמתם של משפחת עובדיה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו2 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים		

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע. ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו-1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה. בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים מוצעים 29 מחסנים עבור יח"ד. שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש		

לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. 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 גישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
	15/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן

מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	המלצת המחלקה מובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפטור מ31 מקומות חניה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים. המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אזור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו2 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע. ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה. בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד. שטח אחסנה מותר בהתאם ל8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית		

הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. 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. 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		
	09/11/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4171 תחילת תוקף: 02/01/1992 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 4.2.2020. חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים. המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל		

הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הוספה של 18 יח"ד בנוסף ל24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הוספה של 2.5 קומות לבניין בן 5 קומות. סה"כ 7.5 קומות – בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מדרומית בעומק של 1.64 מטר לשם בניית ממ"ד. הקלה מקו בניין מאושר לכיוון חזית מערבית בעומק של 1.67 מטר לשם בניית ממ"ד. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחית צפונית ודרומית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו2 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד.		

יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדר אשפה במקום המוצע. ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות. ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה. בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד. שטח אחסנה מותר בהתאם ל8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור		

כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות:		

צפיפות אורבנית. מצוקת חניה. פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים. העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים. חסימה של אור ואוויר. פגיעה באיכות החיים. פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות. פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה. עומס על הבניין ופגיעה בחזקו. התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. דחייה של המחלקה לאיכות סביבה. דחייה אוטומטית של המערכת למחלקות שפ"ע ותברואה. לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפתור מ31 מקומות חניה. לאחר שיושלמו התנאים, יובא התיק לבחינה ברישוי. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: סה"כ בבניין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים. המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:	29/12/2021	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. קווי בניין - קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידית, ו3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות (צפונית ומזרחית) ו2 צידיות (דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. - יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. - שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. - יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור - ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדך אשפה במקום המוצע. - ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.11. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות.		

- ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. - ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה. - בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים - מוצעים 29 מחסנים עבור יח"ד 43. - שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. 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. 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 התקבלו התנגדויות לבקשה -		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון. דחייה של המחלקה לאיכות סביבה. דחייה אוטומטית של המערכת למחלקות שפ"ע ותברואה. לאחר שיושלמו התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה באם לפתור מ31 מקומות חניה. לאחר שיושלמו התנאים, יובא התיק לבחינה ברישוי. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים. המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אזור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית	21/12/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. קווי בניין - קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו 2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) 21 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. - יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. - שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. - יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור - ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדיר אשפה במקום המוצע. - ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו1992/145.11. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות. - ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. - ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה.		

- בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים - מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד. - שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר		

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: - צפיפות אורבנית. - מצוקת חניה. - פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים. - העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים. - חסימה של אור ואוויר. - פגיעה באיכות החיים. - פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות. - פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה. - עומס על הבניין ופגיעה בחוזקו. - התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה.		
ת.ב. 20/412 רחוב הורקניה 22 – תמ"א 38 גוש: 30123 חלקה: 4 מהות הבקשה: הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בעל 24 יח"ד קיימות הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה יתווספו 2.5 קומות חדשות ו 19 יח"ד. סה"כ 43 יח"ד. להלן תיאור הבקשה: מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין	21/12/2021	חוות דעת תכנונית

הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע. - קומת קרקע ומחסנים – מפלס 0.00 - – מדובר בקומת עמודים מפולשת ובה מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד. כמו כן, מוצעים 29 מחסנים חדשים, חלקם במפלס 0.00 וחלקם במפלס -0.59. מבוקש שינוי של מיקום חדר מדרגות וכן מעלית חדשה. - קומות א' עד ד' מפלסים +2.62 עד +11.02 – בכל קומה קיימות 6 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר הכוללות ממ"דים וכן מוצעות מרפסות זיז. מוצע שינוי מיקום חדר מדרגות. - קומות ה' עד ו' מפלסים +14.07 עד +17.47 - מוצעות שתי קומות חדשות מלאות, בכל קומה מוצעות 6 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות. - קומה ז' מפלס +20.84 - מוצעת קומה חלקית ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות גג. כמו כן, מוצעת יציאה לגג. - קומת גג מפלס +24.27 - מוצעים מערכות טכניות על גבי הגג. במפלס זה אין יציאה לגג. מועד הקמת המבנה הינו משנת 1975 ע"פ טיוטת היתר 1974/332.00 חוות דעת: במגרש חלה תכנית 4171 משנת 1992 המייעדת את המגרש 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: חוו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר תכנית בינוי מס' 15331 תוספות בניה בהתאם לתכנית 10038 א. רקע תכנוני שכונה כתובת		

גוש וחלקה שטח התוכנית (מ"ר) גוננים הורקניה 22 30123/4 1,424 1. תיאור מצב קיים: בניין קיים 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. ו- 24 יח"ד. גג שטוח. 24 מקומות חניה בהיתר מקורי. עפ"י תב"ע 24 מקומות חניה, בפועל נבנו רק 14 מקומות חניה. המצב הפיזי של המגרש מאפשר רק חלק מתכנית החניה שאושרה להערכתנו 14 חניות בלבד 2. מועד הקמת המבנה: 1975 עפ"י טיוטה להיתר מס' 1974/332.00 3. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038: · המגרש מצוי מחוץ העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין הינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · שטח יח"ד קיימות נע בין 80 מ"ר ל- 92 מ"ר. · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 4. רקע סטטוטורי: · תוכנית מס' 0845 משנת 1956- התוכנית מייעדת חלק של המגרש להשלמת שטח של חלקה אחרת, לא ברורה ההתייחסות למגרש נשוא הבקשה. · תוכנית מס' 1490 משנת 1970- התוכנית מייעדת את המגרש לאיחוד ולחלוקה מחדש. איזור מגורים 1, אחוזי הבניה יחושבו מן השטח ברוטו של החלקה. · תוכנית מס' 4171 משנת 1992- התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 1 -בנית תוספות סטנדרטיות, 116% בניה ב- 3 קומות, קווי בניין עפ"י המצ"ב מנספח הבינוי: 5. היתרי בניה:		

מספר תיק		
סוג		
סטטוס רישוי		
תאריך סטטוס		
1978/0495.00		
בניה חדשה / בניין חדש		
הודפסה טיוטת היתר בניה		
11/07/1979		
145/092.00		
הרחבות עפ"י תב"ע		
הופק היתר בניה		
1994		
6. מדיניות תכנונית: תוכנית אב רסקו- המגרשים הנמצאים בשטח הגדול מדונם, חלופת הבינוי הנבחרת קובעת תכנית מקסימלית של 45% וקווי בניין. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לתוכניות מאושרות. גובה המבנים המקסימלי יהיה 8 קומות למגרשים הגדולים מדונם. קווי בניין קדמי 3- מ' אחורי 5- מ' צידי 3- מ'		
7. תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה. יח"ד מתחת ל- 95 מ"ר - 1:1, יח"ד מעל 95 מ"ר 1:2.		
ב. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038, בהתאם לנתוני המגרש		
על פי סעיף 4.1.2.1 בהוראות 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן :		
1. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 600 מ"ר.		
2. תוספת 2.5 קומות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות .		
3. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים.		

4. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-2 מטרים לחזית קדמית, 3 מטרים בחזית אחורית ו-2 בחזיתות הצידיות. 5. סגירת קומת עמודים מפולשת עבור תוספת של 4 יח"ד. 6. נדרשות בקומה החלקית 5 יח"ד עד 80 מ"ר. הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה 1. תוספות מבוקשות מכוח 10038: 1.1. תוספת 2.5 קומות חדשות. סה"כ 7.5 קומות 1.2. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 580.04 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות בתחום קונטור המבנה הקיים. 1.3. 15 יח"ד ב- 2.5 קומות החדשות + 4 יח"ד בקומת העמודים המפולשת = תוספת 19 יחידות חדשות. 1.4. סגירת קומת עמודים עבור תוספת של 4 יח"ד. 1.5. שטח יח"ד חדשות נע בין 60 מ"ר ל-131.8 מ"ר בקומת הפנטהאוז. 1.6. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 709.48 מ"ר מירבי . 1.7. הבקשה מציעה כניסה ממפלס 0.00 = 737.95 1.8. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 738.94 מ"ר. 1.9. הבקשה מציעה חניה עבור כל המתחם סה"כ 14 (היום בפעל 8 חניות ברות שימוש). קיימות בהיתר מקורי 24 חניות ובהיתר מאוחר יותר ובתב"ע 12. כלומר מדובר בתוספת של סה"כ 2 חניות ביחס לתב"ע. 1.10. תוספת 356.8 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 1.11. התכנית מציעה הסבת שטחי שירות שאין בהם צורך כגון מקלט וחדר הסקה לטובת מחסנים. סעיף 4.1.2.1 סעיף		

קטן 1ב' לפי תכנית 10038. 1.12. הבקשה מציעה מחסנים בקומות המרתף כמספר יחידות הדיור 1.13. דירות עד 80 מ"ר- בקומה ה- 0.00: 4 יח"ד חדשות הקטנות או השוות ל- 80 מ"ר . בקומה השביעית- +20.87- מוצעת דירה 1 קטנה מ- 80 מ"ר. 2. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: תוספת מעלית תוספת מרפסות תוספת מחסנים ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 והינה בסמכות הוועדה המקומית. 2. התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית המוצעת הכוללת תוספת של 2.5 קומות וסה"כ 7.5 קומות תואמת למדיניות תוכנית אב רסקו המאפשרת במגרש 8 קומות. 8. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3 לקווי בניין. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. קווי בניין המוצעים הם עפ"י קווי בניין תמ"א 2 מ' קדמי וצידי ו- 3 מ' אחורי – קו בניין אחורי הינו עפ"י תב"ע מס' 4171 וממ"ד מינימלי של 9 מ"ר עד קו בניין 0 (מתיישר עם קו התב"ע). 3. התאמה להנחיות מרחביות: התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. - טרם הוצעו פתרונות לנ"ל. 4. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 7.5 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-6.5 קומות, ובגובה ממוצע של 6.5 קומות (נתונים ע"פ gis). 5. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיימים 3		

עצים במגרש- לא נתבקש סקר עצים . כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. 6. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 7. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 6.8.2019 בעלים בחלקה. חתמו 19 שכנים שהם 79% אחוזי הסכמה הוגשו. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. תושי"ה: 2. מהנדס: חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 15331 רחוב הורקניה 22 - ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חו"ד הנדסית חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 04.02.20: 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים: תכנית הגשה נכונה לתאריך 05.11.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים נכונה לתאריך 30.10.19. ? תכניות קונסטרוקציה עקרוניות מעודכנות שהוכנו ע"י המהנדס שלומי ניסים נכונה לתאריך 05.11.19. ? דו"ח בדיקת מבנה מס' 897471: "שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים" של חברת system מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.03.18. ? דו"ח בדיקת מבנה מס' 908644: "שחזור אלמנטים קונסטרוקטיביים" של חברת system מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 27.03.18. ? דו"ח ביסוס מס' 206932 של המהנדס יובל רימון		

(אגסי רימון הנדסת קרקע וביסוס) מתאריך 04.04.19. ? דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שנערך ע"י המהנדס שלומי ניסים בחודש נאוקטובר 2019. ? הצהרת המהנדס – נספח 1. ? דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. ? טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. ? אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור המבנה הקיים: מדובר במבנה בעל ארבע קומות, כולל קומת קרקע. מתחת לחלק המערבי של המבנה קיים מרתף בן קומה אחד הטמון חלקית באדמה. החלק החשוף משמש למגורים והחלק החסום משמש למחסנים, תוך ניצול של מקלט קיים. עפ"י הצהרת המהנדס המבנה הוקם בשנות ה-60 וה-70 של המאה הקודמת. שלד המבנה מורכב מתקרות מקשיות בעובי שנע בין 15 ל-20 ס"מ. תקרות אלו נשענות על קורות או על קירות המעטפת. פרט לקירות המקלט לא ניכרים קירות פנימיים שהם חלק מהשלד. הקורות נשענות על עמודים פנימיים ובסבירות גבוהה, על עמודים היקפיים המשולבים בקירות המעטפת. האחרונים הם קירות בנויים מבטון לא מזויין עם גב של אבן. (קיר ירושלמי). קירות המקלט התקרה העליונה והרצפה שלו, בנויים מבטון מזויין עפ"י הדרישות שהיו נהוגות בזמן תכנון והקמתו של המבנה. שטח המבנה, עפ"י הצהרת המהנדס הינו כ- 3,100 מ"ר. לפי חישוב שערכתי על פי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.86 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. לאור עובדות אלו, ולאור העובדה שבבניין תוכנן ובוצע לפני הכניסה לתוקף של התקינה לעמידות מבנים ברעידות אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. 3. תיאור מבנה המחוזק והמורחב: חיזוק המבנה כולל בנייה של פירי ממ"דים ותוספות מגורים בעלות קירות חיצוניים מבטון מזויין, המפוזרים באופן אחיד		

וסימטרי בקירוב בהיקף המבנה. בנוסף, מתוכננים קירות חדשים מבטון מזוין, הנצמדים לכל קירות המעטפת של המבנה בצידם החיצוני (היכן שלא מתוכנן אלמנט אחר), ומחוברים אליהם בעזרת אמצעים מכניים (קוצים). שני פיר המדרגות (אחד לכל גוש) יחוזק ע"י שישה זוגות של פרופילים. rfs בנוסף, יותקנו שני עמודי פלדה, אחד באגף המזרחי ואחד באגף המערבי, לצורך תמיכה של הקומות החדשות (ראה בהמשך) התקרה הקיימת העליונה תחוזק ע"י השלמת יציקה בעובי של 8.0 ס"מ. כאמור, בקומות הקיימות הבניין יורחב ע"י פירי הממ"דים, ותוספות המגורים המתוארים לעיל. על המבנה הקיים יבנו שלוש קומות חדשות. הראשונה והשנייה על כל שטח בקומה, השלישית בנסיגה. שלוש התקרות החדשות הינן תקרות מקשיות. תקרת הקומה הנוספת השנייה הינה בעובי של 32 ס"מ, לשם נשיאת הנסיגה של הקומה השלישית. התקרות שעל הקומות נוספות הראשונה והשלישית הינן בעובי של 25 ס"מ. ליד החזית הצפונית של המבנה בקיצה המזרחי יבנה חניות אוטומטי תת-קרקעי. החפירה תתבצע לאחר ביצוע דיפון בכלונסאות לצורך הגנה המבנה שבנדון והכביש הסמוך. בנוסף, מתוכננות מרפסות זיזיות בקומות הקיימות. המרפסות יבנו בעזרת קורות זיזיות מפלדה, שירתמו לתוך התקרות הקיימות. הקורות האלו נשענות על קירות המעטפת המחוזקים. במקומות שאין קירות מחוזקים הקורות הזיזיות ישענו על קורת פלדה שתותקן לצורך זה. שטח המבנה המורחב הינו כ- 6,120 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. 4. שתית הקרקע וביסוס: באתר נערכו סיורים וסקר גיאולוגי. שתית הקרקע מורכבת מסלעי דולומיט קשים השייכים לתצורת "ורדים" (מיזי יהודי ומיזי אחמר). קיימת באתר פעולה קראסטית, המתבטאת בהופעת חללים או מערות תת-קרקעיות וסדקים עקב פעולת מים תת-קרקעיים. על שכבת הסלע קיימת שכבת אדמה חרסיתית מעורבת עם		

צורות. עובי שכבה זאת 1.0 מ' עד 2.0 מ', ואף יותר. הנחת העבודה היא שהביסוס הקיים הינו ביסוס רדוד. יש לאשש הנחה זאת עם תחילת העבודות. יסודות המבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ובודדים בהתאם להנחיות יועץ הקרקע אינג' יובל רימון. לא תהיה חפירה מתחת למפלס התחתית של היסודות הקיימים. עבודות הביסוס לקירות החיזוק הפנימיים תבוצענה בשלבים. 5. אנליזה דינמית עפ"י החישובים הדינמיים שהוצגו והוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס שלומי ניסים, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו: א. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות חלשות. ב. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות. ג. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר להסתות האופקיות . ד. לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר למקדמי כושר העווי. 6. תכניות לא נתגלו אי התאמות מהותיות בין תכניות קונסטרוקציה ואדריכלות. אם החניון התת קרקעי הינו חלק מהיתר, עליו להופיע בתכניות ובחתכים בתכנית ההגשה ובתכנית הקונסטרוקציה. 7. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 8. התניות להיתר: ה. יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת הטופינג מעל תקרת הגג ויציקת התקרה הראשונה החדשה, משך התקופה בה יורכבו רגלי\מגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות.		

1. יש לפנות זמנית את הדיירים בזמן ביצוע הדיפון והחפירה למרתפים. הבניין יאכלס מחדש לאחר קבלת אישור בכתב מיועץ הקרקע וממהנדס המתכנן. 2. על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות, בפרט שחלק מהעבודות יבוצעו מתוך הדירות. 3. עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים יושלמו ויאושרו טרם תחילת העבודות לביצוע התוספת מעל למבנה. הודעה בדבר השלמת עבודות החיזוק במפלסי המבנה הקיים בחתימת בעל ההיתר ומתכנן השלד תימסר למחלקה לפיקוח הבנייה לפני ביצוע תוספות מעל למבנה. 4. המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. 5. הוחל בביצוע תוספת בנייה על גבי מבנה קיים טרם התקבלו מבעל ההיתר, ממתכנן השלד וממחלקת הפיקוח על הבנייה אישורים על השלמת החיזוק, יפקע ההיתר ותוספת הבנייה תיחשב כעבודה ללא היתר העלולה לסכן את יציבות המבנה. 6. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו. לכן, אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי, בהתבסס על נתוני התכנון ורישום הערות עפ"י סעיף 8 כתנאי להיתר. 7. המלצת מהנדס העיר 8. חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 18.9.19 בינוי המוצע תואם למדיניות ע"פ תכנית אב רסקו מקובל תכנונית, תואם את תוכנית 10038 לעניין קווי בניין, מס' קומות, וניתן לקדמה בכפוף להערות שלהלן: 9.1. עמודה דרומית מימשה את ההרחבות עפ"י תב"ע למעט דירה בקומה 3 – דירה זו מציע מרפסת מקורה עם עמוד – מקובל על מח' התכנון. 9.2. קיימת קומת עמודים נוספת כתוצאה מהרחבות מתוקף תב"ע מס' 4171 – מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד – לא ניתן לאשר את יח"ד המוצעת מס' 43 כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד. ניתן יהיה להשתמש בשטח הממ"ד לטובת ח. אשפה. ולבטל את ח. האשפה המוצע. 9.3. דירות בקומת העמודים : מדובר בדירות חדשות אשר		

כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרויקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה המלצתנו לבטל את יחידות 41, 42, ויחידה 43 שבוטלה בסעיף קודם. שטח קומת העמודים יוכל להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים (מחסנים או שימוש משותף אחר) 4. לדירה 40 אשר נותרה בקומת העמודים תותר כניסה אחת. 5. יח"ד מס' 33- מוצעת עם גישה בתכנון לא מיטבי עם מסדרון ארוך ובעייתי. יש ליצור תכנון אחר הפותר את הבעייתיות או לחלופין להציע תכנון זהה לקומה מתחת, תוך יצירת יח"ד בגדלים "הגיוניים". 6. חניה- ראה סעיף קומת עמודים. -לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. 7. קווי בניין-מקובלים. הסימון של קווי התב"ע לא מספיק ברורים- יש להציג ע"ג השרטוט. 8. יש להציע בקומה החלקית יח"ד עד 80 מ"ר בשטח הכולל של הקומה החלקית. כמו כן ניתן להציע יח"ד אלה בקומות אחרות בבניין. 9. מרפסות עמודות של יח"ד 21, 7- מקבלות מעל 14 מ"ר- יש לצמצם לעד 14 ליח"ד 12 בממוצע קיימות וחדשות. 10. מעלית ומדרגות- מוצעת תוספת של 2 מעליות חדשות בצמוד לגרעין המדרגות הקיים ע"ח שטחי הדירות הקיימות והחזרת השטחים של הדירות במקום אחר ונגישות מלאה.- מקובל על מח' התכנון. 11. גג- חסרה תוכנית ח. מדרגות לקומת הגג- יש להשלים. 12. עצים- קיימים 3 עצים במגרש- לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. – מקובל על מח' התכנון. 13. ניקוז מי נגר- יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחת 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית 10038. (להציג חישוב לעניין זה). 14. תברואה- נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב- לאור		

ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן האשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת התכנון 15. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד'. תוכנית פיתוח- להראות מפלסי פיתוח שטח בכל תחום תכנית הקרקע גדרות לא יעלו על 1.2 מ' כלפי הרחוב. אם ישנם הפרשי מפלסים משמעותיים נדרש לדרג את הגדרות כך שיעמדו בנ"ל ולאפשר בתוכן גיבון. 16. לבחון האם שטחי ההרחבה שבוצעו בעמודים חושבו כשטחים עיקריים ושירות(מול היתר). 17. "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413", 18. תנאי לתחילת עבודות במגרש הינו הריסת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מח' הפיקוח. 19. תנאי להתחלת העבודה על הקומות החדשות הינו סיום העבודות והחיזוק של הקומות הקיימות בהתאם לסעיף 7.1 הנוגע לשלבי ביצוע בהוראות 10038. 20. הערות טכניות/שרטוטיות: · יש להוסיף גבהים אבסולוטיים (ביחס לפני הים) · יש להראות קו קרקע טבעי קיים ומוצע. (מוצעת הנמכה של קומת עמודים מפולשת לטובת תוספת דירה) · יש להציג קווי בניין תב"ע + תמ"א בכל השרטוטים · יש להציג מספור הדירות וציון שטח כל דירה 21. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל 22. חשמל- תנאי להעברה לרישוי הינו פניה לחב' החשמל.		

למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. כתבה: אדר' אנה מרום חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 4.2.2020. חוו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדר תנועה: סה"כ בבנין 24 יח"ד קיימות ו 12 מקומות חניה. תוספת יח"ד מבוקשות 18 מס'. מקומות חניה דרוש עבור תוספת 33. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 45 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 14 מקומות חניה. 31 מקומות חניה חסרים. המלצת הסדרי תנועה: מוצע 2 מקומות חניה נוספים בחלקה, מוצע 5 מקומות חניה ציבורית ברחוב, הוסדר תכנון תנועה ברחוב חיים יחיל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ חו"ד דעת תכנון עיר בקומת העמודים ישנן דירות חדשות אשר כוללות בחלקן עמודים קונסטרוקטיביים במרכזן. חלונות הפונים לחניות, אוורור חלקי. לאור הצפיפות המוצעת בפרוייקט ללא מתן פתרון חניה ברחוב אשר סובל ממצוקת חניה חריפה, המלצתנו לבטל את יח"ד 41,42 ויח"ד 43. שטח קומת עמודים יכול להיות מנוצל ראשית עבור תוספת מקומות חניה, שנית כרחבת כניסה עבור כלל הדיירים או שימושים אחרים עבור הדיירים(מחסנים או שימוש משותף אחר). לא ניתן להציע חניה כפולה ללא רחבת המתנה בתחום החלקה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - הוספה של 18 יח"ד בנוסף ל 24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.		

- הוספה של 2.5 קומות לבניין בן 5 קומות. סה"כ 7.5 קומות – בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - הקלה מקו בניין המאושר לכיוון חזית מדרומית בעומק של 1.64 מטר לשם בניית ממ"ד. - הקלה מקו בניין מאושר לכיוון חזית מערבית בעומק של 1.67 מטר לשם בניית ממ"ד. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחית צפונית ודרומית בעומק של 2 מטר במקום 1.5 המותרם. קווי בניין - קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו 2 מטרים לחזית קדמית וצידית, 3 מטרים לחזית אחורית. קווי הבניין הנראים בתכנית לא עומדים במותר. ישנן 2 חזיתות קדמיות(צפונית ומזרחית) ו2 צידיות(דרומית ומערבית). מרחק מגבול החלקה בכל החזיתות הנ"ל אמור להיות 2 מטרים. בפועל המרחק הינו 1.77 מטר. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ המותר ולצמצם את הבינוי בהתאם. חישוב שטחים - יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. - יש להציג בטבלה עמודה עבור 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. - שטח הקומות החדשות עולה על המותר. מותר 1770 מ"ר, מוצע 1845 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. - יש להציע 5 דירות עד 80 מ"ר. מוצע כנדרש. יחידות דיור - ע"פ חו"ד תכנון עיר את יח"ד 43 יש לבטל. מוצעת סגירה של הקומה כולל השטח מתחת להרחבות לטובת תוספת יח"ד. לא ניתן לאשר את תוספת יח"ד הנ"ל כיוון שלא מדובר בחללים קיימים המצטרפים לקומה המפולשת למעט בממ"ד שבו ניתן יהיה להשתמש בדך אשפה במקום המוצע.		

- ישנו היתר בנייה להרחבות שמספרו 1992/145.00 ו-1992/145.1. לא נמצאה הרמוניקה להיתרים הנ"ל בהם ניתן לראות את ההרחבות המאושרות. - ע"פ המלצת מחלקת תכנון, יש לבטל את יח"ד 41, 42 ו-43 על מנת לאפשר במקום זאת לתכנן מקומות חניה עקב מצוקת החניה שישנה בבניין. - ביח"ד 40 תותר רק כניסה אחת למבנה. - בקומת הגג חסרה תכנית חדר מגרדות יציאה לגג. יש להשלים. מחסנים - מוצעים 29 מחסנים עבור 43 יח"ד. - שטח אחסנה מותר בהתאם ל-8% הינו 376 מ"ר. מוצע 213 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז וגג חדשות בקומות הקיימות והחדשות. ע"פ הנראה בתכנית הנ"ל, אין חריגה מקווי בניין של התמ"א עבור המרפסות, אך מאחר וקווי הבניין לא סומנו במרחק הנכון מגבול החלקה, ככל הנראה תהיה חריגה בחזית הצפונית עבור המרפסות. לאחר סימון קו הבניין כראוי, יש לצמצם מרפסות החורגות מקו בניין תמ"א. כנ"ל לגבי מרפסות הגג. כמו כן, יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים קיימים 3 עצים במגרש. לא נתבקש סקר עצים. כל העצים מסומנים לשימור ומתרחקים יחסית מבינוי מוצע למעט תוספת מעטפת לבניין. בנוסף מוצעת שתילה של עצים בוגרים חדשים. תברואה נבחנו פתרונות אשפה בכל החלקה, בשל הפרשי גבהים בחזיתות הגדרות בין המגרש לרחוב – לאור ביטול דירות בקומת העמודים יש לבחון מיקום מתקן אשפה בתחום קומת העמודים בצמוד לחניות המוצעות ובתיאום מחלקת תכנון. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת		

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסיית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים קיימים 15 מתנגדים לבקשה, להלן עיקרי ההתנגדות: - צפיפות אורבנית. - מצוקת חניה. - פגיעה בתנועת הרכבים ברחוב עקב ריבוי דיירים ומשפחות ובכך ריבוי רכבים. - העמסה על התשתיות והוצאות תחזוקה של הבניין שיגדלו ויעמיסו על הדיירים. - חסימה של אור ואוויר. - פגיעה באיכות החיים. - פגיעה בפרטיות קב מיקום המרפסות. - פגיעה בבריאות הדיירים עקב הבנייה. - עומס על הבניין ופגיעה בחזקו. - התנגדות ליציאת הדיירים מביתם בזמן הבנייה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הוספה של 18 יח"ד, בנוסף ל-24 יח"ד קיימות. סה"כ 42 יח"ד. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה	23/07/2020	הכנת נוסח פרסום

הוספה של שתיים וחצי קומות לבניין בן חמש קומות. סה"כ שבע וחצי קומות. - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 1.64 מ לשם בניית ממ"ד - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 1.67 מ לשם בניית ממ"ד - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית ודרומית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	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
	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.	16
	- תיקונים עפ"י תכנית A.	17
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית בסעיף 9	19
	נדרש ערבות בנקאית על סך 47,146 ש"ח עבור שימור העצים ופיצוי נופי (פיצוי 12,200 ש"ח)	20
	אישור המפקחת על הביתם המשותפים לעניין המעלית/הסכמת משפחה ניקולאי	21
	תשלום כופר חניה עבור 15 מקומות בכופר חניה כללי	22
	כתב התחייבות להתקנה ותחזוקת מתקני חניה לפי תת"י ישראלי	23

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לאישור 4 יח"ד בקומת עמודים מפולשת בהתאם לדיון שהתקיים ב11.7.2024.

בתאריך 11.7.2024 נידונה הבקשה בועדה ואושרה בכפוף לשינויים ותנאים. בהחלטת הועדה שהופקה, נדרשו המבקשים להסיר 4 יח"ד בקומת העומדים המפולשת בעקבות התנגדות שהתקבלה לעניין מצוקת החניה וסגירת הקומה לטובת יח"ד במקום מתן פתרון חניה.

במעמד הועדה הוצגה בפני חברי הועדה תכנית חניה במתקן רובוטי הנותנת פתרון חניה ל33 מקומות חניה ופתרון זה אושר בועדה והתקבל אישור הסדרי תנועה. בהתאם לזאת, נראה כי נפלה טעות בהחלטת הועדה שהופצה ועל כן בקשה זו מובאת בשנית בפני הועדה לצורך הכרעה בנושא.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0225.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות עפ"י תמ"א 38/1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חיזוק ושימור מבנים בע"מ אביב 38
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דרך עזה 66, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	166	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
1210	תחילת תוקף	25/01/1968	166	אזור מגורים 2	
1210	תחילת תוקף	25/01/1968	303	דרך חדשה או הרחבה	
1210	תחילת תוקף	25/01/1968	320	דרך קיימת או מאושרת	
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	50	מגורים	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/225 רחוב עזה 66 – תמ"א 38

גוש: 30025

חלקה: 166

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 5 קומות ו4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית בחזית אחורית. קיימות 8 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ו 5 יח"ד. 4 יח"ד בקומות החדשות ויח"ד אחת בקומה המפולשת. סה"כ 14 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 3.06- קומת קרקע תחתונה ופיתוח – קומה מפולשת חלקית ובה מוצעות יח"ד חדשה הכוללת חגר ממ"ד, חידוש והרחבת לובי קיים ומחסן חיצוני. מוצעות 66 חניות ופיתוח שטח הכולל שטחים מרוצפים וגינון.

מפלס 0.00 קומה קרקע – קומת כניסה ובה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. כמו כן, מוצעת הסבת שטחי שירות לעיקרי והרחבת מרפסות זיז קיימות ומרפסות זיז חדשות.

מפלס 3.15+ קומה א' – קומה קיימת ובה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז חדשות וכן הרחבת מרפסות זיז קיימות. מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

מפלס 6.25+ קומה ב' – קומה קיימת ובה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז חדשות וכן הרחבת מרפסות זיז קיימות. מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

מפלס 9.38+ קומה ג' – קומה קיימת ובה קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות מרפסות זיז חדשות וכן הרחבת מרפסות זיז קיימות. מוצעת הסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

מפלס 12.71+ קומה ד' – קומה חדשה מלאה ובה מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחדר חיזוק ומרפסות זיז. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס 16.21+ קומה ה' – קומה חדשה חלקית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת זיז ומרפסת גג. כמו כן, מוצע ליח"ד הנ"ל גישה לגג פרטי במפלס 19.71+ ע"י גרם מדרגות פנימי.

מפלס 19.71+ קומת גג – יציאה לגג טכני משותף וכן יציאה לגג פרטי עבור יח"ד בקומה החלקית.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 המייעדת את המקום לאזור מגורים חדש ג'.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	המלצת המחלקה לפרסם לפי סעיף 149. בבקשה המוצעת קווי הבניין לא סומנו כנדרש. ישנן 2 חזיתות קדמיות ו21 צידיות. כמו כן, ישנה חריגה של ממ"ד אשר לא פורסמה ויש להחליף את מיקום ההרחבות עם מיקום הממ"ד בחזית צפונית מערבית על מנת שההרחבה לא תחרוג מקו הבניין וחריגת הממ"ד תפורסם כנדרש. לאחר הפרסום המחודש, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות(אשר התקבלו בפרסום הראשוני) ולהכרעה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות. תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"ה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"ה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת.

קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזק ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5 קומות חדשות בהתאמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיז מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה		

ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה. גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות.		

סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9988 תחילת תוקף: 25/08/2015 ייעוד הקרקע: מגורים חו"ד הנדסית התקבל אישור של המהנדס תמ"א לפתיחת תיק מיום 7.4.2024 חו"ד שימור התקבל אישור ממחלקת שימור לבקשה בהמשך ביקור באתר ופגישה במחלקת שימור ובהתאם להחלטת ועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.5.2024. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך : להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות.	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל 8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"ה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"ה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת. התאמה למדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר הבקשה הינה במגרש ובו חלה תכנית מתאר 9988. הבקשה חורגת באחוזי בנייה בפער של 39.595 ובחריגה של קומה אחת לחזית אחורית. הבקשה מציעה מבנה בן 7 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים של 3-4-5 קומות וע"פ תכנית מתאר 9988 ניתן להגיע עד 6-7 קומות. הבקשה חורגת באחוזי בנייה ובקווי הבניין ממדיניות תכנית מתאר 9988. ניתן לאשר חריגה מתכנית רחביה בשל החשיבות בחיזוק המבנה. הבקשה חורגת ב 6.6 מ"ר במסגרת תוספת 1.5 קומות. יש לצמצם. הבקשה יוצרת נסיגה בקומה האחרונה ע"י הסגת השטח העיקרי לחזית אחורית ובכך נוצרת חזות ראויה יותר לרחוב עזה. יח"ד המוצעת בקומה המפולשת לרבות שטח ההרחבה הדרומית מקובלת מאחר ומדובר בקירות יורדים ממפלסים עליוניים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2 קומות. בניית מרפסות בקו בניין תמ"א 38 לפי תכנית 615880.		

הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמות עד ל 200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. הקלה מקו בניין צידי(דרומי) עבור מתקני תברואה. יח"ד קיימות 8. מוצע תוספת של 5 יח"ד. סה"כ 13 יח"ד. קיימות 3 קומות וקומת עמודים. מוצע השלמה חלקית של קומת עמודים + 2 קומות. סה"כ 6 קומות. ישנה חריגה של חדר ממ"ד בחזית דרומית מזרחית. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. קווי בניין מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית. ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש. חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם. חישוב שטחים יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזק ולא חדר ממ"ד, לא מקובל. סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5		

קומות חדשות בהתאמה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים. במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיז מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד. המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988. מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר. מחסנים מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית. המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988. ניקוז מי נגר ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש. תברואה מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה.		

גדרות גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך. יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים. תשתיות מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: מתנגד מרחוב עזה 64: עקב הגבהת המבנה ותוספת 2 קומות, ישנה חסימת אור ופגיעה בפרטיות בעקבות בניית 2 קומות חדשות אל מול מרפסת המתנגד. מצוקת חניה. מתנגד מרחוב בן סרוק 4: צמצום המרחק בין הבניינים עקב הבינוי המוצע וכן מיקום חלונות הממ"ד אשר הינם לכיוון בניין המתנגד.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. הקלה מקו בנין צידי (דרומי) עבור מתקני תברואה. יח"ד קיימות : 8 מוצע תוספת של 5 יח"ד סה"כ 13 יח"ד	02/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

קומות קיימות: 3 וקומות עמודים מוצע:השלמה חלקית של קומת עמודים +2 קומות סה"כ 6 קומות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	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
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 76,238 ש"ח בעבור שימור העצים.	16
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 1,357 ש"ח	17
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	19
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	20
	תשלו כופר חניה עבור 6 מקומות	21
	אישור מחלקת השימור	22

המלצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה

לפרסם לפי סעיף 149.

בבקשה המוצעת קווי הבניין לא סומנו כנדרש. ישנן 2 חזיתות קדמיות ו21 צידיות. כמו כן, ישנה חריגה של ממ"ד אשר לא פורסמה ויש להחליף את מיקום ההרחבות עם מיקום הממ"ד בחזית צפונית מערבית על מנת שההרחבה לא תחרוג מקו הבניין וחריגת הממ"ד תפורסם כנדרש.

לאחר הפרסום המחודש, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות(אשר התקבלו בפרסום הראשוני) ולהכרעה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך :

להחלטת הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו6 חניות תקניות עבור הדירות הקיימות ע"פ תשריט בית משותף. לא מוצע פתרון חניה עבור הדירות החדשות.

תנאי להיתר בניה – ביצוע תשלום קרן חניה עבור 6 מקומות החניה החסרים בחניון משכנות התיאטרון, חניון הנשיא.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה:

ע"פ היתר הבנייה צוין כי שטח העמודים המפולש ישמש ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"ה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון ליח"ד החדשות, יש לשלם קרן חניה ע"פ מתאר 9988 כפי שנקבע בחו"ד תוש"ה. לאחר מספר חלופות שהוגשו, החלופה המצוינת בהרמוניקה מקובלת.

קווי בניין

מדובר בבקשה בתחום העיר היסטורית. קווי בניין יהיו 3 מ' לחזית קדמית ואחורית ו 2 מ' לחזית צידית.

ישנן 2 חזיתות קדמיות לכיוון רחוב עזה ולכיוון רחוב בן סרוק. חזית לכיוון רחוב בן סרוק סומנה במרחק 3 מטרים כנדרש. חזית לכיוון רחוב עזה סומנה במרחב של 2 מטרים. יש לסמן מרחק של 3 מטרים ולצמצם בינוי כנדרש.

חזיתות צידיות מסומנות במרחק 2 מטרים כנדרש. ישנה חריגה מקו בניין צידי עבור חדר ממ"ד. לא פורסמה הקלה. יש לפרסם.

חישוב שטחים

יש להציג בטבלה לכל דירה שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד.

יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד.

מוצעות בקומה החדשה המלאה 3 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר כאשר אחת היח"ד הינה בעלת חדר מחוזה ולא חדר ממ"ד, לא מקובל.

סך שטחי הקומות החדשות עומד במותר. סך זכויות חדשות בקומות החדשות לפי 10038 הינו 2 קומות, מוצעות 1.5 קומות חדשות בהתאמה.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית קדמית אשר לא מחושבות בשטחים עיקריים.

במקום חלה תכנית 9988 אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. עפ"י הוראת השעה מכוח תקנות מרפסות זיז מקורות יחושבו כשטח עיקרי במקום בו חלה תכנית אשר הופקדה לאחר 01/01/2010. יש לחשב מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולקזז משטחי ההרחבות. על גבי התכנית מוצגות מרפסות להריסה אותן ניתן לקזז עם שטחי המרפסות המקורות החדשות המוצעות. יש להציג בטבלה מסודרת את שטח המרפסות המקורות המוצעות להריסה ואת שטח המרפסות המקורות החדשות המוצעות עבור כל יח"ד, ולהראות כי שטח זה מתקזז. באם לא מתקזז, יש להפחית משטחי ההרחבה עבור היח"ד.

המרפסות מוצעות בעומק של 1.6 מ', בהתאם לנדרש בתכנית 9988.

מרפסות גג בתחום קו בנין תמ"א. ניתן לאשר.

מחסנים

מוצע מחסן אחד בקומת קרקע תחתונה במפלס 3.06-. למחסן מוצעת כניסה חיצונית, לא ניתן לאשר. יש להציע כניסה פנימית.

המחסן המוצע הינו בשטח שאינו עולה על 10 מטרים בהתאם להוראות תכנית 9988.

ניקוז מי נגר

ע"פ תכנית 9988, 15% לפחות משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול מי נגר. בבקשה המוצעת, מוצע 23% חלחול מי נגר, כנדרש.

תברואה

מוצעות 2 עגלות בנפח של 1000 ליטר עבור כל עגלה בניצב לרחוב עזה בחלקו הדרום מזרחי של המגרש בהתאם להוראות 9988 ובהתאם להנחיות מחלקת תברואה.

גדרות

גובה גדרות לא יעלה על 90 ס"מ בהתאם להוראות תכנית 9988. מוצג גובה גדר של 1.00 מ'. יש להנמיך.

יש להציג פריסת גדרות ואת הגובה המתאים.

תשתיות

מערכות טכניות יוצעו בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם המחלקות הרלוונטיות.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0350.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת עבור 2 דירות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כנפי שבי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

נפתלי הרץ טור סיני 23, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30397	48	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1624ב	תחילת תוקף	08/03/1979	4	אזור מגורים 1..	720

תאור הבקשה

במבנה קיים עבור 2 דירות מוצעות מרפסות זיז.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית	
מרפסות זיז	
מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות,	
אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה.	

עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת: 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1624ב תחילת תוקף: 08/03/1979 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1. מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 , לפי מחלקת מידע לא נמצא הנספח במסמכי העיריה או המחוזית. תכניות כפופות: 1624 , 5/08/12 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה.	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי המראה את העמדת הבנינים, גובהם, שטחם, והמרווחים, אולם הוא לא נמצא בארכיב העיריה והמחוזית. אולם מאחר ומוצעות מרפסות בלבד, ומחלקת המידע אישרה סימון קו כתום בבקשה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לעמידה בשאר הסעיפים. קווי בניין בבקשה סומן קו בניין כתום, בקונטור הבניין הקיים, המרפסות מוצעות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור של: 40%. המרווח מהווה 1.5 מ', כאשר 40%, זה 60 ס"מ, ע"ב מציע מרפסת זיז בעומק של 70 ס"מ, נדרש לצמצם את עומק המרפסות לעומק המותר- עד 40% מהמרווח, - 60 ס"מ. מספר קומות לא רלוונטי גבהים		

לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
לא מוצע שטח עיקרי בבקשה		
שטחי שרות:		
לא מוצע שטח שרות בבקשה		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		
לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת. אורך המרפסת: 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.		

תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- מרפסות זיז. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 16/09/2024 התנגדויות לא הוגשו. חוות דעת אדריכלית מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות, אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה. עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.		

אורך המרפסת: 4 מ'. סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם. 2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל . מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו. גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.		
הקלה בקו בניין אחורי לשם בניית מרפסת הקלה מנספח בינוי לשם בניית מרפסת	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 **לדחות במתכונת המוצעת**

חוות דעת אדריכלית

מרפסות זיז

מוצעות 2 מרפסות זיז עבור 2 דירות קיימות,

אחת בקומה ראשונה והשניה באלכסון בקומה השניה.

עומקה של המרפסת הינו עד 40%- יש לצמצם את עומק המרפסת המוצעת.

אורך המרפסת: 4 מ'.

סה"כ שטח המרפסת לדירה: 2.8 מ"ר נדרש לצמצם את עומק המרפסת, והשטח יופחת בהתאם.

2 המרפסות המוצעות הינן 2 מרפסות יחידות המוצעות בחזית זו, לשאר הדיירים בכניסה זו מוצעת תכנית צל .

מאחר ולא ניתן לאשר 2 מרפסות לא צמודות, נדרש להוסיף מרפסות של דיירים נוספים בצמידות לרוחב או לגובה ולא רק באלכסון, במידה ולא ניתן להוסיף מרפסות, ניתן לתת חגורות דמה בכדי שיהיה צמד מרפסות לדיירים אלו.

גובה המרפסות מעל 2.5 מ' מהקרקע- עומד במותר.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2015/0891.04</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה להרחבת יחד דיור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יהודה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	41

כתובת האתר

ארץ חפץ 114, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30100	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13382	תחילת תוקף	25/11/2011	1	מגורים ג	2353

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע.

מידע קודם

מתאריך	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת אדריכלית		
בתאריך 02/05/2024 נדון התיק בר"ר והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה "שינוי מנספח בינוי", לצורך יידוע השכנים בחיזוקים ההנדסיים הנדרשים שלא הופיעו בתב"ע.		

להלן החלטת הוועדה: את ההקלה "שינוי מנספח הבינוי". חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע. בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג. וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים. תיקון תכנית a בתאריך 20/06/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 18/07/2024 התחיל הפרסום. בתאריך 20/08/2024 תם תקופת הפרסום. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור. מדובר בבקשה תואמת תב"ע שנוספו לה חיזוקים בבקרה הנדסית.		

אין מניעה לאשר את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13382 תחילת תוקף: 25/11/2011 ייעוד הקרקע: מגורים ג חוות דעת אדריכלית בתאריך 02/05/2024 נדון התיק בר"ר והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה "שינוי מנספח בינוי", לצורך יידוע השכנים בחיזוקים ההנדסיים הנדרשים שלא הופיעו בתב"ע. להלן החלטת הוועדה: את ההקלה "שינוי מנספח הבינוי". חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע. בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם	14/11/2024	חוות דעת תכנונית

אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג. וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים. תיקון תכנית a בתאריך 20/06/2024 הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 18/07/2024 התחיל הפרסום. בתאריך 20/08/2024 תם תקופת הפרסום. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור. מדובר בבקשה תואמת תב"ע שנוספו לה חיזוקים בבקרה הנדסית. אין מניעה לאשר את הבקשה.		
בניה בשינוי מנספח הבינוי.	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
את ההקלה "שינוי מנספח הבינוי". חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע. בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג. וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים. תיקון תכנית a תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע הפרסום		
את ההקלה "שינוי מנספח הבינוי". חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע. בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג. וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים.	06/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 13382 תחילת תוקף: 25/11/2011 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: 3319, 5/04/01, 5/01/05 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע קטן במעט מהמותר. אולם מאחר ולפי התב"ע שטח דירה מורחבת לא תעלה על 120 מ"ר, וכעת המוצע הוא 117 מ"ר לערך- לא ניתן להגדיל עוד את הדירה עד לגודל המותר עפ"י התב"ע מאחר ויעלה על 120 מ"ר. ע"כ ניתן לאשר את המוצע בפרט ששאר הדירות שבנו על הגג נמצאות באותו קו, ולא בנו בקו אחר.	25/02/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין המוצע מוצע בתוך קווי הבניין- עומד במותר מספר קומות מוצעת קומה נוספת, אין מניעה לאשר- תואמת תב"ע גבהים גובה התוספת תואם תב"ע מספר יחידות דיור לא מוצעת תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים:		

מוצע שטח עיקרי בסך 47.31 מ"ר לדייר. סה"כ דירה קיים+ מוצע: 117 מ"ר. תואם תב"ע ואפילו מוצע פחות מהמותר בנספח הבינוי, אולם עפ"י הוראות התב"ע- שטח דירה מורחבת יכול להגיע עד 120 מ"ר בלבד- כך שלא ניתן להרחיב עוד. שטחי שרות: עפ"י התב"ע ניתן לעלות לגג לא מרוצף עם חדר יציאה לגג. ע"ב מחשבת רק את הקומה העליונה- לא נכון לחשב כך. עפ"י התקנות לא מחשבים את הקומה העליונה בחדר המדרגות, אלא רק את הפודסט- לכן צריך להוריד את החישוב בקומה זו ולצמצם אותו רק לפודסטים. אולם- בקומה הקיימת שכיום היא הקומה העליונה- יש לחשב את חדר המדרגות משום שמוצעות קומות מעליה, כמו"כ יש לחשב גם את הקומה החדשה בה מוצעות מדרגות. רק לאחר מכן יהיה ניתן לאשר את השטח המוצע . 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 בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז לדירות הקיימות תואמות תב"ע. שטח המרפסות: 4.45 מ"ר לדירה. אין מניעה לאשר. בקומה החדשה מוצעות מרפסות גג להרחבות של הדירות למטה. שטח המרפסות: 23.34 מ"ר, שטח המרפסות גדול מהמותר עפ"י התב"ע מאחר והוא במקום שטח עיקרי עודף לדירה מעל 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר זאת, מאחר ותואם את הסעיף בתב"ע. נוהל בקרה הנדסית: עפ"י התב"ע נדרש נוהל בקרה הנדסית, בתאריך 30.01.2024 הוגש נוהל בקרה הנדסית לתיק.		

מאחר ומדובר בחיזוקים נדרשים לבניין וישנן דירות בהן החלונות מוסתרים מעט ע"י החיזוקים המוצעים- יש לקבל חתימות פוזיטיביות של הדיירים בהם פוגעים בחלונות. כמו"כ יש לקבל חתימות פוזיטיביות של 2/3 מהדיירים מאחר ומדובר בשינויים ברכוש משותף- חזיתות הבניין. במקרה זה ניתן להסתפק במקום בחתימות פוזיטיביות גם בפרסום הקלה לשינוי מנספח הבינוי על החיזוקים המוצעים. תימוכין קניינים בשטח משותף מאחר והבינוי תואם תב"ע לא הוגשו תימוכין קנייניים, אולם מאחר וישנם חיזוקים חורגים מהתב"ע- יש לבצע פרסום לכל הדיירים עם ההקלה "שינוי מנספח הבינוי". תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 06/12/2023 ע"י כהנה ענבל התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 05/02/2024 ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים התנגדויות לא הוגשו		

חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע. בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר. בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר. כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג. וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	9 אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 02/05/2024 נדון התיק בר"ר והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149 את ההקלה "שינוי מנספח בינוי", לצורך יידוע השכנים בחיזוקים ההנדסיים הנדרשים שלא הופיעו בתב"ע.

להלן החלטת הוועדה:

את ההקלה "שינוי מנספח הבינוי".

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה עפ"י תב"ע.

בקומה הקיימת מוצעות מרפסות זיז תואמות תב"ע- אין מניעה לאשר.

בקומת הגג מוצעת תוספת בניה קטנה מעט מהמותר מאחר ומגיעה לסף המותר של השטחים- 120 מ"ר.

ע"כ אין מניעה לאשר את התוספת קטנה מהמותר, ובעקבות כך מוצעות מרפסות גג גדולות מהמותר- גם

אותן אין מניעה לאשר מאחר וזה כפוף לסעיף בו מותר לדירה עד 120 מ"ר.

כמו"כ מוצע חדר יציאה לגג- גם הוא תואם תב"ע, אולם ע"ב לא חישבה נכון את חדרי המדרגות ונדרש להוסיף את 2 הקומות של חדרי המדרגות- הקיים, שלא חושב כי היה קומה עליונה, והחדשה, וכן את הפודסטים בקומת היציאה לגג.

וכן- לפי התב"ע נדרש חיזוקים למבנה, ע"ב מציג חיזוקים בתכנית אולם לא פורסמה הקלה – נדרש לפרסם הקלה "שינוי מנספח הבינוי" בכדי שגם השכנים יהיו מודעים לחיזוקים המוצעים.

תיקון תכנית a

בתאריך 20/06/2024 הוגשה תכנית מתוקנת

בתאריך 18/07/2024 התחיל הפרסום.

בתאריך 20/08/2024 תם תקופת הפרסום.

ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע שנוספו לה חיזוקים בבקרה הנדסית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2006/0083.08</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקרים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר טיקוצינסקי משה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הקבלן 53, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3685	תחילת תוקף	05/11/1989			
5708	תחילת תוקף	17/02/2004			
5708א	תחילת תוקף	17/11/2004			
5708ב	תחילת תוקף	30/01/2006			
5708ב	תחילת תוקף	30/01/2006			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים תוספות בניה ברחוב הקבלן 53 לדירה מספר 16.

היתר בניה ראשוני ניתן למבנה בת.ב 521. 1985.

וכן אח"כ התקבל היתר לתוכנית שינויים בת.ב 1985.521.1 .

פרסום הקלות –פורסמו ההקלות הבאות

6% הקלה בשטחים

הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג

חריגה בקו בניין

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 : לא נדרש

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 9.9.2024

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : חריגה בשטחי בניה מבוקשים הבקשה כוללת שטחים מכוח 6% הקלה כמותית כאשר לא ניתן לבקש שטחים מכוח הקלה זו היות והתב"ע אושרה לאחר 1989 וכן לא חישבו באופן נכון את שטחי הבניה וזאת כי הציגו שטח קיים כאשר לפי היתר בניה מקורי לא מהווה שטח ויש להציגו בשטח מוצע . התיקונים יגרמו לחריגה בשטחי הבניה כך שיש לצמצם את הבינוי המבוקש באופן שיעמוד בשטח המתקבל מההקלה של 5% .	

אי עמידה במדיניות מהנדס העיר מבקשים בינוי לדירה אחת מתוך 2 דירות הגג בהתייעצות עם מנהל אגף רישוי עלה כי יש לצרף את השכן הצמוד לבקשה על מנת שהבינוי לא יפגע בסימטריות של הבניין ויהווה שיפור אדריכלי וישמור על הסימטריה של הבניין . לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להסיר את ההקלה בגין 6% וההקלה לחריגה מקו בנין . בד בבד יש לחשב באופן נכון את השטח המוצע וזאת בהתאם להיתר בניה האחרון שניתן לדירה בת.ב. 1.1985/521 על מנת שלא יחרגו משטחי הבניה המבוקשים וכמובן לתכנן את השטח המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג ללא חריגה ובאופן זהה לשכן הצמוד אשר יצורף לבקשה יש לשים לב כי המרפסת הקיימת בחזית הצפונית לא מאושרת כשטח עיקרי ולכן יש לתכנן מרפסת זו כהמשך למרפסת המבוקשת בחזית זו תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5708ב תחילת תוקף: 30/01/2006 ייעוד הקרקע: מגורים 2	12/11/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה נבחנה לפי תב"ע 5708 ב' הקובעת אזור מגורים 2 תחילת תוקף מיום 30.1.2006 בכפיפות למתאר ניתן לראות כי על חלקה זו יש מספר תב"עות . תב"ע 5708 א' היא עבור שינוי בקו בנין אשר בחלקה ואושרה מיום 17.11.2004 תב"ע 5708 נקודתית ל2 הדירות העליונות מספר 13 ו14 שהן מתחת לדירת המבקש אשר אושרה מיום 17.2.2004 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת . נספח בינוי: קיים נספח בינוי מפורט הכולל תוספות בניה כאשר ניתן לראות שלדירות הגג אין בינוי . בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי על גג דירות 13 ו14 אשר קיים וזאת כי לדירות אלו אושרו תוספות בניה בתב"ע 5708 אשר יוצרות גג במפלס דירת המבקש . קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר תוספת הבניה המבוקשת בחזית מזרחית בתחום קו בנין . בינוי מבקשים תוספת שטחים לדירה מספר 16 מכוח 5% השלמת דירת גג- עפ"י מדיניות מהנדס העיר, בקשה להשלמת דירת גג תיתכן בתנאים הבאים: כפיפות למתאר 62 – בבקשה הנוכחית התב"ע אשר חלה על החלקה כפופה למתאר 62 כנדרש הליך פרסומי של מסירת הודעות כמקובל – בוצע פרסום כנדרש . זמן אישור התב"ע על מנת לקבל 5% השלמת דירת גג יש לבחון האם עברו על התב"ע 10 שנים מיום אישורה – מדובר בתב"ע אשר אושרה משנת 2006 כנדרש . הסכמות שכנים לשימוש בגג משותף – מבקשים בינוי מעל גג השכנים בחזית מזרחית וזאת כי לשכנים אושרה בניה ע"י תב"ע נקודתית מספר 5708 - הגישו הסכמה 2/3 של שכנים לשימוש בגג .		

האם עומדים במדיניות בנושא- לפי המדיניות ניתן לאפשר השלמת דירת גג רק לדירות גג בבניינים משותפים וכן הבינוי יהווה שיפור אדריכלי בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לדירות הגג אבל רק לדירה אחת בהתייעצות עם מנהל אגף רישוי עלה כי יש לצרף את השכן הצמוד לבקשה על מנת שה בינוי לא יפגע בסימטריות של הבניין ו י הווה שיפור אדריכלי ו ישמור על הסימטריה של הבניין וזאת כי מדובר בבנין סימטרי . תכנית צל – הוצגה תכנית צל לשכן , אך על מנת שהבינוי יהווה שיפור אדריכלי יש לצרף שכן זה לבקשה . לסיכום ניתן לאשר את השטח המבוקש להשלמת דיר גג אך יש לצרף את השכן לבקשה ולצמצם את הבינוי באופן שלא יחרוג מהשטח המותר עפ"י הקלה זו , יובהר כי טרם השבת הבקשה לוועדה יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון . שטח בניה: מבקשים עבור דירה 16 תוספת שטחי בניה מכח 6% ו5% השלמת דירת גג וזאת כי אין לדירה זו תוספת שטח עיקרי . להלן התייחסות להקלה המבוקשת בהיקף של 6% לחלקה 408 קיימת תבע נקודתית אשר אושרה לאחר 1989 הכוללת שינוי בשטחי הבניה כך שלא ניתן לבקש הקלה כמותית ולכן ההקלה בנושא נדחית . להלן התייחסות להקלה המבוקשת בהיקף של 5%. השטח העיקרי המבוקש הוא 28.31 מ"ר כאשר יש לחשב נכון את שטחי הבניה דבר שיגרום לחריגה בשטחי הבניה . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצויות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להסיר את ההקלה בגין 6% וההקלה לחריגה מקו בנין . בד בבד יש לחשב באופן נכון את השטח המוצע וזאת בהתאם להיתר בניה האחרון שניתן לדירה בת.ב 1985/521.1 על מנת שלא יחרגו משטחי הבניה המבוקשים וכמובן לתכנן את השטח המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג ללא חריגה ובאופן זהה לשכן הצמוד אשר יצורף לבקשה יש לשים לב כי המרפסת הקיימת בחזית הצפונית לא מאושרת כשטח עיקרי ולכן יש לתכנן מרפסת זו כהמשך למרפסת המבוקשת בחזית זו		

שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו		
6% הקלה בשטחים הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג חריגה בקו בניין	17/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חריגה בשטחי בניה מבוקשים

הבקשה כוללת שטחים מכוח 6% הקלה כמותית כאשר לא ניתן לבקש שטחים מכוח הקלה זו היות והתב"ע אושרה לאחר 1989 וכן לא חישובו באופן נכון את שטחי הבניה וזאת כי הציגו שטח קיים כאשר לפי היתר בניה מקורי לא מהווה שטח ויש להציגו בשטח מוצע .

התיקונים יגרמו לחריגה בשטחי הבניה כך שיש לצמצם את הבינוי המבוקש באופן שיעמוד בשטח המתקבל מההקלה של 5% .

אי עמידה במדיניות מהנדס העיר

מבקשים בינוי לדירה אחת מתוך 2 דירות הגג בהתייעצות עם מנהל אגף רישוי עלה כי יש לצרף את השכן הצמוד לבקשה על מנת שהבינוי לא יפגע בסימטריות של הבניין

ויהווה שיפור אדריכלי וישמור על הסימטריה של הבניין .

לאחר הוועדה יש להגיש תכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל עדכון טבלת ההקלות כאשר יש להסיר את ההקלה בגין 6% וההקלה לחריגה מקו בנין .

בד בבד יש לחשב באופן נכון את השטח המוצע וזאת בהתאם להיתר בניה האחרון שניתן לדירה בת.ב 1985/521.1 על מנת שלא יחרגו משטחי הבניה המבוקשים

וכמובן לתכנן את השטח המבוקש מכוח 5% השלמת דירת גג ללא חריגה ובאופן זהה לשכן הצמוד אשר יצורף לבקשה יש לשים לב כי המרפסת הקיימת בחזית הצפונית לא מאושרת כשטח עיקרי ולכן יש לתכנן מרפסת זו כהמשך למרפסת המבוקשת בחזית זו

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0013.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסות זיז ושינוי מיקום מדרגות יציאה קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנט יהודה
עורך הבקשה	אדריכל עמי רן
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

עץ הדר 5, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11717	תחילת תוקף	19/09/2008	142	אזור מגורים מיוחד	2054

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא מבקשים בחלקה 142 תוספות בניה .

לבנין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 1995.997.20 וכן קיימת בקשה בהליך רישוי ת.ב.24.122.

הקלה בגין תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד.

הקלה בגין תוספת בניה 6%

הקלה בגין שינוי מתכנית צל עבור ממ"ד.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 25.6.2024 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 1.10.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 29.9.2024

מידע קודם

מתאריך		
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :		
מרפסות זיז		
לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד		
וכן המרפסות המבוקשות שונות בתכנון מהמרפסות צל אשר אושרה לשכן בבניין זה בת.ב 1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו ובהתאם לתוכנית למרפסות מקבילה בת.ב 2024.122 .		
תוספת שטחי בניה		
מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם וזאת כי על חלקה זו קיימת תב"ע נקודתית מספר 11717 הכוללת טבלת שטחים מאוד מסודרת כאשר לא הוכח ייתרת שטחים לניצול עבור שטח עיקרי , עורך הבקשה ביקש את הבינוי מכוח הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו		
עוד ניתן לראות כי מדובר בחריגה הגובלת לקו בנין צידי		

המהווה דרך כאשר לפי יעוץ משפטי חזית הגובלת בדרך מהווה קו בנין קדמי כך שלפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי ויש לבטל את הבינוי המוצע . שינוי מיקום ממ"ד מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע ממ"ד החורג מקו בנין והשונה מתוכנית צל אשר אושרה לכל הבניין . עבור כך פורסמה הקלה לשינוי תוכנית הצל לא ניתן לאשר הקלה זו כי מדובר בבנין סימטרי ובאם רוצים לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מזרחית יש לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מערבית ומכיוון ולדירה בחזית מערבית אין אפשרות לשינוי תוכנית הצל לכן לא ניתן לאשר את שינוי תוכנית הצל ויש להיצמד לתוכנית צל מאושרת הראשונית וזאת כי מדובר בבנין סימטרי . כאשר תוגש תוכנית התואמת לתוכנית צל מאושרת לבנין יש להוסיף הקלה לחריגה מקו בנין לממ"ד וכן לבצע עבור כך פרסום חוזר . הסכמת שכנים מבקשים שינוי בפיתוח שטח בחזית מזרחית עבור משפחת ברנט כאשר היציאה לחצר בגובה שאינו עולה על 1.5 מטר בהתאם לתקנות החוק אך יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לא הגישו הסכמות שכנים . תוספת יחידת דיור יש להציג את היתר הבניה לבינוי הקיים למשפחת נמירובסקי בקומה ד וכן להציג את גרם המדרגות המקשר בין קומה ג לקומה ד' החדשה וזאת כי אי הצגת גרם מדרגות זה מהווה פיצול יחידת דיור ולפי התב"ע כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת . על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a ולל התאמת תכנון מרפסות הזיז לבקשה אשר אושרה לשכן הקיצוני בחזית מערבית ואשר לו דירה זהה למבקש ת.ב. 1995.997.20 כך שינתן מענה בחזית מזרחית צפונית למרפסות זיז לכלל העמודה וכן יותאם לתוכנית צל למרפסות המוגשת בבקשה מקבילה בבנין זה ת.ב. 24.122 תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי 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: 11717 תחילת תוקף: 19/09/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 11717 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 19.9.2008 , בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הוראות התוכנית סעיף 5.6 יש סטייה ניכרת בדבר תוספת יחידות דיור בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידת דיור אך לא מראים מדרגות מאושרות המקשרות את הדירה של משפחת נמירובסקי ובכך הדבר מהווה תוספת יחידת דיור . וכן יש סטייה ניכרת בשלביות ביצוע סעיף 5.4 להוראות התוכנית בדבר תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל שתי יחידות דיור הצמודות לגרם מדרגות כל חריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת ז"ז בנוסף למותר בנספח התב"ע ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . קווי בניין:	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסות המבוקשות הממ"ד ותוספת הבניה חורגים מקו בנין כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה -כך שיש התייחסות בסעיף בינוי . בינוי קומת קרקע עבור משפחת ברנט מבקשים את הבינוי הבא - מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע ממ"ד החורג מקו בנין והשונה מתוכנית צל אשר אושרה לכל הבניין . עבור כך פורסמה הקלה לשינוי תוכנית הצל לא ניתן לאשר הקלה זו כי מדובר בבנין סימטרי ובאם רוצים לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מזרחית יש לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מערבית ומכיוון ולדירה בחזית מערבית אין אפשרות לשינוי תוכנית הצל לכן לא ניתן לאשר את שינוי תוכנית הצל ויש להיצמד לתוכנית צל מאושרת הראשונית וזאת כי מדובר בבנין סימטרי . כאשר תוגש תוכנית התואמת לתוכנית צל מאושרת לבנין יש להוסיף הקלה לחריגה מקו בנין לממ"ד וכן לבצע עבור כך פרסום חוזר . מבקשים שינוי בפיתוח שטח בחזית מזרחית כאשר היציאה לחצר בגובה שאינו עולה על 1.5 מטר בהתאם לתקנות החוק אך יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים – לא הגישו הסכמות שכנים כנדרש מבקשים תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית כאשר תוספת זו חורגת מקו בנין עורך הבקשה לא הציג את קו הבנין ולכן לא היה ניתן לעמוד את גודל החריגה וכן לא פרסם הקלה לחריגה מקו בנין עוד ניתן לראות כי על חלקה זו קיימת תב"ע נקודתית מספר 11717 הכוללת טבלת שטחים מאוד מסודרת כאשר לא הוכח ייתרת שטחים לניצול עבור שטח עיקרי , עורך הבקשה ביקש את הבינוי מכוח הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו עוד ניתן לראות כי מדובר בחריגה הגובלת לקו בנין צידי המהווה דרך כאשר לפי יעוץ משפטי חזית הגובלת בדרך מהווה קו בנין קדמי כך שלפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי ויש לבטל את הבינוי המוצע . קומה א' עבור משפחת ידגר מבקשים את הבינוי הבא –		

תוספת ממ"ד ושטח עיקרי בחזית מזרחית ניתן לראות התייחסות אצל משפחת ברנט בקומת הקרקע . מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 1.5 מטר בשונה מנספח הבינוי להלן התייחסות למרפסת זיז פרסום הקלה – לא פרסמו הקלה כי עומק המרפסת הינו 1.5 מטר ולפי הוראות התוכנית סעיף 5.2 (ד) ניתן לאפשר מרפסות זיז בעומק של 1.5 מטר . תכנון לפי תקנות החוק - המרפסת המבוקשת חורגת מקויבנין צידי המהווה דרך כאשר לפי יעוץ משפטי ניתן להתייחס לחזית זו כחריגה מקו בנין קדמי השומר על 40% חריגה מהמרווח – יש להציג קו בנין על מנת לראות אם עומדים בחריגה המותרת לפי התקנות וכן יש לתכנן את המרפסת לפי ייתר הסעיפים שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר או ממוצע של 14 –עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – לא עומדים במרפסות בצמד וזאת כי מבקשים מרפסות בדלוג של קומה יש לתכנן לפי מדיניות המחלקה ולצרף את הדירה בקומה ב' . תכנית צל - לא הוצגה תוכנית צל לעמודה כולה וכן המרפסת המבוקשת שונה מתוכנית הצל אשר אושרה לדירה הזוה לעמודת המבקש בחזית מערבית ואשר אושרה בת.ב. 1995.997.20 . יש להציג תוכנית צל זהה בין עמודות אלו וכן לראות שתואמים לתוכנית צל המוגשת בבקשה המקבילה בת.ב. 2024.122 ועבור תוכנית הצל לבצע משלוח הודעות לסיכום יש לשנות את מיקום מרפסת הזיז באופן שיותאם לתוכנית צל המאושרת בת.ב. 1995.997.20 והמוגשת בבקשה המקבילה בת.ב. 2024.122 . קומה ג' עבור משפחת נמיבורסקי מבקשים את הבינוי הבא – מרפסת זיז בחזית מזרחית ניתן לראות התייחסות אצל משפחת ידגר וכן יש להציג את היתר הבניה לבינוי הקיים לדירה זו בקומה ד וכן להציג את גרם המדרגות המקשר בין קומה ג לקומה ד' החדשה וזאת כי אי הצגת גרם מדרגות זה מהווה פיצול יחידת דיור ולפי התב"ע כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת . שטח בניה:		

שטח עיקרי – מבקשים תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית לא ניתן לאשר הקלה זו היות והתב"ע הופקדה לאחר 1.8.1989 וכוללת טבלת שטחים מאוד מסודרת שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"דים ומרפסות זיז להלן התיחסות לפי משפחות משפחת ברנט שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע שטח ממ,ד העולה על 9 מ,ר כאשר לא הוכח ייתרת שטח עיקרי לניצול ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד למותר . משפחת ידגר שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע שטח ממ,ד העולה על 9 מ,ר כאשר לא הוכח ייתרת שטח עיקרי לניצול ולכן יש לצמצם את שטח הממ"ד למותר . שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה משפחת נמירובסקי שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 מ"ר עבור מרפסת מקורה, לדירה זו קימת מרפסת בשטח של 6.4 מ"ר ומבקשים מרפסת בשטח של 7.5 מ"ר כך שסה"כ שטח מרפסות זיז הינו 14 מ"ר כנדרש אך נדרשו לתכנן מרפסות צל לסוכה לכל העמודה כולל עמידה במדיניות למרפסות בצמד וכן יש לתכנן את המרפסות באופן כזה שהשתלב עם מרפסות הזיז הקימות ובהתאם לתוכנית צל של מרפסות זיז אשר אושרה בת.ב. 1995.997.20 תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל התאמת תכנון מרפסות הזיז לבקשה אשר אושרה לשכן הקיצוני בחזית מערבית ואשר לו דירה זהה למבקש ת.ב. 1995.997.20 כך שינתן מענה בחזית מזרחית צפונית למרפסות זיז לכלל העמודה וכן יותאם לתוכנית צל למרפסות המוגשת בבקשה מקבילה בבנין זה ת.ב. 24.122 וכן יש להציג את היתר הבניה לבינוי הקיים למשפחת נמירובסקי בקומה ד וכן להציג את גרם המדרגות המקשר בין קומה ג לקומה ד' החדשה וזאת כי אי הצגת גרם מדרגות זה מהווה פיצול יחידת דיור ולפי התב"ע כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת .		

שלביות הביצוע : לפי סעיף 5.4 להוראות התוכנית תוספת הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל שתי יחידות דיור הצמודות לגרם מדרגות כל חריגה מהוראה זו מהווה סטיה ניכרת . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד. הקלה בגין תוספת בניה 6% הקלה בגין שינוי מתכנית צל עבור ממ"ד.	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בגין תוספת שטחי שירות עבור ממ"ד הקלה בגין תוספת בניה 6% הקלה בגין שינוי מתוכנית צל עבור ממ"ד	06/05/2024	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

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

מרפסות ז"ז

לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד

וכן המרפסות המבוקשות שונות בתכנון מהמרפסות צל אשר אושרה לשכן בבניין זה בת.ב.

1995.997.20 ולא ניתן לשנות תוכנית אשר אושרה ויש לתכנן את המרפסת בהתאם לתוכנית זו ובהתאם לתוכנית למרפסות מקבילה בת.ב. 2024.122.

תוספת שטחי בניה

מבקשים תוספת שטחי בניה עיקרים אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם וזאת כי על חלקה זו קיימת תב"ע נקודתית מספר 11717 הכוללת טבלת שטחים מאוד מסודרת כאשר לא הוכח ייתרת שטחים לניצול עבור שטח עיקרי, עורך הבקשה ביקש את הבינוי מכוח הקלה כמותית כאשר לא ניתן לאשר הקלה זו

עוד ניתן לראות כי מדובר בחריגה הגובלת לקו בנין צידי המהווה דרך כאשר לפי יעוץ משפטי חזית הגובלת בדרך מהווה קו בנין קדמי כך שלפי תקנות החוק לא ניתן לחרוג מקו בנין קדמי ויש לבטל את הבינוי המוצע.

שינוי מיקום ממ"ד

מבקשים בחזית צפונית לדירה בקומת הקרקע ממ"ד החורג מקו בנין והשונה מתוכנית צל אשר אושרה לכל הבניין.

עבור כך פורסמה הקלה לשינוי תוכנית הצל לא ניתן לאשר הקלה זו כי מדובר בבנין סימטרי ובאם רוצים לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מזרחית יש לשנות את תוכנית הצל לדירה הקיצונית בחזית מערבית ומכיוון ולדירה בחזית מערבית אין אפשרות לשינוי תוכנית הצל לכן לא ניתן לאשר את שינוי תוכנית הצל ויש להיצמד לתוכנית צל מאושרת הראשונית וזאת כי מדובר בבנין סימטרי.

כאשר תוגש תוכנית התואמת לתוכנית צל מאושרת לבנין יש להוסיף הקלה לחריגה מקו בנין לממ"ד וכן לבצע עבור כך פרסום חוזר.

הסכמת שכנים

מבקשים שינוי בפיתוח שטח בחזית מזרחית עבור משפחת ברנט כאשר היציאה לחצר בגובה שאינו עולה על 1.5 מטר בהתאם לתקנות החוק אך יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לא הגישו הסכמות שכנים.

תוספת יחידת דיור

יש להציג את היתר הבניה לבינוי הקיים למשפחת נמירובסקי בקומה ד וכן להציג את גרם המדרגות המקשר בין קומה ג לקומה ד' החדשה וזאת כי אי הצגת גרם מדרגות זה מהווה פיצול יחידת דיור ולפי התב"ע כל תוספת יחידת דיור מהווה סטיה ניכרת.

על מנת להחזיר את הבקשה לדיון חוזר יש להגיש תוכנית מתוקנת לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a ולל התאמת תכנון מרפסות הזיז לבקשה אשר אושרה לשכן הקיצוני בחזית מערבית ואשר לו דירה זהה למבקש ת.ב. 1995.997.20 כך שינתן מענה בחזית מזרחית צפונית למרפסות זיז לכלל העמודה וכן יותאם לתוכנית צל למרפסות המוגשת בבקשה מקבילה בבנין זה ת.ב. 24.122

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

יודגש כי 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 - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1989/0787.04</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות, שינויים ללא תוספת שטחים, התקנת מעלית חיצונית, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יחידות דיור ומרפסות, ממד"ים - תואם תבע, מעלית חיצונית, פיתוח שטח בהתאם לסעיף 13 בתכנית תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיכאלי נלי
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

פלורנטין 11, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30414	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
731596	תחילת תוקף	18/03/2020	1	מגורים ג	627

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה: 16/45, 89/787.3, 89/121.2

מהות הבקשה

מדובר בבניין קיים מגורים בן 2 קומות 2 עמודות, מעל קומת מרתף, בן 4 יח"ד.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה, תוספת 6 יחידות דיור ומרפסות, ממד"ים, מעלית חיצונית, פיתוח שטח

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

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 7/9/21

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	- התיק נידון בוועדה ביום 23/02/2022 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - התיק הופנה לגורמים ביום 07/04/2022 ונמצא כעת בשלב השלמת אישורים. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38. 1. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 2. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 3. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע.
18/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 731596 תחילת תוקף: 18/03/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ג האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: ביטול רקע לבקשה - התיק נידון בוועדה ביום 23/02/2022 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - התיק הופנה לגורמים ביום 07/04/2022 ונמצא כעת בשלב השלמת אישורים. על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38. 1. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע. 2. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע. 3. קוד המלצה יהא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי בניין המפורטים בתשריט נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מחייב חלקית.		

האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: מבוקש בינוי רק בחלקו האחד של המבנה – כלומר באגף המערבי. האדף המזרחי אינו מבוקש כעת. פורסמה הקלה: " הקלה בשלביות ביצוע לתוספות בניה ויחידות דיור לצד אחד הצמוד בקיר משותף ". מבוקשת מעלית שאינה מופיעה בנספח -פורסמה הקלה, מבוקש בחלקו מחוץ לקווי הבניין אך נשמר מרווח של כ- 2.30 מ' עד לגבול החלקה. מבוקשת בניית 4 מקומות חניה (באמצעות מכפיל חניה) , שאינו מופיע בנספח – התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן עבור בניית מעלית פורסמו ההקלות כדלקמן: "תוספת מעלית חיצונית" אין מניעה לאשר את ההקלות לחריגה בקו בניין צידי ואחורי. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: 2 קומות חדשות וקומה אחת חלקית וקומת עליית גג זאת בנוסף לקומה קיימת וקומה חלקית. סהכ מוצע וקיים: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת הקרקע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא		

גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: גובה סופי מותר +15.53 פירוט הגבהים מוצע: 15.53 + המוצע תואם למותר. האם נמצאו חריגות מהגובה המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 14 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו קיימות 4 יח"ד, מוצעת בניית 6 יח"ד (כאשר 2 מתוכן הן הרחבה ליח"ד קיימות). נותרו יח"ד למימוש בחלק השני של המבנה. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 188.56 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 817.9 מ"ר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 63.3 מ"ר שטחים אלו הם בהתאם לנספח בינוי. המבוקש תואם לשטחים הנכונים, שכן מבוקש בקונטור ובשטח התואם לנספח בינוי. יתרת השטחים שטרם מומשה תנוצל בעתיד בהתאם לנספחי הבינוי. ממ"דים: מבוקשת בניית 6 ממ"דים עבור 6 יח"ד, התכנון תואם לנספח בינוי		

שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 140.3 מ"ר שטח שירות מותר מכוח התכנית: שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 122 מ"ר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 25 מ"ר האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים: כן היות ושטחי הממ"דים חושבו כשטח שירות, ישנה חריגה בשטח שירות אך לא בשטח הכולל. פורסמה הקלה: "ניוד מעיקרי לשרות" אין מניעה לאשר את ההקלה זאת לצורך מרחב מוגן. רוב קנייני: בבינוי בשטח משותף נדרשת הסכמת 66% מבעלי החלקות. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות בנסח טאבו נדרשת הסכמת 3 דיירים, סה"כ יש 3 חתימות- המבקש תת חלקה 3 ו-2 חתימות נוספות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 24/11/21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 18/10/21 חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 31/10/21		

חוות דעת המחלקה לאיכות סביבה: התקבל ביום 23/12/21 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 10/10/21 חוות דעת מחלקת שימור: התקל ביום 30/9/21 – "אין עניין שימורי" 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: כן התקבל נוהל בקרה הנדסית ביום 14/2/22		
אין מניעה לאשר את המבוקש. תואם נספח ובהתאם להקלות האפשריות הוגשו הסכמות שכנים ואין התנגדויות ברחוב פלורנטין 11, שכונת קרית יובל	23/03/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מבוקשת: הגדלת ותוספת 6 יחידות דיור בניית מעלית חיצונית 6 ממ"דים חניות פרסום: תוספת מעלית שלביות ניוד מעיקר לשרות בדיקה: בחלקה חלה תכנית 731596 משנת 2020, הכוללת נספח בינוי מפורטים. התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלה בחלקה ונספח הבינוי, ונמצא כי אין מניעה מלאשרו תוספות בניה ויח"ד – תואמות לנספח הבינוי, אך מבוקשות בחלק אחד של המבנה פורסמה הקלה: " הקלה בשלביות ביצוע לתוספות בניה ויחידות דיור לצד אחד הצמוד בקיר משותף " אין מניעה מלאשר את ההקלה ולממש בשלב זה את הבניה בחלקו האחד של המבנה עם זאת, יש להציג תכנית צל לבינוי עתידי לפי נספח		

בניית מעלית חיצונית- מבוקשת בחזית צפונית, אינה מופיעה בנספח אך מבוקשת בהתאם לתכנית 5022 למעליות, נשמר מרווח של כ-2.30 מ' עד גבול החלקה. פורסמה הקלה: " תוספת מעלית חיצונית " אין מניעה לאשר את ההקלה יש להציג תכנון מעלית כך שתתאפשר גישה מהמעלית לכל הקומות והדירות בבניין. ממ"דים מבוקשת בניית 6 ממ"דים עבור 6 יח"ד, ממ"דים אלו מבוקשים בהתאם לנספח בינוי. עפ"י תכנית שאושרה ע"י המחלקה להסדרי תנועה ביום 23/12/21, מוצעת בניית 4 מקומות חניה. יש להציג בתכניות את התכנון שאושר ע"י המחלקה להסדרי תנועה. רוב קנייני: בבינוי בשטח משותף נדרשת הסכמת 66% מבעלי החלקות. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות בנסח טאבו נדרשת הסכמת 3 דיירים, סה"כ יש 3 חתימות- המבקש תת חלקה 3 ו-2 חתימות נוספות. לא התקבלו התנגדויות יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a		

אין מניעה לאשר את המבוקש. תואם נספח ובהתאם להקלות האפשריות הוגשו הסכמות שכנים ואין התנגדויות ברחוב פלורנטין 11, שכונת קרית יובל מבוקשת: הגדלת ותוספת 6 יחידות דיור בניית מעלית חיצונית 6 מ"מ"דים חניות פרסום: תוספת מעלית שלביות ניוד מעיקר לשרות בדיקה: בחלקה חלה תכנית 731596 משנת 2020, הכוללת נספח בינוי מפורטים.	03/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנון נבדק מול הוראות התכנית החלה בחלקה ונספח הבינוי, ונמצא כי אין מניעה מלאשרו כדלקמן: תוספות בניה ויח"ד – תואמות לנספח הבינוי, אך מבוקשות בחלק אחד של המבנה פורסמה הקלה: " הקלה בשלביות ביצוע לתוספות בניה ויחידות דיור לצד אחד הצמוד בקיר משותף " אין מניעה מלאשר את ההקלה ולממש בשלב זה את הבניה בחלקו האחד של המבנה עם זאת, יש להציג תכנית צל לבינוי עתידי לפי נספח בניית מעלית חיצונית- מבוקשת בחזית צפונית, אינה מופיעה בנספח אך מבוקשת בהתאם לתכנית 5022 למעליות, נשמר מרווח של כ-2.30 מ' עד גבול החלקה. פורסמה הקלה: " תוספת מעלית חיצונית " אין מניעה לאשר את ההקלה יש להציג תכנון מעלית כך שתתאפשר גישה מהמעלית לכל הקומות והדירות בבניין. ממ"דים מבוקשת בניית 6 ממ"דים עבור 6 יח"ד,		

ממ"דים אלו מבוקשים בהתאם לנספח בינוי. עפ"י תכנית שאושרה ע"י המחלקה להסדרי תנועה ביום 23/12/21, מוצעת בניית 4 מקומות חניה. יש להציג בתכניות את התכנון שאושר ע"י המחלקה להסדרי תנועה. רוב קנייני: בבינוי בשטח משותף נדרשת הסכמת 66% מבעלי החלקות. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות בנסח טאבו נדרשת הסכמת 3 דיירים, סה"כ יש 3 חתימות- המבקש תת חלקה 3 ו-2 חתימות נוספות. לא התקבלו התנגדויות יש לתקן את ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 731596 תחילת תוקף: 18/03/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי : 1	02/03/2022	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה קווי בניין המפורטים בתשריט נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: כן קיים נספח מחייב חלקית. האם הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי: מבוקש בינוי רק בחלקו האחד של המבנה – כלומר באגף המערבי. האדף המזרחי אינו מבוקש כעת. פורסמה הקלה: " הקלה בשלביות ביצוע לתוספות בניה ויחידות דיור לצד אחד הצמוד בקיר משותף ". מבוקשת מעלית שאינה מופיעה בנספח -פורסמה הקלה, מבוקש בחלקו מחוץ לקווי הבניין אך נשמר מרווח של כ- 2.30 מ' עד לגבול החלקה. מבוקשת בניית 4 מקומות חניה (באמצעות מכפיל חניה) , שאינו מופיע בנספח – התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/12/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן עבור בניית מעלית פורסמו ההקלות כדלקמן:		

"תוספת מעלית חיצונית" אין מניעה לאשר את ההקלות לחריגה בקו בניין צידי ואחורי. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת הכניסה הקובעת מס' קומות מוצע: 2 קומות חדשות וקומה אחת חלקית וקומת עליית גג זאת בנוסף לקומה קיימת וקומה חלקית. סהכ מוצע וקיים: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת הקרקע. האם נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר: לא גבהים הגובה המותר לכל קומה/גובה סופי על פי התכנית: גובה סופי מותר +15.53 פירוט הגבהים מוצע: 15.53 + המוצע תואם למותר. האם נמצאו חריגות מהגובה המותר: לא מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 14 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים, יש לפרט: עפ"י נסח טאבו קיימות 4 יח"ד, מוצעת בניית 6 יח"ד (כאשר 2 מתוכן הן הרחבה ליח"ד קיימות). נותרו יח"ד למימוש בחלק השני של המבנה. האם נמצאו חריגות ממספר יח"ד המותר: לא שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 188.56 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 817.9 מ"ר		

שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 63.3 מ"ר שטחים אלו הם בהתאם לנספח בינוי. המבוקש תואם לשטחים הנכונים, שכן מבוקש בקונטור ובשטח התואם לנספח בינוי. יתרת השטחים שטרם מומשה תנוצל בעתיד בהתאם לנספחי הבינוי. ממ"דים: מבוקשת בניית 6 ממ"דים עבור 6 יח"ד, התכנון תואם לנספח בינוי שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה, יש לפרט: 140.3 מ"ר שטח שירות מותר מכוח התכנית: שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 122 מ"ר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת: 25 מ"ר האם נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים, יש לפרט נתונים: כן היות ושטחי הממ"דים חושבו כשטח שירות, ישנה חריגה בשטח שירות אך לא בשטח הכולל. פורסמה הקלה: "ניוד מעיקרי לשרות" אין מניעה לאשר את ההקלה זאת לצורך מרחב מוגן. רוב קנייני: בבינוי בשטח משותף נדרשת הסכמת 66% מבעלי החלקות. בחלקה קיימות 4 תתי חלקות בנסח טאבו		

נדרשת הסכמת 3 דיירים, סה"כ יש 3 חתימות- המבקש תת חלקה 3 ו-2 חתימות נוספות. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 24/11/21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 18/10/21 חוות דעת מחלקת דרכים: התקבל ביום 31/10/21 חוות דעת המחלקה לאיכות סביבה: התקבל ביום 23/12/21 חוות דעת אגף תברואה: התקבל ביום 10/10/21 חוות דעת מחלקת שימור: התקבל ביום 30/9/21 – "אין עניין שימורי" 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: כן התקבל נוהל בקרה הנדסית ביום 14/2/22 חוות דעת אדריכלית למילוי על ידי ראש הצוות, יש לפרט את הנימוקים האדריכליים התומכים בבקשה ו/או המהווים מניעה לאישורה. יש להתייחס בין היתר לטיעונים האדריכליים המועלים בהתנגדויות (באם ישנם), בבקשה להשלמת דירת גג 5% - יש לפרט נימוקים מדוע התוספת מהווה שיפור אדריכלי.		

בכל אישור הקלה יש לשקול: האם יש הצדקה תכנונית לאישור ההקלה (האם היא משרתת מטרה תכנונית לגיטימית), מועד אישור התכנית (ככל שהתכנית ישנה יותר תהיה הצדקה גדולה יותר לאישור ההקלה), פגיעה בצד שלישי, הכשרת עבירה		
תוספת מעלית חיצונית - הקלה בשלביות ביצוע לתוספות בניה ויחידות דיור לצד אחד הצמוד בקיר משותף - עבור תכנון הפנים - ניוד מעיקרי לשרות -	17/08/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	תכנית מדידה עדכנית בהתאם להנחיות אגף שפ"ע	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י, למחלקת הסדרי	13

	תנועה	
14	עפ"י הנחיות אגף תברואה, יש לתכנן 2 פחי אשפה בנפח 1000 ליטר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

- התיק נידון בוועדה ביום 23/02/2022 ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים".

- התיק הופנה לגורמים ביום 07/04/2022 ונמצא כעת בשלב השלמת אישורים.

על מנת שהמבקש יוכל לקבל שומא מופחתת מהיטל השבחה, פנה המבקש בבקשה לשינוי מסלול עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38.

1. שינוי מהות הבקשה במערכת ל"עפ"י סעיף 13 לתמ"א 38" ולמחוק תא התקן 413 – בוצע.

2. הכנת המלצה חדשה לוועדת משנה שוטף – בוצע.

3. קוד המלצה י'הא לאישור הבקשה בתנאים – בוצע.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1981/0932.04</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הכשרה לבית אחד מדו משפחתי, סגירת מרפסת שימוש בחלל גג קיים, תוספת ממ"ד ובריכה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריאל ירון
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יחיאל צלנוב 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981	123	אזור מגורים 5 מיוחד	

תאור הבקשה

מגרש המיועד עבור בית דו משפחתי, דו קומתי.

מבוקש:

בניית ממ"ד וחדר מכונות בקומת מרתף

תוספת בניה במפלס 0.00 בחזית קדמית מערבית

ריצוף גג מעל התוספת במפלס +3.00

שימוש בקומת גג מפלס +6.00

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

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

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 אחוז לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה.

הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים.

הקלה לתוספת קומה – שימוש בחלל גג רעפים

הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ' מגבול מגרש.

בניית ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום המבנה הקיים.

תום מועד הגשת התנגדויות: 20/6/2023

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	24/11/2024	בשכונת קריית יובל, ברחוב יחיאל צלנוב 1 מבוקשת בניית ממ"ד וחדר מכונות בקומת מרתף תוספת בניה במפלס 0.00 בחזית קדמית מערבית ריצוף גג מעל התוספת במפלס +3.00 שימוש בקומת גג מפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 2832 אשר קבעה הוראות בניה

התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע, ונמצא כי יש לתקן את ההגשה כדלקמן: חריגות בקו בניין קדמי: חריגת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצע עד ל-3 מ'. תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה. מתצלום האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר זאת אף ניתן לצפות בהיתרים בחלקות סמוכות. רק הבניינים המרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור. ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית. יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו. תוספת קומה		

בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה. השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%. ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה. ריצוף מרפסת גג מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף. לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת. ברicht שחיה- אין מניעה לאשר. יש להציג פרטים כולל פרטי ניקוז בקנ"מ 1:25. יש להציג תשריט בית משותף לבחינת הבינוי ביחס לשטח המשותף אם וישנו בינוי כזה. בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2832	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף: 29/01/1981 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן מס' תכנית שחלה בחלקה: 2832 תחילת תוקף: 01.1981.29 אזור מגורים: 5 מיוחד התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 18/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: כן נמצאו חריגות כמפורט להלן- קו בניין קדמי: חריגת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצב עד ל-3 מ'. תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5):		

(5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה. מתצלום האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר. רק הבניינים הרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור. ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית. יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 30.25 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 2832 שטח הבניה המותר בחלקה הינו 50% משטח החלקה עבור 2 יחידות דיור שבחלקה. שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 50% מהווה 257 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח תכנית 128.5 מ"ר. בנוסף מבוקשות הקלות כמותיות: 6% הקלה כמותית: שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 6% מהווה 30.84 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח הקלה כמותית 6% 15.42 מ"ר. 2.5% הקלה כמותית עבור תוספת קומה:		

שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 2.5% מהווה 12.85 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח 2.5% הקלה לתוספת קומה 6.42 מ"ר. סך השטח המותר מכוח תכנית + הקלות הינו: 150.34 מ"ר, השטח המוצע תואם למותר. תוספת קומה בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה. השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%. ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה. ריצוף מרפסת גג מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף. לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה זו בית דו משפחתי מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק		

המוצע עד ל-3 מ'. בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. עפ"י מדיניות מהנדס עיר לעניין בריכות, ועפ"י תקנות סטייה נכרת מתכנית סעיף 4(א)(1)(ה): "על אף האמור בתקנה 2(5) עד 7(1) הקמת בניין או חלק ממנו, בחריגה מקווי בניין בקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטייה נכרת מתכנית: בריכת שחיה לא מקורה" להלן התאמה: "הבריכה תמוקם בחזית אחורית או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה המבוקשת בחזית צידית לעבר מעבר ציבורי - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבניין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – בחלקה זו 2 בעלי זכויות כפי שרשום בנסח הטאבו, לא התקבלה הסכמה יש הציג הסכמות כאמור או תשריט בית משותף המוכיח כי המבוקש הוא בחלקו של המבקש. פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין, פורסמה הקלה: "הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ' מגבול מגרש." יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז - הוצג כנדרש. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: לא		

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל ביום 31/10/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 32/07/2024 חו"ד אגף תברואה: התקבל אישור ביום 04/03/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא,		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 אחוז לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שתי צמתים - הקלה לתוספת קומה - שימוש בחלל גג רעפים. - הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ מגבול מגרש. - בניין ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום המבנה הקיים. -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
10	אישור פיקוד העורף הג"א
11	הגשת ערבות בנקאית בסך 60,815 ש"ח בעבור שימור העצים

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קריית יובל, ברחוב יחיאל צלנוב 1

מבוקשת

בניית ממ"ד וחדר מכונות בקומת מרתף

תוספת בניה במפלס 0.00 בחזית קדמית מערבית

ריצוף גג מעל התוספת במפלס +3.00

שימוש בקומת גג מפלס +6.00

בחלקה חלה תכנית 2832 אשר קבעה הוראות בניה

התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע, ונמצא כי יש לתקן את ההגשה כדלקמן:

חריגות בקו בניין קדמי:

חריגת ממ"ד

עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם.

הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצע עד ל-3 מ'.

תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין.

עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5):

(5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה;

(ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים;

הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה.

מתצלום האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר זאת אף ניתן לצפות בהיתרים בחלקות סמוכות. רק הבניינים המרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור.

ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית.

יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו.

תוספת קומה

בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה.

השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%.

ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה.

ריצוף מרפסת גג

מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף.

לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת.

ברicht שחיה- אין מניעה לאשר. יש להציג פרטים כולל פרטי ניקוז בקנ"מ 1:25.

יש להציג תשריט בית משותף לבחינת הבינוי ביחס לשטח המשותף אם וישנו בינוי כזה.

בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a

לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2013/0928.04</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע + מרפסת + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פורת שלמה ישראל
עורך הבקשה	גרינולד שפרה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הרב יצחק ברויאר 7, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
5007	תחילת תוקף	29/10/1999	101	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

הבקשה מוצעת כתוספת לבניין קיים בן 4 קומות הכולל 2 כניסות ומשמש למגורים ברח' ברויאר 7, בית וגן, גוש: 30342 חלקה: 98.

מצב מוצע:

קומה א', מפלס +0.90: חזית דרומית - מוצעת תוספת בינוי, מרפסת לא מקורה ומדרגות פיתוח.

חזית מערבית - מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין"

"פתחים בשונה מנספח הבינוי"

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 10.09.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 98, 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	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה:
	הבקשה מובאת הכרעת הוועדה לעניין פרסום בשלביות ביצוע,
	עפ"י סעיף 9(2)(1): במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה לפרסום בדבר שלביות ביצוע.
	לאשר בכפוף לשינויים חלק מהבקשה:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תבע, ממ"ד ומרפסת זיז,

הושלמו תנאים טרם דיון. ניתן לאשר: בינוי בחזית הדרומית וממ"ד בחזית מערבית. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(2)(1): במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה לפרסום בדבר שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : ל"ר, היות ומוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי בחזית הדרומית וממ"ד בהתאם לממ"ד מאושר בהיתר 13/928.3 - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר לתיק 13/928.3. לא ניתן לאשר: קווי בניין : מדרגות - מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות במרווח בגובה שלא עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת הינן בגובה של כ-1.9 מ' - יש להסיר את המדרגות המוצעת הבקשה. מרפסת זיז : חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.2 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקונטור הבניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת בחזית אחורית בשיעור של 40% עד 2 מ', המוצע עומד במותר אך לא פורסמה הקלה לענין מרפסת בחריגה מקו בניין כתום, בנוסף המרפסת המוצעת בודדת בחזית ועפ"י מדיניות המחלקה, מבחינה חזותית, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5007 תחילת תוקף: 29/10/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 5007 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתב"ע 5007: חל נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ממ"ד ומרפסת זיז בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.12.2022	14/11/2024	חוות דעת תכנונית

ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5007 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית - מוצעת מרפסת ומדרגות בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז) מדרגות - מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות במרווח בגובה שלא עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת הינן בגובה של כ-1.9 מ' - יש להסיר את המדרגות המוצעת הבקשה. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז וממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף מרפסת זיז וממ"ד) שטח בניה: ש. עיקרי ע"ק מותר: 350 מ"ר, מוצע: 38.34 מ"ר, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי עיקרי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. ממ"ד: קומה א', מפלס +0.90, חזית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד מעל ממ"ד מאושר בבקשה מקבילה בתיק מס' 13/928.3, הממ"ד מוצע בחריגה מקונטור הבניין הקיים בחזית האחורית, המותירה 1.32 מ' מגבול המגרש, הממ"ד בקומת הקרקע אושר וכעת מציעים השלמת עמודה קיימת - אין מניעה לאשר. בנוסף, תוכנית הצל לממ"ד בחזית הצפונית מזרחית מוצעת ברוחב של 1.85 מ' היות ובשטח קיים מגרש חניה ותוכנית גדולה מזו יבטל חניות קיימות - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +0.90: חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין שהתקבל ממח' המידע, המרפסת תואמת את נספח הבינוי. עפ"י הוראות סעיף 9(א): "תותרנה תוספות בניה... בהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט ובקו מלא בשוט אדום בנספחים, קו בניין בנספח - הוא זה שקובע".		

קווי הבניין המסומן בנספח שונה מהמסומן בתשריט ומרפסת בחזית הדרומית הינה במסגרת הקווי הבניין המסומנים בנספח. המרפסת המוצעת בעומק של 1.5 מ' ובשטח של 6.24 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין - אין מניעה לאשר. חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.2 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקונטור הבניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת בחזית אחורית בשיעור של 40% עד 2 מ', המוצע עומד במותר אך לא פורסמה הקלה לענין מרפסת בחריגה מקו בניין כתום, בנוסף המרפסת המוצעת בודדת בחזית ועפ"י מדיניות המחלקה, מבחינה חזותית, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(2)(1): במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה לפרסום בדבר שלביות ביצוע. תימוכין קניינים: ל"ר, היות ומוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי בחזית הדרומית וממ"ד בהתאם לממ"ד מאושר בהיתר 13/928.3 - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר לתיק 13/928.3. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תבע, ממ"ד ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את הממ"ד ותוספת הבינוי בלבד, יש להסיר את המרפסת ומדרגות במרווח - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין פתחים בשונה מנספח הבינוי בניה בשונה מנספח בינוי	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בניין פתחים בשונה מנספח הבינוי בניה בשונה מנספח בינוי	07/08/2024	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
	תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר לתיק 13/928.3	10

**המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה:

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין פרסום בשלביות ביצוע,

עפ"י סעיף 9(2)(1): במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם

מעקה, המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה לפרסום בדבר שלביות ביצוע.

לאשר בכפוף לשינויים חלק מהבקשה:

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תבע, ממ"ד ומרפסת זיז, הושלמו תנאים טרם דיון.

ניתן לאשר:

בינוי בחזית הדרומית וממ"ד בחזית מערבית.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(2)(1): במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה לפרסום בדבר שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים :

ל"ר, היות ומוצע בינוי בהתאם לנספח הבינוי בחזית הדרומית וממ"ד בהתאם לממ"ד מאושר בהיתר 13/928.3 - תנאי לקבלת היתר יהא קבלת היתר לתיק 13/928.3.

לא ניתן לאשר:

קווי בניין :

מדרגות - מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר מדרגות במרווח בגובה שלא עולה על 1.5 מ', המדרגות המוצעת הינן בגובה של כ-1.9 מ' - יש להסיר את המדרגות המוצעת הבקשה.

מרפסת זיז :

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.2 מ' ובשטח של 2.38 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקונטור הבניין, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרפסת בחזית אחורית בשיעור של 40% עד 2 מ', המוצע עומד במותר אך לא פורסמה הקלה לענין מרפסת בחריגה מקו בניין כתום, בנוסף המרפסת המוצעת בודדת בחזית ועפ"י מדיניות המחלקה, מבחינה חזותית, לא ניתן לאשר מרפסת בודדת בחזית - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	2017/0988.03
מספר סידורי	60

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"י 6% הקלה וחניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יוסוביץ ורד
עורך הבקשה	מר נאסר באסם
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אהרון בראנד 12, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	51	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
2934	תחילת תוקף	30/07/1982			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה קיים בן 7 קומות המשמש למגורים, ברח' ברנד 12, הר נוף, גוש: 30350, חלקה: 51.

מצב מוצע:

תכנית מפלס 11.00-, חזית מערבית: מוצעת תוספת חניה מקורה בחזית קדמית.

תכנית מפלס 8.50-, חזית דרומית: מוצעים שינויים בפיתוח שטח ושינוי מיקום פתח המחסן.

תכנית מפלס 6.00-, חזית מזרחית: מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 1.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה 6% לבניית תוספת בקומת קרקע ללא סטיה מקו בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 07.03.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 51, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה בתנאים: מוצע בבקשה תוספת בינוי, שינוי מיקום כניסה למחסן וחניה, שטחי הבניה חושבו כנדרש, הומצאו ויתורי זכויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת לצורך השלמת מסמכים, כעת, הושלמו כל החוסרים, התוכנית תוקנה ואין מניעה לאשרה.
17/11/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 966ג' תחילת תוקף: 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד *966ב', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת לצורך השלמת מסמכים, כעת, הושלמו כל החוסרים, התוכנית תוקנה ואין מניעה לאשרה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד ושינוי אופי הסביבה. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 966ג' ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: תכנית מפלס 11.00-, חזית מערבית: מוצעת תוספת חניה מקורה בחזית בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף חניה)		

שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 1600 מ"ר למגרש. מוצע בבקשה: תוספת בינוי מכח 6% הקלה. 6% הקלה: שטח החלקה: 1336 מ"ר, 80.16 מ"ר, קיימים 16 יח"ד בחלקה, סה"כ כ-5.22 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה: 20.62 מ"ר עיקרי, הוצגו ויתורי זכויות מ - 3 בעלים, סה"כ 22.3 מ"ר בהתאם ליחס בחלק המשותף מחסנים: תכנית מפלס -6.00: מוצע שינוי מיקום כניסה למחסן מאושר בהיתר 17/988.2, המוצע כולל שינוי מיקום המדרגות, המדרגות המוצעות עומדות בתקנות בניה במרווחים, גובה שלא עולה על 1.5 מ' - אין מניעה לאשר. חניה: קומת מפלס -11.00, חזית מערבית: מוצעת חניה לפי הגדת מוסך בשטח של 74.91 מ"ר, התוכנית כפופה למתאר, עפ"י מייל שהתקבל ממח' חניה, מרחב התמרון המוצע חשוב מאד בכדי לאפשר יציאה בטיחותית מהחניה, מעבר לכך המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 11/16 חתימות - כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית:		

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שינוי מיקום כניסה למחסן וחניה, שטחי הבניה חושבו כנדרש, הומצאו ויתורי זכויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך השלמת מסמכים	08/05/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
לדחות במתכונת המוצעת: מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול מחסן וחניה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, להוכיח שטחים למוצע, להסיר את פיצול המחסן המוצע, לתקן את החניה המוצעת ולהשלים ולהשלים תנאים טרם דיון. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטח בניה : קיצוז עובי קיר - יש להוכיח חישוב מפורט המוכיח את יתרת הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה: 26.58 מ"ר עיקרי, ע"ג ההרמוניקה מצויין כי המוצע כולל ויתור זכויות, לא נמצא טופס ויתור בארכיב - יש להציג את טופס ויתור הזכויות. - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ליח"ד מס' 1. מחסנים : תכנית מפלס 6.00-: מוצע פיצול מחסן מאושר בהיתר קודם, לא ניתן לאשר - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה. חניה : קומת מפלס 11.00-, חזית מערבית - יש להציע חניה מינימלית העומדת בדרישת מח' ה.תנועה. תימוכין קניינים : מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 8/16 חתימות - יש להשלים ל-66% חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : שפ"ע - נדחה, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה: 966ג' תחילת תוקף: 18/09/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד. *966ב', תחילת תוקף 14.07.1977, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד ושינוי אופי הסביבה. המוצע בבקשה אינו חורג מאחד מהסעיפים הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.12.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 966ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מותר עפ"י תב"ע: 1600 מ"ר למגרש. מוצע בבקשה: תוספת בינוי מכח קיזוז עובי קיר ומכח 6% הקלה. קיזוז עובי קיר: עורך הבקשה לא הציג חישוב המוכיח כנדרש את יתרת הזכויות מקיזוז עובי הקיר - יש להוכיח חישוב מפורט המוכיח את יתרת הזכויות בחלקה. 6% הקלה: שטח החלקה: 1336 מ"ר, 80.16 מ"ר, קיימים 16 יח"ד בחלקה, סה"כ 5.01 מ"ר לכל יח"ד.		

מוצע בבקשה: 26.58 מ"ר עיקרי, ע"ג ההרמוניקה מצויין כי המוצע כולל ויתור זכויות, לא נמצא טופס ויתור בארכיב - יש להציג את טופס ויתור הזכויות. מעבר לכך לא חושבו כל שטחי הבניה הנדרשים בחישוב בבקשה - יש לחשב את כלל השטחים הקיימים והמוצעים ליח"ד מס' 1. מחסנים: תכנית מפלס 6.00-: מוצע תוספת מחסן בחזית מזרחית, המוצע הינו ניווד שטח מחסן מאושר בהיתר , 17/988.2 , לא ניתן לפצל מחסן - יש להסיר את הפיצול המוצע מהבקשה. חניה: קומת מפלס 11.00-, חזית מערבית: מוצעת חניה לפי הגדת מוסך, התוכנית כפופה למתאר - יש להציע חניה מינימלית העומדת בדרישת מח' ה.תנועה. תימוכין קניינים: מוצע בינוי בשטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הומצאו 8/16 חתימות - יש להשלים ל-66% חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - נדחה, יש להשלים, ה.תנועה - חסר, יש להשלים, דרכים - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי, פיצול מחסן וחניה, יש לחשב את שטחי הבניה כנדרש, להוכיח שטחים, להסיר את פיצול המחסן המוצע, לתקן את החניה המוצעת ולהשלים ולהשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות:		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6 אחוז לבניית תוספת בקומת קרקע ללא סטיה מקו בניין -	14/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי, שינוי מיקום כניסה למחסן וחניה, שטחי הבניה חושבו כנדרש, הומצאו ויתורי זכויות למוצע, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 8.5.24 והוחלט "להוריד מסדר יום" וזאת לצורך השלמת מסמכים, כעת, הושלמו כל החוסרים, התוכנית תוקנה ואין מניעה לאשרה.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2018/0665.01</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוקריאן יואב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

איסלנד 5 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30436ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4281	תחילת תוקף	10/12/1992	10א	אזור מגורים מיוחד	1374
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר במבנה טורי קיים הכולל 5 כניסות בן 3 קומות מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' איסלנד 7, בשכונת קרית מנחם, גוש: 30436 חלקה: 9.

מצב מוצע:

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד ליח"ד מס' 2.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"הקלה בגין חריגה מקו בניין לשם בניית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, המוצע עומד במדיניות מהנדס עיר, פורסמה הקלה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	חסרה חתימה בכדי לעמוד ב-1/3 הנדרש לממ"ד
	חסר אישור מח' איכות הסביבה.
	תימוכין קניינים :
	מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר יש חתימות של 2/3 מבעלי העמודה המבוקשת.
	ע"ב המציא חתימות של 5/18 חתימות שכנים, כאשר 2/3 מבעלי העמודה, חסרה חתימה - יש להשלים חתימה נוספת לבקשה.

אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4281 תחילת תוקף: 10/12/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד *תכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה, סעיף גורף. נספח בינוי: בתב"ע 4281: חל נספח בינוי מס' 1 מחייב (שותק) מוצע בבקשה ממ"ד בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. קווי בניין:	17/11/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 18.06.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4281 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית דרומית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: בבקשה לא מוצעים שטחים עיקריים, מוצע תוספת ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד: קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין אחורי, הוצגה תוכנית צל ליתר הדיירים כנדרש. עפ"י מדיניות מהנדס עיר: הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול המגרש, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע ממ"ד בחריגה כוללת של 3 מ' מקיר הבניין, נותן מרווח של 1.25 מ' מגבול החלקה והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום, פורסמה הקלה בגין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10(ג): "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד", ל"ר לבקשה, מוצע ממ"ד. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר יש חתימות של 2/3 מבעלי העמודה המבוקשת. ע"ב המציא חתימות של 5/18 חתימות שכנים, כאשר 2/3 מבעלי העמודה, חסרה חתימה - יש להשלים חתימה נוספת לבקשה.		

אישורי גורמים: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, המוצע עומד במדיניות מהנדס עיר, פורסמה הקלה כנדרש, אך חסרה חתימה בכדי לעמוד ב-1/3 הנדרש וכן חסר אישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.		
הקלה בגין חריגה מקו בנין לשם בניית ממ"ד. הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בגין חריגה מקו בניין לשם בניית ממ"ד	15/09/2024	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
	חוזר עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין אחורי, המוצע עומד במדיניות מהנדס עיר, פורסמה הקלה כנדרש, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

חסרה חתימה בכדי לעמוד ב-1/3 הנדרש לממ"ד

חסר אישור מח' איכות הסביבה.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, נדרש 1/3 חתימות שכנים כאשר יש חתימות של 2/3 מבעלי העמודה המבוקשת.

ע"ב המציא חתימות של 5/18 חתימות שכנים, כאשר 2/3 מבעלי העמודה, חסרה חתימה - יש להשלים חתימה נוספת לבקשה.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0253.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן בקומת מרתף חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוסקי רות
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רוחמה רבקה
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ניקרגואה 28 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1821	תחילת תוקף	29/01/1976			
2305	תחילת תוקף	26/06/1977	1	אזור מגורים 1..	21000
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/07	תחילת תוקף	25/08/1987			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית דו-משפחתי קיים ברח' ניקרגואה 28 בשכונת קרית מנחם, גוש: 30435 חלקה: 98.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס 2.97-: מוצעת תוספת קומה הכוללת מחסן, ממ"ד ושטח עיקרי.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסה הקלה:

"הקלה בקווי בניין לשם בניית ממ"ד"

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרת בתב"ע"

"הקלה מקו בנין בעבוד חצר אנגלית תת קרקעית"

"הקלה לתוספת מחסן 8% משטח עיקרי של הדירה"

"הקלה לתוספת קומת מרתף"

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' 98, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות עפ"י סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במכונת המוצעת:
	מוצע בבקשה תוספת תוספת קומת מרתף הכוללת שימוש כעיקרי, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	יש לצמצם את הממ"ד לקונטור קווי הבניין המותרים,
	להגביה את רצפת המחסן,
	לחשב את שטחי הבניה כנדרש,

ולהציע חצר אנגלית כפי המותר מכח תקנות. שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה, שטח החלקה: 526 מ"ר, 6% = 31.56 מ"ר, לחלק ל-2 דיירי החלקה: 15.78 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה: תוספת 6.53 מ"ר עיקרי - עומד במותר. ש.שרות - מוצע בבקשה מבואה בקומת המרתף המוצעת המחושב כשרות בשטח של 6.48 מ"ר, השטח משמש כעיקרי ונדרש בחישוב שטח עיקרי, קיים שטחים לניצול בחלקה - יש לחשב את המעבר המוצע כעיקרי. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע בתת הקרקע, מדובר בחלקה עם 2 יח"ד ולא נדרש להציע ממ"ד בעמודה, אך אין סיבה לחריגה המוצעת מקו הבניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצע לקונטור הבית הקיים. מחסן : קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית דרומית - מוצע תוספת מחסן בקומת המרתף, בשטח של 7.75 מ"ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, גובה המחסן המוצע הינו 2.70 מ' ומהווה שטח עיקרי - יש להגביה את רצפת המחסן בכך שגובה המחסן יהיה +2.20 מ'. חצר אנגלית : חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בעומק של 1.30 מ' ובגובה של 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה חצר האנגלית לא תעלה על 1.5 מ' ועומק לא יעלה על 1.5 מ' - יש לצמצם את גובה החצר האנגלית ל-1.5 מ' בלבד.		

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: 2305 תחילת תוקף: 26/06/1977 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *מתאר 62, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית יש נספח בינוי עקרוני. קווי בניין:	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה, שטח החלקה: 526 מ"ר, $6\% = 31.56$ מ"ר, לחלק ל-2 דיירי החלקה: 15.78 מ"ר לכל דייר. מוצע בבקשה: תוספת 6.53 מ"ר עיקרי - עומד במותר. ש.שרות - מוצע בבקשה מבואה בקומת המרתף המוצעת המחושב כשרות בשטח של 6.48 מ"ר, השטח משמש כעיקרי ונדרש בחישוב שטח עיקרי, קיים שטחים לניצול בחלקה - יש לחשב את המעבר המוצע כעיקרי. ממ"ד: קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בנין קדמי, הממ"ד מוצע בתת הקרקע, מדובר בחלקה עם 2 יח"ד ולא נדרש להציע ממ"ד בעמודה, אך אין סיבה לחריגה המוצעת מקו הבנין - יש לצמצם את הממ"ד המוצע לקונטור הבית הקיים. מחסן: קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית דרומית - מוצע תוספת מחסן בקומת המרתף, בשטח של 7.75 מ"ר, במסגרת קווי הבנין המותרים, גובה המחסן המוצע הינו 2.70 מ' ומהווה שטח עיקרי - יש להגביה את רצפת המחסן בכך שגובה המחסן יהיה +2.20 מ'. חצר אנגלית: חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בעומק של 1.30 מ' ובגובה של 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה חצר		

האנגלית לא תעלה על 1.5 מ' ועומק לא יעלה על 1.5 מ' - יש לצמצם את גובה החצר האנגלית ל-1.5 מ' בלבד. מס' קומות: מותר - 4 קומות, קיים - קומה אחת, מוצע - תוספת קומה במרתף הכוללת שטח עיקרי ומחסן. תימוכין קניינים: ל"ר, החלקה הינה דו-משפחתית והחצר מוצמדת למבקש. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת תוספת קומת מרתף הכוללת שימוש כעיקרי, ממ"ד ומחסן, יש לצמצם את הממ"ד לקונטור קווי הבניין המותרים, להגביה את רצפת המחסן ולהציע חצר אנגלית כפי המותר מכח תקנות - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקווי בנין לשם בניית ממ"ד הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המאושרות בתב"ע הקלה מקו בנין בעבור חצר אנגלית תת קרקעית הקלה לתוספת מחסן 8% משטח עיקרי של הדירה הקלה לתוספת קומת מרתף	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
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במכונת המוצעת:

מוצע בבקשה תוספת קומת מרתף הכוללת שימוש כעיקרי, ממ"ד ומחסן, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש לצמצם את הממ"ד לקונטור קווי הבניין המותרים,

להגביה את רצפת המחסן,

לחשב את שטחי הבניה כנדרש,

ולהציע חצר אנגלית כפי המותר מכח תקנות.

שטח בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה,

שטח החלקה: 526 מ"ר, $6\% = 31.56$ מ"ר, לחלק ל-2 דיירי החלקה: 15.78 מ"ר לכל דייר.

מוצע בבקשה: תוספת 6.53 מ"ר עיקרי - עומד במותר.

ש.שרות - מוצע בבקשה מבואה בקומת המרתף המוצעת המחושב כשרות בשטח של 6.48 מ"ר, השטח משמש כעיקרי ונדרש בחישוב שטח עיקרי, קיים שטחים לניצול בחלקה - יש

לחשב את המעבר המוצע כעיקרי.

ממ"ד :

קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית מערבית - מוצע תוספת ממ"ד בקומת המרתף בחריגה מקו בניין קדמי, הממ"ד מוצע בתת הקרקע, מדובר בחלקה עם 2 יח"ד ולא נדרש להציע ממ"ד בעמודה, אך אין סיבה לחריגה המוצעת מקו הבניין - יש לצמצם את הממ"ד המוצע לקונטור הבית הקיים.

מחסן :

קומת מרתף, מפלס -2.97, חזית דרומית - מוצע תוספת מחסן בקומת המרתף, בשטח של 7.75 מ"ר, במסגרת קווי הבניין המותרים, גובה המחסן המוצע הינו 2.70 מ' ומהווה שטח עיקרי - יש להגביה את רצפת המחסן בכך שגובה המחסן יהיה +2.20 מ'.

חצר אנגלית :

חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בעומק של 1.30 מ' ובגובה של 3 מ', עפ"י תקנות בניה במרווחים גובה חצר האנגלית לא תעלה על 1.5 מ' ועומק לא יעלה על 1.5 מ' - יש לצמצם את גובה החצר האנגלית ל-1.5 מ' בלבד.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0197.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית ממדי"ם ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אייזנשטארק אשר גדליה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

נטרונאי גאון 4 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1003	תחילת תוקף	05/09/1963			
1003	תחילת תוקף	05/09/1963	38	אזור מגורים 2	
1003	תחילת תוקף	05/09/1963	ג6	דרך קיימת או מאושרת	
1622	תחילת תוקף	19/08/1971			
1622	תחילת תוקף	19/08/1971	4	דרך חדשה או הרחבה	
1994	תחילת תוקף	26/06/1975			
1994	תחילת תוקף	26/06/1975			
1994	תחילת תוקף	26/06/1975	1	דרך קיימת או מאושרת	
1994	תחילת תוקף	26/06/1975	38	אזור מגורים 2	2732

תאור הבקשה

במבנה קיים מוצעים ממ"דים ומבואה לחיבור לדירות, וכן מרפסות זיז לדירות קיימות.

מידע קודם

מתאריך	

מהנימוקים להלן: חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים , מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי. קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז: מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא: 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא: 2.4 מ', מותר עד 2 / 40% מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא: 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"ח 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי,	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אלא חישוב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי. תיקון תכנית a. לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לווועדת התנגדויות לשמיעת המבקשים והמתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1994 תחילת תוקף: 26/06/1975 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי בחלקה הנדונה. תכניות כפופות: 1003, 1622	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיימים סעיפי הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בחלקה הנדונה קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין. מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז: מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא: 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא: 2.4 מ', מותר עד 2 / 40% מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא: 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"ח		

6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים:		

מוצע שטח עיקרי ע"ח 6% הקלה, הוצע לע"ב להמיר את השטח בשטח שרות ממ"ד, מכח חרבות ברזל מאחר ולא ניתן לאשר את השטח העיקרי מעבר לקווי הבניין.

שטחי שרות:

מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות.

כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד.

לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר.

וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי.

ממדים

מוצעת עמודת ממ"דים בחזית קדמית- בפינת הבניין.

שטח הממ"ד- כמפורט לעיל

חריגת הממ"ד מקווי הבניין- כמפורט לעיל.

הוגשה תכנית צל לממ"דים- יש לדייק אותה לאחר התיקון של הממ"דים המוצעים.

חדרים מחוזקים

לא רלוונטי

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לדיירים. מיקום המרפסות- בכדי לאפשר מרפסת סוכה לכל המבקשים הוצגו המרפסות ב-2 חזיתות, הוצגה תכנית צל לדיירים הנוספים. מיקום המרפסת הבודדת בחזית – מאחר ומרפסות השרות המוצגות שם הן שטח שרות ולא עיקרי כפי שע"ב מציגה- יש להפוך את היציאה למרפסת לשטח עיקרי ע"ח 6% הקלה ובניה מצומת לצומת בחלק המזערי החורג מקווי הבנין. עומק המרפסות- כמפורט לעיל שטח המרפסות: 11.91 מ"ר, 6.97, מ"ר, 6.38 מ"ר. מאחר ואין לדירות אלו מרפסות- עומד במותר- עד 12 מ"ר לדייר. מוצעת תכנית צל למרפסות. מאחר והבניין מסובך, תכנית הצל לממ"דים והמרפסות אינה מלאה אלא רק לשכן הפינתי המקביל, אין מניעה לאשר את		

תכנית הצל החלקית מאחר והפתרונות המסובכים יותר ידונו לכל דירה לגופה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניין קיימות 27 דירות, ב-2 כניסות, נדרש ש-שליש מהדיירים יחתמו, דהיינו: 9 דיירים. התקבלו חתימות של ארבעת המבקשים, ו-5 דיירים נוספים. עומדים במותר. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 28/10/2024 ע"י אדלר שירה התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 28/10/2024 ע"י כהנה ענבל התנגדויות הוגשה התנגדות אחת להלן תמציתה: מר אריה בצלאל מתנגד מאחר ו: הוא טוען שהבניין מעוניין בתמ"א 38 לאור המלחמה. כמו"כ לפי דעתו המרפסות לוקחות מאחוזי הבניה של השכנים האחרים, וכן בניין שנוספו לו תוספות לאחר 2005 לא יוכל לקבל תמ"א 38 בעתיד. השכן שהגיש את הבקשה לכאורה הסתיר מהם ורק בספטמבר עבר לבקש חתימות, ולאחר ששאלו אותו מדוע-		

ענה שמפחד מהמלחמה ורוצה ממ"ד, אבל זה לא נכון כי ביקש גם מרפסות, וכן את הפרסום שלח רק בספטמבר לאחר שאלות הדיירים. הבקשה תכער את חזיתות הבניין. המתנגד הוא יו"ר הוועד בבניין, והוא מגיש את ההתנגדות לכוארה בשם 14 שכנים נוספים שחלקם חתומים כמסכימים לבקשה, אולם לא חתומים כמתנגדים ע"ג טופס ההתנגדות אלא רק רשם את שמם. תגובת המחלקה: נכון לעת כתיבת ההמלצה לא נפתח תיק תמ"א כלשהו בבניין ע"י המתנגדים. כמו"כ לכל דייר בבניין זה מגיע 12 מ"ר מרפסת, ולא נכון יהיה לומר שנלקחו שטחים מאחר ולא חרגו מהשטח המותר להם. תהליך הבקשה הוא שחובה לפרסם את הבקשה ולפני כן להגיש חתימות, כך שאם השכן עבר לבקש חתימות ולאחר מכן פרסם את הבקשה- זהו סדר הדברים הנכון ושום דבר לא פעל בהסתר. הבקשה נבחנה ונמצאה תקינה עיצובית למעט תיקונים שעל ע"ב לתקן כפי הנכתב בחוו"ד. חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים, מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי. קווי בניין סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין. ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין.		

מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין. החריגות עבור מרפסות זיז: מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח. המרווח בחזיתות אלו הוא: 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא: 2.4 מ', מותר עד 40% / 2 מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו. עומק המרפסות הוא: 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר. מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח. מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות. הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"כ 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל. כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות. כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד. לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר. וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי.		

תיקון תכנית a. לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לווועדת התנגדויות לשמיעת המבקשים והמתנגדים.		
הקלה מקו בנין לשם תוספת ממדי"ם הקלה בגין תוספת של 6% לזכויות הבניה המותרות בחלוקה שווה בין הדיירים הקלה בגין בנית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר הקלה בגין חריגה מקו בנין.	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
לדחות במתכונת המוצעת**

מהנימוקים להלן:

חוות דעת אדריכלית

מוצעת עמודת ממ"דים , מרפסות זיז, ומבואה לממ"ד כשטח עיקרי.

קווי בניין

סומנו קווי בניין בתכנית, רוב הבינוי מוצע מעבר לקווי הבניין.

ע"ב פרסמה הקלות לחריגה מקווי הבניין.

מוצעות מרפסות זיז וממ"דים מעבר לקווי הבניין.

החריגות עבור מרפסות זיז:

מרפסות הזיז מוצעות בחזיתות קדמיות, מותר לחרוג עד 40% מהמרווח.

המרווח בחזיתות אלו הוא: 6 מ', ע"כ 40% מהמרווח הוא: 2.4 מ', מותר עד 40% / 2 מ', הנמוך מביניהם, ע"כ ניתן לאשר עד עומק של 2.00 מ' מקסימום בחזיתות לאו.

עומק המרפסות הוא: 1.3 מ', ו- 1.72 מ'. עומד במותר.

מוצעת עמודת ממ"דים בחריגה של פחות מ-2/3 מהמרווח.

מאחר ומדובר בדירות פינתיות החזיתות שלהן פונות לחזית קדמית בלבד (יש 2 חזיתות קדמיות במגרש) ע"כ ניתן להציע ממ"ד לדירות אלו רק בחזיתות קדמיות.

הממ"ד מוצע מעבר לשטח המותר, והיתרה שלו מוצעת ע"כ 6% הקלה, וכן גם המבואה לממ"ד, אולם מאחר ומדובר בחזית קדמית, לא ניתן לאשר חריגה של שטח עיקרי ללא הוכחה שמדובר בקו הבניינים מצומת לצומת וכו', ע"כ מאחר וישנו את התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, לפיו ניתן לקבל מבואה עד 5 מ"ר נוספים כשטחי ממ"ד, יש לחשב את השטחים כממ"ד+ מבואה ללא שטח עיקרי כלל.

כמו"כ מוצע ריצוף חצר מעבר לקווי הבניין, עומד במותר.

שטחי שרות:

מוצע שטח עבור ממ"ד, ע"ב לא חישב את השטח כראוי, אלא חישב כשטח שרות וחלק כשטח עיקרי, כאשר לא כך מחשבים- נדרש לחשב כראוי- שטח פנים ממ"ד ושטח קירות ממ"ד, ולתת לרובוט לחשב את העיקרי, מאחר ולא ניתן לתת שטח עיקרי כאן- יש לצמצם את שטח הממ"ד לשטח ממ"ד 9.00 מ"ר נטו+ קירות.

כמו"כ מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד, מאחר ועפ"י התיקון לחוק מכח מלחמת חרבות ברזל, ניתן לקבל מבואה לממ"ד כשטח שרות המחושב כשטח ממ"ד נטו- על ע"ב לשנות את חישוב הממ"ד.

לאחר השינוי ניתן יהיה לבחון האם השטח עומד במותר.

וכן- מאחר ומרפסות השרות מוצגות כעיקרי קיים- יש לשנות את חישוב השטח לשרות קיים, וכמובן את היציאה למרפסת הזיז להציע כעיקרי.

תיקון תכנית a.

לאחר השלמת התיקונים, יבחן הצורך בפרסום ואם לא יידרש- ניתן יהיה להביא את התיק לועדת התנגדויות לשמיעת המבקשים והמתנגדים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	2024/0207.00
מספר סידורי	64

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג ובניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טיסמינצקי יהודית יעל תמר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

פרץ ברנשטיין 0, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	3	כן
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2819	תחילת תוקף	17/06/1982			
3328	תחילת תוקף	30/06/1985			

תאור הבקשה

חלקה גדולה הכוללת מבנים מדורגים, 97 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה במפלס +5.60 עבור דירה 79 בקומה חדשה בגג. התוספת כוללת שטח עיקרי, חדר מחוזק וריצוף מרפסת גג.

הבקשה מהווה תוספת קומות (קומות עליונות / קומת מרתף): כן

הבקשה מהווה תוספת יח"ד: לא

הבקשה כוללת תוספת מרפסות (זיז / גג / שרות) : כן

הבקשה כוללת תוספת חניות: לא

הבקשה כוללת מעלית: לא

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, להלן טענותיו העיקריות ותגובת הרישוי לכך: פגיעה באחוזי הבניה של שאר הדיירים המבקש מממש את חלקו בהקלות ואינו עושה שימוש באחוזי הבניה של דיירים אחרים. פגיעה באפשרות בתמ"א 38 בבניין זה ישנם בקשות רבות להיתר עבור הדיירים המעוניינים לממש את הזכויות שמגיעות להם. לא נצפתה עד כה התקדמות וחתימות עבור תמ"א 38 פגיעה חזותית מדובר בדירה פנימית בבניין רב דיירים כאשר דיירים רבים כבר נו על הגג כך שבינוי זה אינו הראשון ואינו מהווה שינוי חזותי. פגיעה בדודי השמש במצב בו מבוקשת קומה עם גג, על המבקש להעביר את דודי השמש לגג החדש. בעל הדירה שעל גגו מבוקש הבניה, מתנגד. טענה שאינה נכונה שכן המבוקש הוא מעל גג דירת המבקש עצמו. בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין מבוקשת תוספת קומה עבור דירה מס' 79 במפלס +5.60. התוספת כוללת שטח עיקרי, חדר מחוזק וריצוף מרפסת.

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלות שיפורטו להלן: 6% הקלה כמותית להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר., 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר. 2.5% בגין תוספת קומה שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר., 2.5% מהווה 575.6 מ"ר עבור 29 דיירים שבקומות עליונות סה"כ 9.92 מ"ר עבור כל דירה שיכולה לממש תוספת קומה. 4% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר., 2.5% מהווה 460.48 מ"ר עבור 97 דיירים שבקומות עליונות סה"כ 4.74 מ"ר עבור כל דירה. 2.6% הוספה לשטח רצפה מעל 600 מ"ר עפ"י רוחב הדרך. תכנית 2819 קבעה אחוזי בניה ולא ציינה את האפשרות לתוספת שטח בגין רוחב הדרך לא ניתן להשתמש בזכויות בניה מתב"ע שקרבעה שטחים מפורשים ולהשתמש גם בזכויות שקבעה המתאר לרוחה דרך. וע"כ הקלה זו אינו מאושרת ויש לצמצם שטח זה. סה"כ השטח המותר: 21.78 מ"ר מוצע שטח 27.65 מ"ר חורג מהמותר, נדרש לצמצם. בינוי בשטח משותף, מוצע בינוי על הגג וריצוף הגג לדירת המבקש בשטח משותף בבניין מס' 9, נדרשת הסכמת 2/3 מהכניסה זאת מאחר ומדובר בבניין גדול ורב כניסות.		

בבניין זה ישנם 5 דיירים, ישנה הסכמת 5 דיירים יש לציין בהרמוניקה לצד הדירות, אלו דירות חתמו. בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2819 תחילת תוקף: 17/06/1982 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תכניות כפופות: 3060, 3328 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט: לא קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 11/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: לא. מספר קומות	31/10/2024	חוות דעת תכנונית

מס קומות מותר עפ"י התכנית: לפי נספח 3 קומות, בחלקה מותר עד 4 קומות מבוקשת קומה אחת מעל 2 קיימות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 27.65 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 10,000 במגרש מס' 2 מכוח תכנית 2819 שטח זה מומש כבר בעבר וע"כ הבקשה מבוקשת מכוח הקלות כדלמן: 6% הקלה כמותית 2.5% בגין תוספת קומה 5% השלמת קומת גג (עבור דייר אחד בגג בלבד) 4% בגין מגרש פינתי (1% לקומה) 2.6% הוספה לשטח רצפה מעל 600 מ"ר עפ"י רוחב הדרך. להלן פירוט ההקלות והתאמה למותר: 6% הקלה כמותית להלן תחשיב: שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה. סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד. המוצע תואם למותר. 2.5% בגין תוספת קומה שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 2.5% מהווה 575.6 מ"ר עבור 29 דיירים שבקומות עליונות סה"כ 9.92 מ"ר עבור כל דירה שיכולה לממש תוספת קומה.		

4% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה) שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 2.5% מהווה 460.48 מ"ר עבור 97 דיירים שבקומות עליונות סה"כ 4.74 מ"ר עבור כל דירה. 2.6% הוספה לשטח רצפה מעל 600 מ"ר עפ"י רוחב הדרך. תכנית 2819 קבעה אחוזי בניה ולא ציינה את האפשרות לתוספת שטח בגין רוחב הדרך. סה"כ השטח המותר: 21.78 מ"ר השטח המוצע 27.65 מ"ר חורג מהמותר, נדרש לצמצם. בינוי בשטח משותף מוצע בינוי על הגג וריצוף הגג לדירת המבקש בשטח משותף בבניין מס' 9, נדרשת הסכמת 2/3 מהכניסה זאת מאחר ומדובר בבניין גדול ורב כניסות. בבניין זה ישנם 5 דיירים, ישנה הסכמת 5 דיירים יש לציין האם הם הדיירים מהכניסה. חדר מחוזק מבוקשת בניית חדר מחוזק על הגג בשטח של 12.39 מ"ר, כמותר. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות: כן. התקבלה התנגדות אחת להלך עיקריה: פגיעה באחוזי הבניה של שאר הדיירים המבקש מממש את חלקו בהקלות ואינו עושה שימוש באחוזי הבניה של דיירים אחרים.		

פגיעה באפשרות בתמ"א 38 בבניין זה ישנם בקשות רבות להיתר עבור הדיירים המעוניינים לממש את הזכויות שמגיעות להם. לא נצפתה עד כה התקדמות וחתימות עבור תמ"א 38 פגיעה חזותית מדובר בדירה פנימית בבניין רב דיירים כאשר דיירים רבים כבר נו על הגג כך שבינוי זה אינו הראשון ואינו מהווה שינוי חזותי. פגיעה בדודי השמש במצב בו מבוקשת קומה עם גג, על המבקש להעביר את דודי השמש לגג החדש. בעל הדירה שעל גגו מבוקש הבניה, מתנגד. טענה שאינה נכונה שכן המבוקש הוא מעל גג דירת המבקש עצמו. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: חוות דעת היחידה לאיכות סביבה: התקבל פטור מאחת שהתוספת היא פחות מ80 מ"ר. בקרה מרחבית אגף שפ"ע: התקבל ביום 12/08/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413: לא אם לא / לא ידוע – אין צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית (כפי שהוצא בהכרזה מיום 20.2.0218).		

הקלה כמותית תוספת 2.5% משטח המגרש עבור תוספת קומה. הקלה כמותית תוספת 6% משטח המגרש. הקלה לתוספת גובה בגין תוספת קומה. הוספה לשטח רצפה למגרש פינתי 4% הוספה לשטח רצפה למגרש מעל 600מ"ר 2.6% (ע"פ רוחב הדרך)	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

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד, להלן טענותיו העיקריות ותגובת הרישוי לכך:

פגיעה באחוזי הבניה של שאר הדיירים

המבקש מממש את חלקו בהקלות ואינו עושה שימוש באחוזי הבניה של דיירים אחרים.

פגיעה באפשרות בתמ"א 38

בבניין זה ישנם בקשות רבות להיתר עבור דיירים המעוניינים לממש את הזכויות שמגיעות להם. לא נצפתה עד כה התקדמות וחתימות עבור תמ"א 38

פגיעה חזותית

מדובר בדירה פנימית בבניין רב דיירים כאשר דיירים רבים כבר נו על הגג כך שבינוי זה אינו הראשון ואינו מהווה שינוי חזותי.

פגיעה בדודי השמש

במצב בו מבוקשת קומה עם גג, על המבקש להעביר את דודי השמש לגג החדש.

בעל הדירה שעל גגו מבוקש הבניה, מתנגד.

טענה שאינה נכונה שכן המבוקש הוא מעל גג דירת המבקש עצמו.

בשכונת רמת שרת, רחוב פרץ ברנשטיין מבוקשת תוספת קומה עבור דירה מס' 79 במפלס +5.60. התוספת כוללת שטח עיקרי, חדר מחוזק וריצוף מרפסת.

שטחי הבניה מבוקשים מכוח הקלות שיפורטו להלן:

6% הקלה כמותית להלן תחשיב:

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 6% מהווה 690.72 מ"ר עבור 97 דיירים שבחלקה.

סה"כ 7.12 מ"ר ליח"ד.

המוצע תואם למותר.

2.5% בגין תוספת קומה

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 2.5% מהווה 575.6 מ"ר עבור 29 דיירים שבקומות עליונות

סה"כ 9.92 מ"ר עבור כל דירה שיכולה לממש תוספת קומה.

4% מגרש פינתי (1% בגין כל קומה)

שטח החלקה הינו 11,512 מ"ר, 2.5% מהווה 460.48 מ"ר עבור 97 דיירים שבקומות עליונות סה"כ 4.74 מ"ר עבור כל דירה.

2.6% הוספה לשטח רצפה מעל 600 מ"ר עפ"י רוחב הדרך.

תכנית 2819 קבעה אחוזי בניה ולא ציינה את האפשרות לתוספת שטח בגין רוחב הדרך לא ניתן להשתמש בזכויות בניה מתב"ע שקרבעה שטחים מפורשים ולהשתמש גם בזכויות שקבעה המתאר לרוחה דרך. וע"כ הקלה זו אינו מאושרת ויש לצמצם שטח זה.

סה"כ השטח המותר: 21.78 מ"ר

מוצע שטח 27.65 מ"ר חורג מהמותר, נדרש לצמצם.

בינוי בשטח משותף,

מוצע בינוי על הגג וריצוף הגג לדירת המבקש בשטח משותף בבניין מס' 9, נדרשת הסכמת 2/3 מהכניסה זאת מאחר ומדובר בבניין גדול ורב כניסות.

בבניין זה ישנם 5 דיירים, ישנה הסכמת 5 דיירים יש לציין בהרמוניקה לצד הדירות, אלו דירות חתמו.

בנוסף יש לתקן את כל ההערות המסומנות בתכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2019/0390.04</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	השלמת 5% קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנir ידידיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חזן תהילה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב בער
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	59

כתובת האתר

ישראל זנגויל 9, קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30343	31	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
4322	תחילת תוקף	01/04/1996	31	אזור מגורים מיוחד	4805
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			
5/08/10	תחילת תוקף	24/11/1974			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבנין מרובה כניסות בן 5 קומות, ברח' זנגויל 9, קרית יובל, גוש: 30343, חלקה: 31.

מצב מוצע:

קומה ד', מפלס +11.60, חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי במסגרת 5% השלמת קומת גג.

קומה ה', מפלס +14.40: מוצע הגבהת מדרגות קיימות לקומת הגג ושימוש בגג כמרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

"חריגה מקו בניין ל-5% השלמת קומת גג"

"הקלה ל-5% השלמת קומת גג"

תום מועד התנגדויות נכון 20.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 31, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת:
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג וקומה נוספת עבור יציאה לגג עליון לצורך שימוש כמרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:
	יש להוכיח זכויות לבינוי המוצע בקומת הגג,
	לאחר קבלת תוכנית מתוקנת יהא נדרש להמציא אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג המוצעים.

נספח בינוי : בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג ושימוש בגג עליון כמרפסת גג, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי. שטח בניה : מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, קיים בינוי בקומת הגג מאושר בהיתר 17/663.1. 5% - שטח החלקה: 4,805 מ"ר, 5% = 240.25 מ"ר, קיימות 5 כניסות בבניין, 4 דיירים בקומה, סה"כ 20 דירות גג, 12 מ"ר לכל דייר. מוצע: 36.15 מ"ר ל-3 יח"ד - לאחר קבלת תכנית מתוקנת יש לקבל אישור מנהל האגף למוצע. במסגרת בקשה המוצע מוצע הגבהת מדרגות בדירה לגג הקיים עבור שימוש כמרפסת גג, המוצע אינו מחושב בשטחי הבניה - יש להוכיח זכויות למוצע או להסיר את תוספת הקומה מהבקשה. גובה בניה : מוצע תוספת בינוי, תוספת קומה על הגג, עד לגובה כולל של +17.65 מ', התוספת המוצעת מהווה תוספת שטחי בניה, לשטחים המוצעים אין מקור זכויות ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה המוצעת - יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת,		

להלן טענות המתנגדת: *הבינוי נמצא על גג הבניין, לא יהיה מקום לדודי שמש ולמנועי המזגנים שלי. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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: 4322 תחילת תוקף: 01/04/1996 ייעוד הקרקע: מגורים מיוחד *1042 תחילת תוקף 20.09.1979, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת, סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

ושימוש בגג עליון כמרפסת גג, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4322 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, קיים בינוי בקומת הגג מאושר בהיתר 17/663.1. 5% - שטח החלקה: 4,805 מ"ר, 5% = 240.25 מ"ר, קיימות 5 כניסות בבניין, 4 דיירים בקומה, סה"כ 20 דירות גג, 12 מ"ר לכל דייר. מוצע: 36.15 מ"ר ל-3 יח"ד - לאחר קבלת תכנית מתוקנת יש לקבל אישור מנהל האגף למוצע. במסגרת בקשה המוצע מוצע הגבהת מדרגות בדירה לגג הקיים עבור שימוש כמרפסת גג, המוצע אינו מחושב בשטחי הבניה - יש להוכיח זכויות למוצע או להסיר את תוספת הקומה מהבקשה. מס' קומות: מותר: 6 קומות, קיים: 7 קומות, מוצע: תוספת קומה, פורסמה הקלה בנדון, המוצע עומד בתקנות סטיה ניכרת, אך לא ניתן לאשר היות ואין יתרת זכויות לניצול. גובה בניה: מוצע תוספת בינוי, תוספת קומה על הגג, עד לגובה כולל של +17.65 מ', התוספת המוצעת מהווה תוספת שטחי בניה, לשטחים המוצעים אין מקור זכויות ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה המוצעת - יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה.		

מרפסת גג: קומה ה', מפלס +14.40: מוצעת מרפסת גג לא מקורה על גג הבית הקיים, המוצע הינו שימוש בגג משותף לכל הדיירים, הומצאו חתימות שכנים לבקשה אך התקבלה התנגדות מדיירת בבניין לשימוש המוצע, כמו"כ לא נראה כי ניתן לאשר היות ואין מקור זכויות לתוספת. תימוכין קניינים: מוצע בבקשה שימוש בגג משותף, הומצאו 35/86 חתימות שכנים כאשר 12/18 מכניסה א', 12/18 מכניסה ב' ו-11/16 מכניסה ג', המוצע הינו בכניסות הנ"ל ולכן עומד ב66% הנדרשים. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג וקומה נוספת עבור יציאה לגג עליון לצורך שימוש כמרפסת גג, יש להוכיח זכויות לבינוי המוצע בקומת הגג, לאחר קבלת תוכנית מתוקנת יהא נדרש להמציא אישור מנהל האגף ל- 5% השלמת קומת גג המוצעים - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדת: *הבינוי נמצא על גג הבניין, לא יהיה מקום לדודי שמש ולמנועי המזגנים שלי. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדת היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

הכנת נוסח פרסום	07/07/2024	חריגה מקו בנין ל-5% השלמת קומת גג הקלה ל-5% השלמת קומת גג

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

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

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג וקומה נוספת עבור יציאה לגג עליון לצורך שימוש כמרפסת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

יש להוכיח זכויות לבינוי המוצע בקומת הגג,

לאחר קבלת תוכנית מתוקנת יהא נדרש להמציא אישור מנהל האגף ל-5% השלמת קומת גג המוצעים.

נספח בינוי :

בתכנית 4322 חל נספח בינוי שותק (מחייב), נספח מס' 1, מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח

5% השלמת קומת גג ושימוש בגג עליון כמרפסת גג, לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח - יש לפרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי.

שטח בניה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי מכח 5% השלמת קומת גג, קיים בינוי בקומת הגג מאושר בהיתר 17/663.1.

5% - שטח החלקה: 4,805 מ"ר, $5\% = 240.25$ מ"ר, קיימות 5 כניסות בבניין, 4 דיירים בקומה, סה"כ 20 דירות גג, 12 מ"ר לכל דייר.

מוצע: 36.15 מ"ר ל-3 יח"ד - לאחר קבלת תכנית מתוקנת יש לקבל אישור מנהל האגף למוצע.

במסגרת בקשה המוצע מוצע הגבהת מדרגות בדירה לגג הקיים עבור שימוש כמרפסת גג, המוצע אינו מחושב בשטחי הבניה - יש להוכיח זכויות למוצע או להסיר את תוספת הקומה מהבקשה.

גובה בניה :

מוצע תוספת בינוי, תוספת קומה על הגג, עד לגובה כולל של 17.65 מ', התוספת המוצעת מהווה תוספת שטחי בניה, לשטחים המוצעים אין מקור זכויות ולכן לא ניתן לאשר את ההגבהה המוצעת - יש להסיר את הקומה המוצעת מהבקשה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגדת:

*הבינוי נמצא על גג הבניין, לא יהיה מקום לדודי שמש ולמנועי המזגנים שלי.

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

יודגש כי 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 - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0040.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	המדני כהן אלעזר
עורך הבקשה	מהנדס המדני-כהן הרצל
מתכנן השלד	מהנדס המדני כהן הרצל
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב יצחק חי טייב 66 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג0966	תחילת תוקף	18/09/1980			
ג0966	תחילת תוקף	18/09/1980			
5/53/01	פתיחת תיק תרש"צ	24/04/1990			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף מבקשים לדירה מספר 8 תוספת ממ"ד ומרפסת זיז .

היתר מקורי ניתן בת.ב 1980.320 .

וכן ניתן היתר לעמודה הצמודה למרפסת זיז בבקשה 1991/822 .

פרסום הקלות –

הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו.

הקלה בגין תוספת בניה מכח 6%

הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 1.70 במקום 1.50 המותרים 10% מקו הבניין.

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 12.3.2024 כאשר הוגשו 9 התנגדויות שעיקר טענותיהם כמפורט להלן

דירה 12 מתנגדת למיקום הממ"ד העתידי מחדר הכביסה וכן קיימת התנגדות למיקום הממ"ד הגורם להיזק ראייה לעמודה הצמודה לעמודת המבקשים וכן קיימת התנגדות למרפסת זיז המבוקשת

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 2.4.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 12.5.2024 + דרישה לערבות בנקאית

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנת בשונה ממדיניות המחלקה
	יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד לפי המדיניות המותרת כאשר על מנת לעמוד במדיניות זו יש לשנות את מיקום הממ"ד היכן שמרפסת הזיז קיימת וכמוצג על גבי ההרמוניקה במוצגת באות a יש לציין כי מיקום הממ"ד גורם לשינוי מרפסת הזיז אשר תתוכנן בתחום קו בנין ובכפוף למדיניות המחלקה בדבר מרפסות זיז
	שינוי הממ"ד מחייב הצגת תוכנית צל זהה לייתר הדירות בבניין .
	לאחר תכנון נכון תיבחן התוכנית שוב ויבחן באם יש צורך בפרסום חוזר .

וכן יש להציג את הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בהתאם לתכנית המתאר וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ללא הקלה בדבר 6% אשר מתייתרת . רק לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וכאשר הבקשה תעלה לדיון לאישור יזומנו המתנגדים הקיימים לבקשה תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 0966ג הקובעת אזור מגורים 2 מיוחד תחילת תוקף 18.9.1980 בכפיפות למתאר 62 כאשר לפי תיק המידע יש עוד מספר תב"עות אשר חלות על החלקה והן תב"ע 2934 הקובעת התייחסות לקומת העמודים באם קיימת בבנין . וכן תרש"צ מספר 5/53/01 המתייחס לחלוקה של המגרשים סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: לא קיים נספח בינוי מפורט בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז .	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר המרפסת המבוקשת והממ"ד חורגים מקו בנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומה א' מבקשים מעטפת בניה לממ"ד המבוקש בחזית צידית צפונית – יש להציג מעטפת בהתאם למיקום החדש של הממ"ד כפי שנדרשו לתכנן קומה ב' מבקשים מעטפת בניה לדירה מספר 4 – הוגשה הסכמה כנדרש אך יש לקבל הסכמה חוזרת עבור המיקום החדש שנדרשו לתכנן . קומה ג . עבור דירה מספר 8 מבקשים את הבינוי הבא : תוספת ממ"ד בחזית צפונית , צידית פרסום - הממ"ד חורג מקו בנין ולכן פורסמה הקלה תכנית צל – הוצגה תכנית צל לייתר השכנים בבנין ניתן לראות כי מדובר בבנין סימטרי ולכן הפתרון צריך להיות זהה בין 2 העמודות הצמודות בבקשה הנוכחית מבקשים פתרון השונה מהעמודה הצמודה ולכן יש למקם את הממ"ד כמוצג על גבי תוכנית a ובהתאם למיקום הממ"ד שהוצע לעמודה הצמודה לעמודת המבקשים . מה גם שהפתרון אשר הוצע למבקשים בבקשה זו לא מתוכנן לפי המדיניות עבור המיקום החדש נדרשים לבצע פרסום והסכמה של 66% מדירי העמודה . תכנון לפי תקנות ההנחיות – מבקשים ממ"ד במרווח צידי כאשר יש לשמור על 2/3 מהמרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום – התכנון לא עומד בהוראה הנ"ל ולכן נדרשו לשנות את מקום הממ"ד וכן מבקשים מרפסת זיז בחזית צפונית בכפוף להקלה שפורסמה ניתן לאשר בתנאים הבאים :		

פרסום הקלה – המרפסת המבוקשת חורגת מקו בנין צידי ושומרת על מרחק של 2.7 מגבול חלקה כנדרש בתקנות אך הנושא יבחן שוב לאחר תכנון של המרפסת במיקום החדש שנדרשו שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – עומדים בהוראה זו . מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – לא עומדים במרפסות בצמד ויש לעמוד בכך בתאום עם ראש הצוות יש לשנות את מיקום המרפסת בשל שינוי מיקום הממ"ד כפי שנדרשו באופן כזה שהמרפסת תתוכנן בהתאם למרפסת אשר אושרה לשכן בעמודה הצמודה בבקשה 1991.822 . תכנית צל - לא הוצגת תוכנית צל לייתר השכנים בבנין יש להציג תוכנית צל . שטח בניה: שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי וזאת כי ההקלה שפורסמה בדבר תוספת שטח עיקרי מכוח 6% מתייתר היות וניתן לבקש גישה לממ"ד כתוספת שטח מבואה לממ"ד . ולכן ההקלה שפורסמה מתייתרת . שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד ומרפסת זיז . שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13.7מ, כנדרש שטח למרפסת זיז לדירה – מותר 12 מ"ר או ממוצע של 14 , מבקשים 6.6 מ"ר וזאת כאשר לדירה קיימת מרפסת זיז בשטח של 1.81 ובכך שטח מרפסות הזיז עומד על 8.42 מ"ר, כנדרש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד והמרפסת באופן סימטרי בהתאם לתוכנית צל אשר הוצגה לעמודה הצמודה וכמוצג על גבי ההרמוניקה ועמידה במדיניות בנושא תוספת ממ"דים כולל הצגת הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בהתאם לתכנית המתאר וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ללא הקלה בדבר 6% אשר מתייתרת . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע התנגדויות : התקבלו 9 התנגדויות.		

הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו. הקלה בגין תוספת בניה מכח 6% הקלה בגין מרפסת זיז בעומק 1.70 במקום 1.50 המותרים 10% מקו הבניין.	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
	אישור מחלקת שפ"ע לעניין ערבות בנקאית	10

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה וזאת כי הממ"ד מתוכנת בשונה ממדיניות המחלקה

יש להגיש תכנית הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל תכנון נכון של תוספת הממ"ד לפי המדיניות המותרת כאשר על מנת לעמוד במדיניות זו יש לשנות את מיקום הממ"ד היכן שמרפסת הזיז קיימת וכמוצג על גבי ההרמוניקה במוצגת באות a יש לציין כי מיקום הממ"ד גורם לשינוי מרפסת הזיז אשר תתוכנן בתחום קו בנין ובכפוף למדיניות המחלקה בדבר מרפסות זיז

שינוי הממ"ד מחייב הצגת תוכנית צל זהה לייתר הדירות בבניין .

לאחר תכנון נכון תיבחן התוכנית שוב ויבחן באם יש צורך בפרסום חוזר .

וכן יש להציג את הסגירה של מרפסות השרות הקיימות בהתאם לתכנית המתאר וכן יש לעדכן את טבלת ההקלות ללא הקלה בדבר 6% אשר מתייתרת .

רק לאחר הגשת תוכנית מתוקנת וכאשר הבקשה תעלה לדיון לאישור יזומנו המתנגדים הקיימים לבקשה

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

יודגש כי 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 - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1989/0913.04</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר שטיינר מיכל
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

החיל 17, הגבעה הצרפתית-גבעת שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
30653	8	כן
31476	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
4431	תחילת תוקף	10/03/1994			
4557	תחילת תוקף	04/08/1994	506	אזור מגורים 4 מיוחד	
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבניין מדורג בן 7 קומות המשמש למגורים ברח' החיל 17, רמת אשכול, גוש: 31476, חלקה: 1.

מצב מוצע:

קומה ב', מפלס 5.60- חזית מערבית: מוצע תוספת בינוי ומחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

"הקלה בשינוי מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 09.07.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 1, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים:
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית:
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש.
	התנגדויות :
	עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4557 תחילת תוקף: 04/08/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד *1541'א' תחילת תוקף 07.09.1983, אזור מגורים 4 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית:	18/11/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי: בתוכנית 4557 חל נספח בינוי מס' 1 שותק, (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן, מיקום המחסן שונה מהמאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1541 א' ו-4557 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עקרי לתוספת: 41.90 מ"ר, מוצע: 41.76 מ"ר. ש. שרות לתוספת: 20 מ"ר, מוצע: 19.62 מ"ר - עומד במותר. מחסן: קומה ב', מפלס 5.60- חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע הגבהת רצפה כנדרש - אין מניעה לאשר.		

אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: ל"ר, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
	13/10/2024	דיון בועדת משנה

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להשלים אישור איכות הסביבה, להציע למחסן הגבהה ולא הנמכת תקרה. מחסן : קומה ב', מפלס 5.60- חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא הגבהת רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהת רצפה למוצע - יש להציע הגבהת רצפה למחסן המוצע. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין		: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

*הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "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. "		
לדחות במתכונת המוצעת: המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש להשלים אישור איכות הסביבה, להציע למחסן הגבהה ולא הנמכת תקרה.	06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסן : קומה ב', מפלס 5.60- חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא הגבהת רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהת רצפה למוצע - יש להציע הגבהת רצפה למחסן המוצע. אישור י גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 4557 תחילת תוקף: 04/08/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד *1541 א' תחילת תוקף 07.09.1983, אזור מגורים 4 מיוחד. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות, גובה בניה והקטנת מרווחים. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי: בתוכנית 4557 חל נספח בינוי מס' 1 שותק, (מחייב). מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן, מיקום המחסן שונה מהמאושר בנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנדון.	24/09/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1541 א' ו-4557 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש. עקרי לתוספת: 41.90 מ"ר, מוצע: 41.76 מ"ר. ש. שרות לתוספת: 20 מ"ר, מוצע: 19.62 מ"ר - עומד במותר. מחסן: קומה ב', מפלס -5.60 חזית דרומית מערבית: מוצע תוספת מחסן בשטח של 19.62 מ"ר צמוד לבית הקיים בהתאם לנספח תכנית 4557, מיקום המחסן שונה מנספח הבינוי במקום חצר משק קיים, מוצע למחסן הנמכת תקרה ולא הגבהת רצפה, עפ"י נוהל המחלקה נדרש להציע הגבהת רצפה למוצע - יש להציע הגבהת רצפה למחסן המוצע. אישורי גורמים: איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים: ל"ר, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, יש להשלים אישור איכות הסביבה ולהציע למחסן הגבהה ולא הנמכת תקרה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		

התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד: *הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה *שטח המחסן המוצע מסופח לדירה *הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין *הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין *העדר תימוכין קניינים הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים. לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
הקלה בשינוי מנספח בינוי.	18/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים:

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומחסן כהכשרת עבירה, הושלמו תנאים טרם דיון, התוכנית תוקנה כנדרש, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.24 והוחלט "לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן עיקרי טענות המתנגד:

*הבקשה הינה הכשרת עבירה, רטיבות בעקבות הבניה שבוצעה

*שטח המחסן המוצע מסופח לדירה

*הבניה בנויה באופן לא תקני, ללא אישור מהנדס, גורם לפגיעה ביציבות הבניין

*הבקשה מהווה סטיה ניכרת, לא ניתן לבקש הקלות בתב"ע חדשה, הנספח מחייב, הבינוי עובר את קו הבניין

*העדר תימוכין קניינים

הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת, פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ואין חריגה מקווי הבניין המאושרים.

לעניין תימוכין קניינים, ל"ר היות ובקשה המוצע הינה תואמת נספח בינוי / על שטח קיים השייך לשכן.

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2010/0547.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת 101-930537 עבור הרחבת יח"ד קיימת רח" מדבר סיני 86
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרטמן משה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

מדבר סיני 86 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
930537	תחילת תוקף	08/07/2022	1	מגורים א	3968

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת אשכול רחוב מדבר סיני 86 מבקשים תוספות בניה לדירה מספר 26

. פרסום הקלות – לא פרסמו הקלות

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשו 5 התנגדויות אשר עיקר טענותיהם כי מדובר ב בקשה להכשרת עבירה אשר תפגע בהליך תמ"א 38 .

יובהר כי קיים היתר לתיק תמ"א 38 שמספרו 19/112 אושר מיום

מכיוון ומדובר בתוספת תואמת תב"ע הובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים הוועדה מיום 4.9.2024 החליטה לא לזמן .

. בעלי העניין בנכס

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מיום 17.6.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 20.2.2024

חיזוק המבנה : נדרשו להביא אישור בדבר הצורך בחיזוק המבנה – אין צורך באישור זה היות והתקבל היתר לחיזוק המבנה ע"י תמ"א 38 בת.ב 19/112.

מידע קודם

מתאריך	
24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לוועדה חוזרת וזאת בהתאם להחלטת וועדת הערר מיום 7.11.2024 האומרת כי יש להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת להעמיד בפניה את כל התשתיות העובדתיות . יש לצין כי כל העובדות הוצגו בפני הוועדה מיום 4.9.2024 ורק לאחר שהוועדה בחנה את כל ההיבטים החליטה לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים הנימוק להחלטה הוא שמדובר בבינוי תואם תב"ע כאשר ההתנגדויות הנוגעות לתב"ע מקום ההתנגדות הנו במסגרת הליך התב"ע " . אך לא צוין כי ההתנגדות היא להליך התמ"א אשר אושרה טרם וועדה זו מיום 24.6.2024 עכשיו הבקשה מובאת שוב לוועדת המשנה על מנת לחדד את ההחלטה בעניין הבינוי המבוקש לדירה 26 וזאת למרות שבמקביל ניתן היתר בניה לפי תמ"א 38 בבניין . וכן לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית בהתאם לדרישת הצוות המקצועי
21/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 930537

תחילת תוקף: 08/07/2022 ייעוד הקרקע: מגורים א רקע לבקשה בתאריך 4.9.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עוד הוחלט כילאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות. ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה. הוועדה דוחה את ההתנגדות. באשר להתנגדויות הנוגעות לתב"ע המקום להתנגד הנו במסגרת הליך התב"ע. לאחר וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגדים טענותיהם היא כי הבינוי המבוקש בבקשה הנוכחית מכוח תב"ע 930537 ימנע את קידום היתר הבניה אשר הונפק ונמסר למבקשי ההיתר לחיזוק הבניין ועבור תוספות מכוח תמ"א 38 בת.ב 19.112. ההיתר לבקשה לפי תמ"א 38 נמסר ביום 16.7.2024 כחודשיים לפני החלטת ועדת המשנה. המתנגדים צרפו פרוטוקול של וועדת ערר מיום 21.1.2024 בערים 1150/23+1193/23 שם אמרה השיבה ראש צוות תמ"א "לשאלת כב' היו"ר, לגבי בקשת הרטמן, התיק עוד לא נבדק, עוד לא היה בוועדה, נפתח תיק, יגידו שיש תמ"א והבקשה לא תתקדם". בהחלטת ועדת הערר נקבע בהקשר זה בסעיף 63 "ועדת הערר לא מצאה לנכון להידרש לבקשה להיתר הנוספת,		

שאינה עומדת על הפרק בדיון בערר ואשר מדברי הצוות המקצועי בוועדה המקומית עוד בתחילת דרכה וצפויה להיעצר בהינתן הבקשה מושא הערר, שכאמור כבר בסופו של הליך הרישוי". כאמור ערר זה הוגש לבקשה של התמ"א אשר קודמה במקביל לקידום התב"ע הנקודתית של המבקש . בפסקה 60 בערר זה יש התייחסות לבקשה הנוכחית בה ניתן לראות כי מתנגדים אלו התנגדו לכך שהמבקש מקדם תב"ע נקודתית במקביל לאישור התמ"א וועדת הערר השיבה לטענה זו בפסקה 63 האומר כי " וועדת הערר לא מצאה לנכון להידרש לבקשה להיתר הנוספת (ת.ב. 2010/547.3) שאינה עומדת על הפרק בדיון בערר . עוד נאמר בפסקה 64 כי מכל האמור לעיל טענה זו נדחית , עם נאמר כי נכון להורות לצוות המקצועי להסב את תשומת לב בוחן הרישוי המטפל בבקשה הנוספת באשר לבקשה 19/112 . אכן הצוות המקצועי התייחס לכך שקיים הליך תמ"א בבנין זה ואף הציג זאת בפני וועדת התכנון טרם אישור התב"ע הנקודתית אשר הינה בסמכות המקומית עפ"י סעיף 62 א) א לחוק התכנון והבניה, ניתן לראות שבהליך אישור התב"ע הוגשה התנגדות של אחד השכנים כאשר כל טענותיו היו לעניין התיק שבמסלול תמ"א 38 המקודם במח' הרישוי שמספרו 19/112 . מכיוון ותב"ע 930537 אינה עוסקת בהליך תמ"א 38 אלא תכנון נקודתי עבור דירה מס 26 ' לכן וועדת התכנון דחו את ההתנגדות ואישרו את התוכנית עוד ניתן לראות בהחלטת הוועדה כי יש פרוט מסודר לכל טענה וטענה של המתנגד יובהר כי ההרחבות אשר אושרו ע"י תב"ע 930537 אינן פוגעות בבינוי המבוקש מכוח התמ"א וזאת כאשר התב"ע נתנה מענה לשטחים המשותפים עבור כל הדיירים .		
לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה וההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה מבלי לזמן את הצדדים על סמך ההתנגדויות הכתובות . ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה לאחר שהועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים: הבקשה תואמת תב"ע ללא הקלות ההתנגדות הוקראו בפני הוועדה . הוועדה דוחה את ההתנגדות. באשר להתנגדויות הנוגעות לתב"ע המקום היה להתנגד הנו במסגרת הליך התב"ע. יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס את גרם המדרגות בחזית דרומית. יש לצין כי מרפסת השכן מעל התוספת בחזית הצפונית אושרה בת.ב. 1996.927.1 כמרפסת זיז בעומק של 1.8 ועכשיו הופכת למרפסת גג בעומק גדול יותר יש להתאים להיתר הבניה או לבקש את ההגדלה כחלק מהבקשה ויש לצין זאת ע"ג התוכנית.		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים וזאת כי מדובר בתוספת תואמת תב"ע . לאחר הכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a וכן כתנאי לתחילת עבודות יש להרוס את גרם המדרגות בחזית דרומית יש לצין כי מרפסת השכן מעל התוספת בחזית הצפונית אושרה בת.ב. 1996.927.1 כמרפסת זיז בעומק של 1.8 ועכשיו הופכת למרפסת גג בעומק גדול יותר יש להתאים להיתר הבניה או לבקש את ההגדלה כחלק מהבקשה ויש לצין זאת ע"ג התוכנית .	30/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לוועדה חוזרת וזאת בהתאם להחלטת וועדת הערר מיום 7.11.2024 האומרת כי יש להחזיר את הבקשה לוועדה המקומית על מנת להעמיד בפניה את כל התשתיות העובדתיות .

יש לצין כי כל העובדות הוצגו בפני הוועדה מיום 4.9.2024 ורק לאחר שהוועדה בחנה את כל ההיבטים החליטה לאשר את הבקשה ללא זימון המתנגדים הנימוק להחלטה הוא שמדובר בבינוי תואם תב"ע כאשר ההתנגדויות הנוגעות לתב"ע מקום ההתנגדות הנו במסגרת הליך התב"ע " .

אך לא צוין כי ההתנגדות היא להליך התמ"א אשר אושרה טרם וועדה זו מיום 24.6.2024

עכשיו הבקשה מובאת שוב לוועדת המשנה על מנת לחדד את ההחלטה בעניין הבינוי המבוקש לדירה 26 וזאת למרות שבמקביל ניתן היתר בניה לפי תמ"א 38 בבנין .

וכן לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית בהתאם לדרישת הצוות המקצועי

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2024/0156.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הוספת מעלית חיצונית למבנה מועדון נוער לצורך הנגשתו.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף חברה מוריה חברה לפיתוח
עורך הבקשה	אדריכל פרידמן יורם
מתכנן השלד	מהנדס בסול ויסאם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קשאני אליעזר 4 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30205	43	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2626	תחילת תוקף	21/06/1981	t43		

תאור הבקשה

בתלפ"ז , רחוב קשאני אליעזר 4, גוש 30205 חלקה 43, קיים מבנה, דו קומתי מעל קומת מקלט המשמש למועדון נוער .

הכניסה למתחם הינה מצידה המזרחי של החלקה מרחוב קשאני, ע"י מדרגות.

בת.ב 1982/2 יצא היתר להקמת מבנה מועדון הנוער בשנת 1982.

כעת, מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית לגישה למבנה, בצידו המזרחי, בסמוך למדרגות הגישה הקיימות.

במפלס 706.40 מפלס הרחוב, לגישה למפלסים: 701.22 , 699.97 , 696.22,

שטחים: שטח קיים עיקרי + שירות-: 158.64 מ"ר

מוצע שירת: 31.12 מ"ר

סה"כ שטח קיים+ מוצע : 189.762 מ"ר

בעלויות: התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה מועדון נוער לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 2626 משנת 1982 הכפופה לתכנית 1885 ב' . הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור. התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה 1100 למגש ג 400 מ"ר . בקשה לתוספת מעלית למועדון הנוער לגישה ממפלס הרחוב , ממוקמת מחוץ למבנה , בצידו המזרחי במפלס הכניסה 706.40 . ללא חריגה מקו הבנין. הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : " מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין." וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות , אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012 .
05/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה:

2626		
תחילת תוקף: 21/06/1981		
ייעוד הקרקע:		
שטח לבניין ציבורי –		
מועדון נוער		
מספר קומות 2 מעל קומת מקלט		
שטחי בניה :		
שטחים עיקריים קיימים: 114.24 מ"ר		
שטחי שרות מוצעים: 31.12 מ"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלה חתימת מח' הנכסים		
תנאים טרם דיון : אין תנאים לדיון		
חוות דעת אדריכלית		
בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה מועדון נוער לצורך נגישות .		
על המקום חלה תכנית 2626 משנת 1982 הכפופה לתכנית 1885 ב' .		
הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור.		
התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה 1100 למגש ג 400 מ"ר .		
בקשה לתוספת מעלית למועדון הנוער לגישה ממפלס הרחוב , ממוקמת מחוץ למבנה ,		
בצידו המזרחי במפלס הכניסה 706.40 .		
ללא חריגה מקו הבנין.		
הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי : "		

מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין.		
וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות- (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	תשלום אגרת בניה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן	9
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	10
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה מועדון נוער לצורך נגישות.

על המקום חלה תכנית 2626 משנת 1982 הכפופה לתכנית 1885 ב'.

הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור.

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה 1100 למגש ג 400 מ"ר.

בקשה לתוספת מעלית למועדון הנוער לגישה ממפלס הרחוב, ממוקמת מחוץ למבנה,

בצידו המזרחי במפלס הכניסה 706.40.

ללא חריגה מקו הבנין.

הבקשה תואמת לחוק הנגישות הקובע בס' 19 ח (א) כי: "מקום ציבורי יהיה נגיש לאנשים עם מוגבלות, בהתאם להוראות לפי סימן זה או להוראות הנגישות לפי חוק התכנון והבניה, לפי הענין."

וכן תואמת את תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות-

(התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים) המחייבות התאמת בניינים ציבוריים קיימים לאנשים עם מוגבלויות, אשר נכנסו לתוקף החל ב-22 ביוני 2012.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>1996/0683.05</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	חדרי ספח עבור הדרכה לבי"ס תיכון קיים (ת.ב. 683/1996)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל בורשטיין יוסף
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רבעה אל עדוויה 18 , א-טור

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3092	תחילת תוקף	19/08/1990			
5577א	תחילת תוקף	20/11/1998			

תאור הבקשה

בקשה זו נדונה בוועדה בתאריך 18/09/24, החליטה הועדה כי יש צורך בפרסום חוזר לעניין חריגה מנספח מס' 1 בתכנית 3092, אשר לא פורסמה הקלה בגינה.

הבקשה פורסמה שוב בתאריך: 29/9/24.

בשכונת א-טור רח' רבעה אל עדוויה 18, גוש 30871 חלקה ארעית [1] מגרש ג', קיים מתחם בי"ס אולם ספורט ומגרש ספורט.

כעת מוגשת בקשה לתוספת מבנה בן 2 קומות עבור חדרי ספח להדרכה בבי"ס על יסודי קיים.

המבנה מוצע בצד צפון-מזרח של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה הינה מצדה המזרחי של החלקה במפלס +0.00. כניסה נוספת למבנה ע"י גרם מדרגות, הינה מצד צפון מערב של החלקה במפלס +4.50.

תכנית קומת קרקע- מפלס $+793.45 = -0.00$: מוצע- מבואת כניסה, ח. מדרגות ומעלית, חדרי ציוד ואחסנה, 5 מקומות חניה עבור חניית רכב רגיל ואמבולנסים.

תכנית קומה ראשונה- מפלס $+797.95 = +4.50$: מוצע- מבואת כניסה, כיתת הדרכה, משרדים, פינת ישיבה ומטבחון, חדרי ספח מתנדבים, ממ"מ, ח. שירותים, מעלית ומדרגות.

תכנית קומת גג- מפלס $+801.25 = +7.80$: מוצע גג שטוח:

גג טכני פ.ב. $+7.80$

גג מעלית פ.ב. $+9.43$

שטחים:

סה"כ שטח קיים: $8,428.9$ מ"ר

סה"כ שטח מוצע: 597.21 מ"ר

סה"כ קיים+ מוצע: $9,026.11$ מ"ר

חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים.

במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
10/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	5577 א, מק/5577, 3092
	תחילת תוקף:
	20/11/1998
	ייעוד הקרקע:
	שטח לבניין ציבורי
	מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1
	תכניות כפופות: לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092.

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן		
נספח בינוי		
נספח מס' 1 בתכנית 3092		
קווי בניין		
אין חריגה מקווי הבניין		
מספר קומות		
2		
גבהים		
+10.29		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
סה"כ שטח עיקרי מוצע: 21.597 מ"ר		
ממ"מים		
1		
תנאים טרם דיון		
מולאו		

חוות דעת אדריכלית התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת: ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה ב"ס לחטיבת ביניים.		

היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 597.21 מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח		

שימוש: תוספת אגף לבי"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 24 מ"ח שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: - קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה: חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024: "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתווקת בארכיב אופטי. קווי בניין: קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום: בקשה זו נדונה בוועדה בתאריך 18/09/24, החליטה הועדה כי יש צורך בפרסום חוזר לעניין חריגה מנספח מס' 1 בתכנית 3092, אשר לא פורסמה הקלה בגינה. הבקשה פורסמה שוב בתאריך: 29/9/24. הבקשה פורסמה בנוסח: חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). הקלה מהוראות תכנית 3092 נספח 1 סעיף 7 מגובה קומה של 3.5 מ' לגובה 4.2 מ'. תום מועד הגשת התנגדויות: 01/11/24 לאחר פרסום אין מתנגדים.		

אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת: ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8 א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה בי"ס לחטיבת ביניים. היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום	10/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 597.21 מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח שימוש: תוספת אגף לבי"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2		

לכיתה דרוש: 24 מ"ח שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: - קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה: חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024: "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתווקת בארכיב אופטי. קווי בניין: קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום: בקשה זו נדונה בוועדה בתאריך 18/09/24, החליטה הועדה כי יש צורך בפרסום חוזר לעניין חריגה מנספח מס' 1 בתכנית 3092, אשר לא פורסמה הקלה בגינה. הבקשה פורסמה שוב בתאריך: 29/9/24. הבקשה פורסמה בנוסח: חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה(סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). הקלה מהוראות תכנית 3092 נספח 1 סעיף 7 מגובה קומה של 3.5 מ' לגובה 4.2 מ'. תום מועד הגשת התנגדויות: 01/11/24 לאחר פרסום אין מתנגדים.		

אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 3092 נספח 1 סעיף 7 מגובה קומה של 3.5 מ' לגובה 4.2 מ'	11/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בהתאם להחלטת הוועדה ובהמלצת היוע"מ יש לפרסום בעניין גובה הקומה מ- 3.5 מ' לגובה של 4.20 מ' בהתאם לתכנית 3092, נספח 1 סעיף 7(א).	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לפרסום לפי סעיף 149
התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת: ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי.	18/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה בי"ס לחטיבת ביניים. היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. בבקשה זו מוצעת תוספת מבנה לבי"ס עם חריגה מנספח מס' 1, אשר לא פורסמה הקלה בגינה: נספח 1 סעיף (א) 7 קובע כי, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, בבקשה מוצע בקומת קרקע גובה קומה 4.20 מ' נטו, בשונה מהמפורט מובא להכרעת הועדה: באם יש צורך לפרסם בשנית לעניין זה שכן התכנית פורסמה והוצגה עם התכנון הכולל את החריגה מהנספח. שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 597.21 מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה		

חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח שימוש: תוספת אגף לבי"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 24 מ"ח שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: - קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה: חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024: "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתויקת בארכיב אופטי. קווי בניין: קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).		

תום מועד הגשת התנגדויות : 02/01/24 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5577 א, מק/5577, 3092 תחילת תוקף: 20/11/1998 ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות: לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: כן נספח בינוי נספח מס' 1 בתכנית 3092 קווי בניין אין חריגה מקווי הבניין מספר קומות 2	08/08/2024	חוות דעת תכנונית

גבהים +10.29 שטחי בניה שטחים עיקריים: סה"כ שטח עיקרי מוצע: 21.597 מ"ר מ"ר ממ"מים 1 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת: כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092. ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת." הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול." תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת:		

ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092: 1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1." הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול." תכנית 3092 משנת 1988 קובעת: ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי. שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה בי"ס לחטיבת ביניים. היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני." בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו." בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות. בבקשה זו מוצעת תוספת מבנה לבי"ס עם חריגה מנספח מס' 1, אשר לא פורסמה הקלה בגינה: נספח 1 סעיף (א) 7 קובע כי, גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' נטו, בבקשה מוצע בקומת קרקע גובה קומה 4.20 מ' נטו, בשונה מהמפורט מובא להכרעת הועדה: באם יש צורך לפרסם בשנית לעניין זה שכן התכנית פורסמה והוצגה עם התכנון הכולל את החריגה מהנספח.		

שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר. השטחים הקיימים במגרש: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0 סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר שטחים מוצעים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי – 597.21 מ"ר מ"ר שירות- 0 מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה חניה: בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים. במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי. טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה): שימוש: בי"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח שימוש: תוספת אגף לבי"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 24 מ"ח שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: - קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס הערות טבלת מאזן החניה: חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024: "אין התנגדות לתכנית מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה מוצע חניון אמבולנסים		

בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי" תכנית מאושרת, מתווקת בארכיב אופטי. קווי בניין : קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה הקלה. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית). תום מועד הגשת התנגדויות : 02/01/24 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חריגה מקו בנין קדמי במקום 6 מ', קו אפס לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) חריגה מקו בנין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ' לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)	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
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
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	9

	הגורמים המאשרים	
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
13	אישור משרד הבריאות	כן
14	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	
15	אישור חברת החשמל	
16	אישור רשות העתיקות	
17	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	
18	אישור מחלקת נגישות	
19	תיקון טבלה בהרמוניקה עם פירוט השטחים הקיימים לפי היתרי בניה קודמים בשטח	
20	הצהרה חתומה ע"י בעל הנכס ומגיש הבקשה בדבר מודעתו לסייג: איסור לקרות או לבנות על גגות/מרפסות ולהשאירם כשטח פתוח.	
21	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	
22	תנאי להיתר (שפ"ע) – תשלום היטל כספי בסך 5,315.39 ₪	
23	תנאי לתעודת גמר (מח' דרכים) בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית ביצוע מקומות חניה והתחברות לכביש קיים לפ	
24	תיקון טבלת השטחים הקיימים במגרש בהרמוניקה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התכנית החלה במקום מק/5577 משנת 1998 קובעת:

כפיפות- בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים, ולתכניות מק/5577 ו-3092.

ייעוד- בסעיף 9 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי וכן "בשינוי להוראות תכנית מס' 3092, קווי הבניין המרביים בתחום מגרש ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת."

הערה- בסעיף 10 הערה: "מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 3092 ו-מק/5577 לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/5577 א' זו, ממשיכות לחול."

תכנית מק/5577 משנת 1998 קובעת:

ייעוד- בסעיף 8 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי.

הוראות בינוי- בסעיף 8א': "בשינוי לאמור בס' 12(ב)(ה)(ו) שבהוראות תכנית מס' 3092, ולמפורט בתשריט תכנית מס' 3092 יחולו ההוראות הבאות לגבי מגרש "ג" שעפ"י תכנית מס' 3092:

1) מס' הקומות המירבי לא יעלה על 4 קומות. 2) גובה הבניה המרבי לא יעלה על 808 מ'. הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1."

הערה- בסעיף 9 הערה: "מודגש בזאת כי שאר הוראות תכניות מס' 3092, לגבי מגרש ג', שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' מק/5577 זו, ימשיכו לחול."

תכנית 3092 משנת 1988 קובעת:

ייעוד- בסעיף 12 ייעוד מגרש ג': שטח לבניין ציבורי.

שימוש- בסעיף 12(ב) שימוש במגרש ג' יהיה בי"ס לחטיבת ביניים.

היתרי בניה- בסעיף 25(ד) תנאי להיתר: "בכל היתר בניה יקבע תנאי שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של הבניה, עד לגובה תקרת קומה ראשונה, לא כולל התקרה, אלא אם תאושר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס העיר כי הביצוע עד אותו שלב תואם להיתר. אם כן, אזי ההיתר מאושר גם בחלקו השני."

בסעיף 25(ו) "תכנית זו כוללת שינויים לתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין הוראות הבניה, ועל כן יש לבדוק כל בקשה להיתר בכפוף להוראות האדריכליות והנופיות המפורטות בנספח מס' 1 המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו."

בנספח מס' 1 לתכנית 3092 משנת 1988, נקבעו הוראות אדריכליות ונופיות.

שטחים: סה"כ שטח מוצע 597.21 מ"ר.

השטחים הקיימים במגרש:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 5,043.59 מ"ר שירות- 177.94 מ"ר
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 3,207.37 מ"ר שירות- 0

סה"כ קיים במגרש: 8,428.9 מ"ר

שטחים מוצעים:

מעל הכניסה הקובעת: עיקרי - 597.21 מ"ר שירות- 0
מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי - 0 שירות- 0
סה"כ מוצע: 597.21 מ"ר

סה"כ שטח במגרש קיים+ מוצע: 9,026.11 מ"ר

התכנית אינה קובעת שטחי בניה

חניה:

בצדה המזרחי והמערבי של החלקה, מחוץ לג. מגרש, קיימים 52 מ"ח מתוכם 3 חניות נכים.

במסגרת הבקשה מוצעות 5 מ"ח בתוך גבולות המגרש בצידו הצפון-מזרחי.

טבלת מאזן החניה (עפ"י תכנית יועץ תנועה):

שימוש: בי"ס קיים כמות: 24 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 48 מ"ח

שימוש: תוספת אגף לבי"ס קיים כמות: 12 כיתות תקן: 2 לכיתה דרוש: 24 מ"ח

שימוש: חדרי ספח להדרכה כמות: 3 חדרי ספח תקן: - דרוש: -

קיים: 52 מ"ח מוצע: 1 רכב פרטי ו-4 מקומות חנייה אמבולנס

הערות טבלת מאזן החניה:

חדרי ספח חדשים- לא נדרשת חניה עפ"י תקן 5166ב

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 07/08/2024:

"אין התנגדות לתכנית
מוצע כיתות ספח ללא דרישת חניה
מוצע חניון אמבולנסים
בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי"

תכנית מאושרת, מתויקת בארכיב אופטי.

קווי בניין : קיימת חריגה מקו בניין בחזית צפונית, מזרחית ומערבית, לעניין זה פורסמה
הקלה.

פרסום:

בקשה זו נדונה בוועדה בתאריך 18/09/24, החליטה הועדה כי יש צורך בפרסום חוזר לעניין
חריגה מנספח מס' 1 בתכנית 3092, אשר לא פורסמה הקלה בגינה.

הבקשה פורסמה שוב בתאריך: 29/9/24.

הבקשה פורסמה בנוסח:

חריגה מקו בניין קדמי במקום 6 מ', קו אפס

לפי סעיף 2(5)(ב) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).

חריגה מקו בניין אחורי בקיר ללא פתחים עד 30% מהמרווח, לאורך כ-12 מ'

לפי סעיף 2(7)(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית).
הקלה מהוראות תכנית 3092 נספח 1 סעיף 7 מגובה קומה של 3.5 מ' לגובה 4.2 מ'.
תום מועד הגשת התנגדויות : 01/11/24

לאחר פרסום אין מתנגדים.

אין חריגה מגבול מגרש.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	<u>2022/0175.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	חדר שנאים לבית ספר (ת.ב 2022/175)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית, ג'בל מוקאבר צפון מערב
של מגרש 3

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
2683א	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקבר ברח' הדרך האמריקאית, מגרש 3, קודמה בקשה 2022/175 עבור מבנה חדש בן 5 קומות עבור בית ספר יסודי 18 כיתות, וכן פיתוח, מגרש ספורט ועבודות בכביש.

כעת מוגשת בקשה זו, עבור תוספת חדר טרפו בגבולות המגרש אשר ייתן מענה למבנה ב"ס במתוכנן.

ח. הטרפו מוצע בצדה המערבי של החלקה ומערבית לבי"ס המתוכנן.

המבנה מוצע במפלס $+630.30 = -0.00$ ברצפה עליונה.

רצפה תחתונה בפלס $+629.50 = -0.80$

גובה המבנה הינו $+634.40 = +4.10$ מעל הקרקע.

שטח המבנה: 37.74 מ"ר.

תכנית גגות: גג שטוח בגובה $+634.40 = +4.10$

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
20/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה תואמת את תכנית 213306 משנת 2017 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 4585/ו, 5022/א ותכנית 5166-ב- חניה. (ב) סעיף 4.1.1 – שימושים. (ג) סעיף 4.1.2(3) – שימושים לשטח 3, בי"ס יסודי / על יסודי עד 18 כיתות לימוד סה"כ. (ד) סעיף 6.6 – "חדר השנאים...בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע". בבקשה מוצע ח.שנאים עילי לאור דרישת חח"י לחדר על קרקעי. לעניין זה פורסמה הקלה לחדר שנאים עילי. המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס (ת.ב. 2022/175) כ- 101 מ'. רדיוס קרינה: 6 מ'. גודל המבנה: 7.40 x 5.10 התקבל אישור איכות הסביבה ביום 30/07/2024 : אקוסטיקה וקרינה : יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת היתר חו"ד מאושרת בסייגים הבאים: (א) ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. (ב) במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל, על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. כללי:

חדר השנאים מעל הקרקע - לאחר בירור אנו נקבל את הבקשה לחדר שנאים מעל הקרקע, אך עם זאת יכנס באישור ההיתר שבמידה ויוסדר הנושא של חדרי שנאים בתת הקרקע מול חברת חשמל מזרח ירושלים (jedco) יש לחזור לתכנון מחדש של חדרי השנאים בתת הקרקע. תנאים לטופס 4: הצגת אישור יועץ קרינה בפרוייקט שהמלצותיו בחו"ד בוצע בפועל . אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל . פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: "הקלה מסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר הקמת חדר שנאים עילי". לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : שטח מבנה מוצע: 37.74 מ"ר סה"כ שטח מוצע קיים (2022/175) + מוצע חדש בבקשה זו: 3,445.54 מ"ר. אין חריגה מקו ביניין ומגבול מגרש. אין חריגה משטחי הבניה. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2683א תחילת תוקף: 08/07/1996 ייעוד הקרקע: מבני ציבור מספר נספח רלוונטי	20/11/2024	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות: 4585/ו ותכני 5166ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא קווי בניין חדר הטרפו מוצע בתחומי קווי הבניין מספר קומות 1 גבהים גובה המבנה הינו $+634.40 = +4.10$ מעל הקרקע. שטחי בניה שטחי שרות: 37.74 מ"ר. תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות		

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 213306 משנת 2017 החלה על המקום וקובעת: (א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 4585/ו, 5022/א ותכנית 5166-ב חניה. (ב) סעיף 4.1.1 – שימושים. (ג) סעיף 4.1.2(3) – שימושים לשטח 3, בי"ס יסודי / על יסודי עד 18 כיתות לימוד סה"כ. (ד) סעיף 6.6 – "חדר השנאים...בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע". בבקשה מוצע ח.שנאים עילי לאור דרישת חח"י לחדר על קרקעי. לעניין זה פורסמה הקלה לחדר שנאים עילי. המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס (ת.ב. 2022/175) כ- 101 מ'. רדיוס קרינה: 6 מ'. גודל המבנה: 7.40 x 5.10 התקבל אישור איכות הסביבה ביום 30/07/2024 : אקוסטיקה וקרינה : יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר. יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת היתר חו"ד מאושרת בסייגים הבאים: (א) ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח. (ב) במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל, על היזם יהיה לייצר פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות. כללי: חדר השנאים מעל הקרקע - לאחר בירור אנו נקבל את הבקשה לחדר שנאים מעל הקרקע, אך עם זאת יכנס באישור ההיתר שבמידה ויוסדר הנושא של חדרי שנאים בתת הקרקע מול חברת חשמל מזרח ירושלים (jedco) יש לחזור לתכנון מחדש של חדרי השנאים בתת הקרקע.		

תנאים לטופס 4: הצגת אישור יועץ קרינה בפרוייקט שהמלצותיו בחו"ד בוצע בפועל . אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל . פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: "הקלה מסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר הקמת חדר שנאים עילי". לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : שטח מבנה מוצע: 37.74 מ"ר סה"כ שטח מוצע קיים (2022/175) + מוצע חדש בבקשה 3,445.54 מ"ר. אין חריגה מקו ביניין ומגבול מגרש. אין חריגה משטחי הבניה. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מסעיף 6.6 בתכנית 0213306-101 בדבר הקמת חדר שנאים עילי מגרש 83q קורדינטות 223850,628308 ומגרש 3 קורדינטות 223824,628343	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אקוסטיקה וקרינה- יש להטמיע את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר (איכ"ס)	7
	אקוסטיקה וקרינה- יישום המלצות היועץ מהווה תנאי להיתר (איכ"ס)	8
	אישור איכות הסביבה להערות שנרשמו על ידם ב-30/7/24	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 213306 משנת 2017 החלה על המקום וקובעת:
(א) סעיף 1.6 כפיפות: תכנית 4585/ו, 5022/א ותכנית 5166-ב חניה.
(ב) סעיף 4.1.1 – שימושים.
(ג) סעיף 4.1.2(3) – שימושים לשטח 3, בי"ס יסודי / על יסודי עד 18 כיתות לימוד סה"כ.
(ד) סעיף 6.6 – "חדר שנאים...בתחום התכנית יהיו בתת הקרקע". בבקשה מוצע
ח.שנאים עילי לאור דרישת חח"י לחדר על קרקע. לעניין זה פורסמה הקלה לחדר שנאים
עילי.

המרחק בין חדר הטרפו למבנה בי"ס (ת.ב. 2022/175) כ-101 מ'.

רדיוס קרינה: 6 מ'.

גודל המבנה: 7.40 x 5.10

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 30/07/2024 :

אקוסטיקה וקרינה :

יש להכניס את חו"ד כחלק ממסמכי ההיתר.

יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת היתר

חו"ד מאושרת בסייגים הבאים:

(א) ככל שיתקבלו תלונות על רעש, המדד הקובע יהיה תקנות 1990 אשר מחייבות מדידה
בתוך חדר מגורים עם חלון פתוח.
(ב) במידה ותתגלה חריגה מהוראות התקנות כאמור בסעיף א' לעיל, על היזם יהיה לייצר
פתרונות אקוסטיים באופן המאפשר עמידה בהוראות התקנות.

כללי:

חדר השנאים מעל הקרקע - לאחר בירור אנו נקבל את הבקשה לחדר שנאים מעל הקרקע,
אך עם זאת יכנס באישור ההיתר שבמידה ויוסדר הנושא של חדרי שנאים בתת הקרקע מול
חברת חשמל מזרח ירושלים (jedco) יש לחזור לתכנון מחדש של חדרי השנאים בתת
הקרקע.

תנאים לטופס 4:

הצגת אישור יועץ קרינה בפרוייקט שהמלצותיו בחו"ד בוצע בפועל .

אישור יועץ אקוסטי שהמלצותיו בחו"ד בוצעו בפועל .

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח:
"הקלה מסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר הקמת חדר שנאים עילי".
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים :

שטח מבנה מוצע: 37.74 מ"ר

סה"כ שטח מוצע קיים (2022/175) + מוצע חדש בבקשה זו: 3,445.54 מ"ר.

אין חריגה מקו ביניין ומגבול מגרש.

אין חריגה משטחי הבניה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 04/12/2024 - ג כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/23
מספר בקשה	2022/0470.00
מספר סידורי	72

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, גן ילדים
מהות בקשה	בניית 3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים ומועדונית, מאגר מים וחדר משאבות בהנחיית כב"א.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל איגרא גיא יעקב
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דרך אבו ת'ור , א-טור .

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14041	תחילת תוקף	20/12/2013			

תאור הבקשה

בשכונת אבו-טור, מגרש 29983 חלקה 201 , דרך אבו-טור, מוצע מבנה חדש בן 4 קומות עבור בניית 3 כיתות מעון יום, 4 כיתות גני ילדים מועדונית.

המבנה מוצע במרכז החלקה מדרום.

הכניסה למתחם הינה מצידה הדרום-מזרחי של החלקה ומובילה לכניסה הראשית לגנים ולמעונות.

לאחר שהבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 30/08/2023 כחלק מתנאים להוצאת היתר נדרש ע"י כיבוי אש תוספת של מאגר מים וחדר משאבות שהתווספו בקומת הקרקע במפלס $+689.60 = -0.00$

קומת קרקע מעון יום - מפלס $+689.60 = -0.00$: כניסה ראשית למבנה, מבואה פנימית, ח. הנהלה, חדר פעילות, ממ"מ המשמש לפעילויות משלימות, 3 כיתות מעון יום (ילדים, פעוטות ותינוקות) כל כיתה כוללת: שירותים, מחסן ויציאה לחצר משחקים, ח. כביסה, ש. נכים, ממ"מ, חדרון פעילות, ח. כביסה, מטבח מבשל + מחסן ויציאה לחצר משק, גרם מדרגות חיצוני ומעלית המאפשרות גישה

והנגשה לקומות העליונות, בנוסף מחצר המשק ניתנת גישה לחדר משאבות ומאגר המים המוצע
הקומה זז.

קומה 1 גנ"י - מפלס $+693.17 = +3.57$: מבואת כניסה, 2 כיתות גנ"י כל כתה כוללת: שירותים ויציאה
לחצר משותפת. ממ"מ, גרם מדרגות חיצוני ומעלית המאפשרות גישה והנגשה לקומות העליונות.

קומה 2 גנ"י - מפלס $+697.42 = +7.82$: מבואת כניסה, 2 כיתות גנ"י כל כתה כוללת: שירותים ויציאה
לחצר משותפת וכן שביל גישה ליציאת חירום ע"י גרם מדרגות לקומת קרקע. ממ"מ, גרם מדרגות
חיצוני ומעלית המאפשרות גישה והנגשה לקומות העליונות.

קומה 3 מועדון נוער - מפלס $+701.16 = +11.56$: ח. פעילות מרכזי, ח. טיפול, ח. הנהלה, ממ"מ,
שירותים, 2 גרמי מדרגות, שביל כניסה, מבואת כניסה, מעלית וחצר גג.

קומת גגות מפלס $+704.73 = +15.13$: מוצעים גגות שטוחים במפלסים משתנים.

שטחים:

אושרו בוועדה ב-30/08/23:

מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 492.45 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,565.65 מ"ר.

מוצע כעת:

היתווסף ח. משאבות לשטחי השירות 19.97 מ"ר מאגר מים לא נכלל במניין השטחים: 17.09 מ"ר

מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 512.42 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,585.62 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה: מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן
מוצעות כמפרץ העלאה והורדה.

בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
12/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה תואמת חלקית את תכנית 14041 החלה על המקום הקובעת:
	ע"פ טבלה 5 ונספח 1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינן 3 קומות. מוצעת הקלה המבקשת 4 קומות במקום ה-3 המותרות.
	ע"פ טבלה 5 הגובה המותר הינו $+11.10$, ומבוקשת הקלה עד לגובה של $+15.13$.

נימוקי ההקלות: "בשל הפרשי הגובה הגדולים בשיעור של כ-10 מ' בין שני הכבישים הגובלים במגרש מצפון ומדרום, ועל מנת לאפשר מיצוי זכויות הבניה לטובת מבני הציבור הנחוצים, נדרש להגביה את המבנה ע"י תוספת קומה ותוספת גובה מעבר למצוין במסמכי התוכנית". (ג) בסעיף 4.2.1 (א) נקבעו השימושים: " גני ילדים או שרותי חברה ותרבות או שרותי רווחה וקהילה או בריאות". (ד) למבנה אין חריגה מקווי הבניין, וכן משטח הבניה המירבי - 1757 מ"ר. שטחים : אושרו בוועדה ב-30/08/23: מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 492.45 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,565.65 מ"ר. מוצע כעת: היתוסף ח. משאבות לשטחי השירות 19.97 מ"ר מאגר מים לא נכלל במניין השטחים: 17.09 מ"ר מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 512.42 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,585.62 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן מוצעות כמפרץ העלאה והורדה. מאזן חניה: שימוש : גנ"י כמות : 505מ"ר/4 תקן : 1/40 דרוש : 4/13 שימוש : מעון כמות : 449מ"ר/3 תקן : 1/40 דרוש : 3/11 שימוש : מועדון נוער כמות : 120 מ"ר תקן : 1/50 דרוש : 2 נכים: 1 גבוה/3 נכים		

מתוכנן: 5 מ"ח (3 מתוכם מפרצי חניה + 2 מ"ח רגילים) ו-1 חניית נכה. סה"כ מוצעים 6 מ"ח. הערות טבלת מאזן חניה: * כולל חניות נכים ** עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום. מוצע מאזן חניה עפ"י חפיפת שימושים: שימוש: גנ"י 4/13 לפנה"צ: 100% - 4/13 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/4 שימוש: מעון יום 3/11 לפנה"צ: 100% - 3/11 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/3 שימוש: מועדון נוער 2 לפנה"צ: 30% - 1 אחה"צ: 60%- 2 ערב: 100% התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 28/11/2022 : אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור 7 כיתות גן ומעון + מועדון דרוש 27 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 6 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לפתור עד לרבע מהתקן עבור גנים ומעון מיתוכם 1 נכה ו-3 חניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – אישור חב' מוריה לתכנית התנועה. תנאי לאכלוס – ביצוע הכביש בפועל" פרסום : הבקשה פורסמה עם ההרמוניקה מתאריך 04/08/2022 כאשר נספח התנועה כלל חניית נכה ומפרץ העלאה 1. לאחר הפרסום בתאריך 28/11/2022 התקל אישור תנועה עם שינויים בכמות החניות. מוצעים 6 מ"ח כאשר 1 חניית נכה, 2 חניה רגילה ו-3 חניות משמשות גם למפרצי העלאה והורדה – נוסח זה לא פורסם. הבקשה שפורסמה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: (א) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה"		

(ב) "הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר מס' הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לא פורסמה עבור חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה. מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לגרסת נספח תנועה הראשון שכלל חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה וכן פרסום עבור גרסה שניה מתאריך 28/11/22 אשר הוסיף חניות / מפרצי העלאה והורדה. תום התנגדויות : 25/10/2022 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14041 תחילת תוקף: 20/12/2013 ייעוד הקרקע: מבנ"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי בניין	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
4 קומות		
גבהים		
16.34 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
1,073.20 מ"ר		
שטחי שרות:		
512.42 מ"ר		
ממ"מים		
4		
תנאים טרם דיון		
הושלמו		
התנגדויות		
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות		
חוות דעת אדריכלית		

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 14041 החלה על המקום הקובעת: ע"פ טבלה 5 ונספח 1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינן 3 קומות. מוצעת הקלה המבקשת 4 קומות במקום ה-3 המותרות. ע"פ טבלה 5 הגובה המותר הינו 11.10+, ומבוקשת הקלה עד לגובה של 15.13+. נימוקי ההקלות: "בשל הפרשי הגובה הגדולים בשיעור של כ-10 מ' בין שני הכבישים הגובלים במגרש מצפון ומדרום, ועל מנת לאפשר מיצוי זכויות הבניה לטובת מבני הציבור הנחוצים, נדרש להגביה את המבנה ע"י תוספת קומה ותוספת גובה מעבר למצוין במסמכי התוכנית". (ג) בסעיף 4.2.1 (א) נקבעו השימושים: "גני ילדים או שרותי חברה ותרבות או שרותי רווחה וקהילה או בריאות". (ד) למבנה אין חריגה מקווי הבניין, וכן משטח הבניה המירבי - 1757 מ"ר. שטחים : אושרו בוועדה ב-30/08/23: מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 492.45 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,565.65 מ"ר. מוצע כעת: היתווסף ח. משאבות לשטחי השירות 19.97 מ"ר מאגר מים לא נכלל במניין השטחים: 17.09 מ"ר מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 512.42 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,585.62 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן מוצעות כמפרץ העלאה והורדה. מאזן חניה: שימוש : גנ"י כמות : 505 מ"ר/4 תקן : 1/40 דרוש : 4/13 שימוש : מעון כמות : 449 מ"ר/3 תקן : 1/40 דרוש : 3/11		

שימוש : מועדון נוער כמות : 120 מ"ר תקן : 1/50 דרוש : 2 נכים: 1 גבוה/3 נכים מתוכנן: 5 מ"ח (3 מתוכם מפרצי חניה + 2 מ"ח רגילים) ו-1 חניית נכה. סה"כ מוצעים 6 מ"ח. הערות טבלת מאזן חניה: * כולל חניות נכים ** עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום. מוצע מאזן חניה עפ"י חפיפת שימושים: שימוש: גנ"י 4/13 לפנה"צ: 100% - 4/13 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/4 שימוש: מעון יום 3/11 לפנה"צ: 100% - 3/11 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/3 שימוש: מועדון נוער 2 לפנה"צ: 30% - 1 אחה"צ: 60% - 1 ערב: 100% - 2 התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 28/11/2022 : אין התנגדות לדין בוועדה בלבד. עבור 7 כיתות גן ומעון + מועדון דרוש 27 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 6 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לפתור עד לרבע מהתקן עבור גנים ומעון מיתוכם 1 נכה ו-3 חניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – אישור חב' מוריה לתכנית התנועה. תנאי לאכלוס – ביצוע הכביש בפועל" פרסום : הבקשה פורסמה עם ההרמוניקה מתאריך 04/08/2022 כאשר נספח התנועה כלל חניית נכה ומפרץ העלאה 1. לאחר הפרסום בתאריך 28/11/2022 התקל		

אישור תנועה עם שינויים בכמות החניות. מוצעים 6 מ"ח כאשר 1 חניית נכה, 2 חניה רגילה ו-3 חניות משמשות גם למפרי העלאה והורדה – נוסח זה לא פורסם. הבקשה שפורסמה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: (א) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה" (ב) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר מס' הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לא פורסמה עבור חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה. מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לגרסת נספח תנועה הראשון שכלל חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה וכן פרסום עבור גרסה שניה מתאריך 28/11/22 אשר הוסיף חניות / מפרי העלאה והורדה. תום התנגדויות : 25/10/2022 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הוועדה אישרה את נספח התנועה אשר אושר בתאריך 28/11/22 ע"י מחלקת התנועה לאחר פרסום.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה תואמת חלקית את תוכנית 14041 החלה על המקום הקובעת: ע"פ טבלה 5 ונספח 1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינן 3 קומות. מוצעת הקלה המבקשת 4 קומות במקום ה-3 המותרות. ע"פ טבלה 5 הגובה המותר הינו 11.10+, ומבוקשת הקלה עד לגובה של 15.13+. נימוקי ההקלות: "בשל הפרשי הגובה הגדולים בשיעור של כ-10 מ' בין שני הכבישים הגובלים במגרש מצפון ומדרום, ועל מנת לאפשר מיצוי זכויות הבניה לטובת מבני הציבור הנחוצים, נדרש להגביה את המבנה ע"י תוספת קומה ותוספת גובה מעבר למצוין במסמכי התוכנית".	27/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

(ג) בסעיף 4.2.1 (א) נקבעו השימושים: "גני ילדים או שרותי חברה ותרבות או שרותי רווחה וקהילה או בריאות". (ד) למבנה אין חריגה מקווי הבניין, וכן משטח הבניה המירבי - 1757 מ"ר. שטחים : מוצעים שטחים מעל הכניסה הקובעת: עיקרי: 1,073.20 מ"ר שירות: 492.45 מ"ר סה"כ: 1,565.65 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן מוצעות כמפרץ העלאה והורדה. מאזן חניה: שימוש : גני" כמות : 505 מ"ר/4 תקן : 1/40 דרוש : 4/13 שימוש : מעון כמות : 449 מ"ר/3 תקן : 1/40 דרוש : 3/11 שימוש : מועדון נוער כמות : 120 מ"ר תקן : 1/50 דרוש : 2 נכים: 1 גבוה/3 נכים מתוכנן: 5 מ"ח (3 מתוכם מפרצי חניה + 2 מ"ח רגילים) ו-1 חניית נכה. סה"כ מוצעים 6 מ"ח. הערות טבלת מאזן חניה: * כולל חניות נכים ** עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגני" ומעונות יום. מוצע מאזן חניה עפ"י חפיפת שימושים: שימוש: גני" 4/13 לפנה"צ: 100% - 4/13 אחה"צ: 50%-		

2/6 ערב: 30% - 1/4 שימוש: מעון יום 3/11 לפנה"צ: 100% - 3/11 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/3 שימוש: מועדון נוער 2 לפנה"צ: 30% - 1 אחה"צ: 60% - 1 ערב: 100% - 2 התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 28/11/2022 : אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור 7 כיתות גן ומעון + מועדון דרוש 27 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 6 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לפתור עד לרבע מהתקן עבור גנים ומעון מיתוכם 1 נכה ו-3 חניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – אישור חב' מוריה לתכנית התנועה. תנאי לאכלוס – ביצוע הכביש בפועל" פרסום : הבקשה פורסמה עם ההרמוניקה מתאריך 04/08/2022 כאשר נספח התנועה כלל חניית נכה ומפרץ העלאה 1. לאחר הפרסום בתאריך 28/11/2022 התקל אישור תנועה עם שינויים בכמות החניות. מוצעים 6 מ"ח כאשר 1 חניית נכה, 2 חניה רגילה ו-3 חניות משמשות גם למפרצי העלאה והורדה – נוסח זה לא פורסם. הבקשה שפורסמה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: (א) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה" (ב) "הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר מס' הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לא פורסמה עבור חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה. מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לגרסת נספח תנועה הראשון שכלל חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה וכן פרסום עבור גרסה שניה מתאריך 28/11/22 אשר הוסיף חניות / מפרצי העלאה והורדה. תום התנגדויות : 25/10/2022 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14041 תחילת תוקף: 20/12/2013 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות: אין האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי בניין מספר קומות 4 קומות גבהים 16.34 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים: עיקרי: 1,073.20 מ"ר	27/08/2023	חוות דעת תכנונית

שטחי שרות: שירות: 492.45 מ"ר ממ"מים 4 תנאים טרם דיון התקבלו התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת חלקית את תכנית 14041 החלה על המקום הקובעת: ע"פ טבלה 5 ונספח 1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינן 3 קומות. מוצעת הקלה המבקשת 4 קומות במקום ה-3 המותרות. ע"פ טבלה 5 הגובה המותר הינו 11.10+, ומבוקשת הקלה עד לגובה של 15.13+. נימוקי ההקלות: "בשל הפרשי הגובה הגדולים בשיעור של כ-10 מ' בין שני הכבישים הגובלים במגרש מצפון ומדרום, ועל מנת לאפשר מיצוי זכויות הבניה לטובת מבני הציבור הנחוצים, נדרש להגביה את המבנה ע"י תוספת קומה ותוספת גובה מעבר למצוין במסמכי התוכנית". (ג) בסעיף 4.2.1 (א) נקבעו השימושים: " גני ילדים או שרותי חברה ותרבות או שרותי רווחה וקהילה או בריאות". (ד) למבנה אין חריגה מקווי הבניין, וכן משטח הבניה המירבי - 1757 מ"ר. שטחים : מוצעים שטחים מעל הכניסה הקובעת:		

עיקרי: 1,073.20 מ"ר שירות: 492.45 מ"ר סה"כ: 1,565.65 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן מוצעות כמפרץ העלאה והורדה. מאזן חניה: שימוש : גנ"י כמות : 505 מ"ר/4 תקן : 1/40 דרוש : 4/13 שימוש : מעון כמות : 449 מ"ר/3 תקן : 1/40 דרוש : 3/11 שימוש : מועדון נוער כמות : 120 מ"ר תקן : 1/50 דרוש : 2 נכים: 1 גבוה/3 נכים מתוכנן: 5 מ"ח (3 מתוכם מפרצי חניה + 2 מ"ח רגילים) ו-1 חניית נכה. סה"כ מוצעים 6 מ"ח. הערות טבלת מאזן חניה: * כולל חניות נכים ** עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום. מוצע מאזן חניה עפ"י חפיפת שימושים: שימוש: גנ"י 4/13 לפנה"צ: 100% - 4/13 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/4 שימוש: מעון יום 3/11 לפנה"צ: 100% - 3/11 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/3		

שימוש: מועדון נוער 2 לפנה"צ: 30% - 1 אחה"צ: 60% - 1 ערב: 100% - 2 התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 28/11/2022 : אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד. עבור 7 כיתות גן ומעון + מועדון דרוש 27 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 6 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לפתור עד לרבע מהתקן עבור גנים ומעון מיתוכם 1 נכה ו-3 חניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – אישור חב' מוריה לתכנית התנועה. תנאי לאכלוס – ביצוע הכביש בפועל" פרסום : הבקשה פורסמה עם ההרמוניקה מתאריך 04/08/2022 כאשר נספח התנועה כלל חניית נכה ומפרץ העלאה 1. לאחר הפרסום בתאריך 28/11/2022 התקל אישור תנועה עם שינויים בכמות החניות. מוצעים 6 מ"ח כאשר 1 חניית נכה, 2 חניה רגילה ו-3 חניות משמשות גם למפרי העלאה והורדה – נוסח זה לא פורסם. הבקשה שפורסמה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: (א) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה" (ב) "הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר מס' הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. לא פורסמה עבור חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה. מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לגרסת נספח תנועה הראשון שכלל חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה וכן פרסום עבור גרסה שניה מתאריך 28/11/22 אשר הוסיף חניות / מפרי העלאה והורדה. תום התנגדויות : 25/10/2022 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעליות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/10/2022	(1) הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה, (2) הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר מספר הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות .

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	יש להוסיף תמונות של השטח עליו מוצעת הבקשה והדמיון באם יש	14
	יש להטמיע את נספח התנועה כפי שאושר ע"י מח' התנועה	15
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 14041 החלה על המקום הקובעת:

ע"פ טבלה 5 ונספח 1 מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הינן 3 קומות. מוצעת הקלה
המבקשת 4 קומות במקום ה-3 המותרות.

ע"פ טבלה 5 הגובה המותר הינו 11.10+, ומבוקשת הקלה עד לגובה של 15.13+.

נימוקי ההקלות:

"בשל הפרשי הגובה הגדולים בשיעור של כ-10 מ' בין שני הכבישים הגובלים במגרש מצפון
ומדרום, ועל מנת לאפשר מיצוי זכויות הבניה לטובת מבני הציבור הנחוצים, נדרש להגביה
את המבנה ע"י תוספת קומה ותוספת גובה מעבר למצוין במסמכי התוכנית".
(ג) בסעיף 4.2.1 (א) נקבעו השימושים: "גני ילדים או שירותי חברה ותרבות או שירותי
רווחה וקהילה או בריאות".
(ד) למבנה אין חריגה מקווי הבניין, וכן משטח הבניה המירבי - 1757 מ"ר.

שטחים :

אושרו בוועדה ב-30/08/23:

מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 492.45 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,565.65 מ"ר.

מוצע כעת:

היתוסף ח. משאבות לשטחי השירות 19.97 מ"ר מאגר מים לא נכלל במניין השטחים:
17.09 מ"ר

מוצע: עיקרי- 1,073.20 מ"ר שירות- 512.42 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 1,585.62 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מצדה הדרום-מזרחי של החלקה מחוץ לגבולותיה מוצעת 1 חנית נכה, ו-5 חניות 3 מתוכן מוצעות כמפרץ העלאה והורדה.

מאזן חניה:

שימוש : גנ"י כמות : 505 מ"ר/4 תקן : 1/40 דרוש : 4/13

שימוש : מעון כמות : 449 מ"ר/3 תקן : 1/40 דרוש : 3/11

שימוש : מועדון נוער כמות : 120 מ"ר תקן : 1/50 דרוש : 2

נכים: 1 גבוה/3 נכים

מתוכנן: 5 מ"ח (3 מתוכם מפרצי חניה + 2 מ"ח רגילים) ו-1 חניית נכה. סה"כ מוצעים 6 מ"ח.

הערות טבלת מאזן חניה:

* כולל חניות נכים

** עפ"י תקן 5166'ב' סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה לגנ"י ומעונות יום.

מוצע מאזן חניה עפ"י חפיפת שימושים:

שימוש: גנ"י 4/13 לפנה"צ: 100% - 4/13 אחה"צ: 50%- 2/6 ערב: 30% - 1/4

שימוש: מעון יום 3/11 לפנה"צ: 100% - 3/11 אחה"צ: 50%-2/6 ערב: 30% - 1/3

שימוש: מועדון נוער 2 לפנה"צ: 30% - 1 אחה"צ: 60%-1 ערב: 100% - 2

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 28/11/2022 : אין התנגדות לדיון בוועדה בלבד.
עבור 7 כיתות גן ומעון + מועדון דרוש 27 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 6 מ"ח בהתאם לסעיף
14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לפתור עד לרבע מהתקן עבור גנים ומעון מיתוכם 1 נכה
ו-3 חניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי מוקדם למתן היתר בניה – אישור חב'
מוריה לתכנית התנועה. תנאי לאכלוס – ביצוע הכביש בפועל"

פרסום : הבקשה פורסמה עם ההרמוניקה מתאריך 04/08/2022 כאשר נספח התנועה כלל
חניית נכה ומפרץ העלאה 1. לאחר הפרסום בתאריך 28/11/2022 התקל אישור תנועה עם
שינויים בכמות החניות. מוצעים 6 מ"ח כאשר 1 חניית נכה, 2 חניה רגילה ו-3 חניות
משמשות גם למפרצי העלאה והורדה – נוסח זה לא פורסם.
הבקשה שפורסמה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל:
(א) "הקלה מהוראות תוכנית 14041 סעיף 5 בדבר גובה המבנה"
(ב) "הקלה מהוראות תכנית 14041 סעיף 5 בדבר מס' הקומות המותרות מ-3 ל-4 קומות.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

לא פורסמה עבור חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה.

מובא להכרעת הוועדה באם יש צורך בפרסום חוזר לגרסת נספח תנועה הראשון שכלל
חניית נכה מחוץ לגבולות החלקה וכן פרסום עבור גרסה שניה מתאריך 28/11/22 אשר
הוסיף חניות / מפרצי העלאה והורדה.
תום התנגדויות : 25/10/2022

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.