

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0507.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר, בנין ציבורי, מרפאה
מהות בקשה	הקמת מבנה מגורים בן 7 קומות, 40 יח"ד, מסחר, שטח ציבורי, וקומות אחסנה וחניון תת"ק. סה"כ 40 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הבית בשמואל הנביא 40
עורך הבקשה	אדריכל קטרוזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמואל הנביא 40, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30091	75	כן
30091	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
859678	תחילת תוקף	06/01/2023			
859678	תחילת תוקף	06/01/2023			

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר ביצוע יידוע לציבור בדבר חניה מחוץ למגרש

בשכונת שמעון הצדיק, רחוב שמואל הנביא 40 ע"פ תב"ע 859678 מבקשים היתר להקמת מבנה מגורים בעל חזית לשימור, המבנה בן 7 קומות לשימוש מגורים, מסחר וחלל ציבורי. סה"כ 40 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית בסמכות מחוזית 859678 אשר הופקדה מיום 26.8.2021 ותחילת תוקפה מיום 16.12.2022

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחים, נספחי הבינוי מנחים בלבד.

סעיף סטייה ניכרת לעניין: קווי בניין, שימור, שלביות ביצוע.

פרסום

לא נעשה פרסום במסגרת פתיחת התיק.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 2-

מוצעת קומת חניון תת"ק, כאשר הכניסה לחניון הינה מקומה 1- באמצעות מעלית רכב מחזית צפונית בשונה מהמוצע בנספח הבינוי.

קומה 1-

מוצעת קומת מחסנים תת"ק.

קומת כניסה :

בקומה זו מוצעת הכניסה למגורים מחזית מערבית וחלל למבני ציבור בחזית המבנה בעל גישה נפרדת. בקומה מוצעות 3 יח"ד.

קומה 2 :

בקומה זו מוצע חלל למסחר בעל גישה נפרדת באמצעות מדרגות מחזית הבניין. מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומת 2-6 :

מוצעות 7 יח"ד בקומה

סה"כ 40 יח"ד

סטייה ניכרת :

הוראות התכנית בסעיף 4.2.2 ו' קובע סטייה ניכרת לעניין :

קווי בניין

שימור חזיתות

שלביות ביצוע

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

מיקום/קווי בניין - סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 1 " קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת." הבינוי מוצע בתחום קווי הבניין המותרים פרט למרפסות החורגות מתחום המגרש.

סעיף 4.2.2 ז' 2 " תותר בנית מרפסות בחזית הקדמית מעבר לגבול חלקה בהתאם למסומן בנספח בינוי והפיתוח" המרפסות מוצאות בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

שימור - סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 2 " הוראות לעניין שימור החזיתות הינן מחייבות, וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.2.2 ג' " בבניין תשמרנה חזיתות הבניין המקוריות הפונות לרחוב שמואל הנביא ו' 2- חזיתות הצדדים. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור."

התקבל אישור בתנאים- מח' שימור לתכנון המוצע בתאריך 04.02.2024

שלביות ביצוע- סטייה ניכרת

סעיף 4.2.2 ה' 3 " שלביות הביצוע עפ"י סעיף 7.1 הינה מחייבת, וכל סטייה מהוראות אלו תחשב כסטייה ניכרת."

סעיף 7.1

הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים- עומדים בדרישה

אכלוס- פיתוח רחוב שמריה לכל רוחבו בצמוד תא שטח חדש 2- דרך מוצעת. יירשם כתנאי בהיתר.

מס' קומות :

מותר : 7 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת

מוצע : 7 מעל הכניסה הקובעת ו-2 מתחת- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 40 יח"ד

מוצע : 40 יח"ד- כמותר

גובה בניה :

מותר : 22.75 מ'

מוצע : 22.75 מ'- כמותר

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני.

מבני ציבור

סעיף 4.2.2 א' 4 "בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת כניסה והיקפו כ- 200 מ"ר יותר שטח לצרכי ציבור לשימושים כגון : תרבות, חברה, קהילה ורווחה. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו אליו הוראות סעיף 6.3 להלן"

סעיף 6.3 " השטחים המיועדים לצרכי ציבור , יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית"

מוצע חלל למבני ציבור בקומת הכניסה לבניין בשטח של 200 מ"ר, התקבל אישור מחלקת מבני ציבור לדיון בלבד.

מסחר :

עפ"י סעיף 4.1.2.י"ג : "השימושים המחייבים בקומת קרקע בחזית רח' שמואל הנביא הינם מסחר ותעסוקה"- מוצע שטח מסחר בקומה 1- במפלס רח' שמואל הנביא בהתאם לנספח הבינוי

שטחי בניה :

מגורים :

עיקרי ע"ק- מותר : 3126 מ"ר מוצע : 2876.91 מ"ר- נותרו : 249.09 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור :

עיקרי ע"ק- מותר : 200 מ"ר מוצע : 199.36 מ"ר- כמותר

מסחר :

עיקרי ע"ק- מותר : 543 מ"ר מוצע : 190.66 מ"ר- נותרו : 352.34 מ"ר

שטחי שרות סה"כ למבנה :

שרות ע"ק- מותר : 716 מ"ר מוצע : 715.56 מ"ר - כמותר

שרות ת"ק- מותר : 1897 מ"ר מוצע : 1688.96 מ"ר - נותרו : 208.04 מ"ר

מרפסות :

מותר : 400 מ"ר מוצע : 157.68 מ"ר- כמותר

זיקת הנאה

סעיף 4.2.2 ד' " תותר זכות מעבר לרכב לחלקה 76 הגובלת בתכנית, הממוקמת דרומית מזרחית לתכנית, זכות המעבר תיקבע במפלס אחד בלבד בהתאם לנספח בינוי ופיתוח ותהיה כפופה לאישור תכנית מפורטת להריסה ובנייה מחדש של המבנים בחלקה 7"- מוצעת זיקת הנאה לרכב בהתאם למוצע בתשריט

מפלס הכניסה :

סעיף 4.2.2 ז' 1 " תותר גמישות של 0.60 מ' במפלס ה -0.00 + וגובה בנין מרבי בהתאם לתכנון מפלס ה -0.00 הסופי".

מפלס הכניסה ע"פ נספח הבינוי- 761.85 + מוצע מפלס 762.45 + הפרש של 0.6 ס"מ, במסגרת הגמישות המותרת.

חלל למבנה הציבור בנספח הבינוי מוצע במפלס- 761.28 + - מוצע כמותר

מרפסות :

עפ"י סעיף 4.1.2 ז' : "תותר בניית מרפסות בחזית הקדמית מעבר לגבול החלקה בהתאם למסומן בנספח בינוי ופיתוח

בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל -

הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף בהתאם לתקנות בנושא".

בהערה 5 לטבלה 5 מצוין כי: " יוקצה שטח בשיעור של עד 10 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד, כחלק מזכויות הבניה המרביות"-

מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות בשטח כולל של 157 מ"ר כאשר עפ"י תב"ע מותר 400 מ"ר,

מוצעות מרפסות מקורות אשר חושבו כמרפסות שאינן מקורות- יש לחשב בהתאם למתוכנן ולוודא כי כל מרפסת לא חורגת מ-10 מ"ר ליח"ד – מקורות בלבד. -לא מוצעות מרפסות זיז מקורות מעל 10 מ"ר- כמותר

מחסנים :

מוצעים 40 מחסנים כמס' יח"ד בקומות הת"ק.

ה ריסה :

סעיף 4.2.2 ה: " תותר הריסת המבנים/גדרות/מדרגות המסומנים בתשריט/נספח הבינוי מס' 1 בצהוב" - הבינוי הקיים מוצע להריסה ע"ג תכנית הפיתוח

חיזוק מבנים

ע"פ סעיף 4.1.2 י' " היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 4"

מאחר ומדובר בקשה לבניה חדשה אשר משמרת חלק מקירות המבנה הקיים, השלמת דרישת נוהל בקרה הנדסית יבוצע כתנאי להוצאת ההיתר.

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה- עד לתאריך 16.12.32

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים "הבית בשמואל הנביא " הרשומים בנסח הטאבו כבעלי הזכות בנכס

אישורים שהתקבלו

אדריכל העיר :

התקבל אישור בתאריך: 08.02.2024, נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר.

איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך: 06.02.2024

אגף שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך: 05.12.2023

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך: 06.02.2024

הסדרי תנועה :

התקבל אישור חניה בתאריך 04.01.2024 לפיו: "אין התנגדות לתכנית,

מוצע מגורים מסחר וציבורי מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, תנאי להיתר הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים, תנאי לטופס 4- אישור רשות התמרור".

מחלקת דרכים :

התקבל אישור בתאריך 15.01.2024 לדיון בלבד, נדרש עבור ההיתר הריסה :

1. אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות. יועבר במייל נוסח .

2. ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים במידה וישנם. יועבר במייל .

3. כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח. יועבר במייל .

נדרש עבור ההיתר בנייה : אין התנגדות .

תנאים לטופס : 4

1. פינוי ההפקעה ותוואי זכות הדרך והסדרת המדרכה לפי גבולות תכנית 859678 באחריות היוזם. יש להתחבר למצב קיים לפי תנועה מאושרת, בכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה .

2. בניית קירות בגבולות החלקה החוקיים

מבני ציבור :

התקבל אישור בתאריך: 07.02.2024 לדיון בלבד, תנאי להעברה לגורמים יהיה אישור סופי של המחלקה

מחלקת שימור:

התקבל אישור בתנאים- מח' שימור לתכנון המוצע בתאריך 04.02.2024

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה בתאריך 12.02.2024 נידון התיק בועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, במסגרת תיקון התוכנית ובהתאם לדרישות מחלקת מבני ציבור הועברה חניה אל מחוץ למגרש בתחום הדרך. בתאריך 21.07.2024 בוצע יידוע לציבור בדבר התקנת מקום חניה מחוץ לגבולות המגרש על הדרך הקיימת לפי תכנית 0931 תום מועד להגשת התנגדויות : 02.08.2024- לא הוגשו התנגדויות. הבקשה מובאת להכרעת הועדה בדבר מקום החניה מחוץ למגרש בתחום הדרך. לאחר קבלת הכרעת הועדה, שאר התנאים מהדיון מיום 12.2.2024 נותרים ללא שינוי.
26/11/2024	חוות דעת תכנונית בתאריך 12.02.2024 נידון התיק בועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים, במסגרת תיקון התוכנית ובהתאם לדרישות מחלקת מבני ציבור הועברה חניה אל מחוץ למגרש בתחום הדרך, על כן, בתאריך 21.07.2024 בוצע יידוע לציבור בדבר התקנת מקום חניה מחוץ לגבולות המגרש על הדרך הקיימת לפי תכנית 0931 תום מועד להגשת התנגדויות : 02.08.2024- לא הוגשו התנגדויות,

התוכנית בכללותה תואמת את הוראות התכנית, אין מניעה מלאשרה בתנאים		
יידוע הציבור בדבר התקנת מקום חניה מחוץ לגבולות המגרש על הדרך הקיימת לפי תכנית 0931	12/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בהתאם להערות המפורטות בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.	12/02/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, בהתאם להערות המפורטות בתיאור הבקשה ובתיאום עם בוחנת הרישוי.	11/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית בשכונת שמעון הצדיק, רחוב שמואל הנביא 40 ע"פ תב"ע 859678 מבקשים היתר להקמת מבנה מגורים בעל חזית לשימור, המבנה בן 7 קומות לשימוש מגורים, מסחר וחלל ציבורי. סה"כ 40 יח"ד. במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן תוכניות בהתאם למפורט בתיאור הבקשה ולהערות שבתכנית a.	11/02/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור משרד הבריאות	12
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	13
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	יהיה חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים)	16
כן	תנאי להעברה לגורמים- אישור סופי של אגף מבני ציבור	17
	תנאי לאכלוס- פיתוח רחוב שמריה לכל רוחבו בצמוד תא שטח חדש 2- דרך מוצעת.	18
	.	19
	קבלת אישור סופי מח' שימור	20
	אישור אדריכל העיר סופי	21
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י (מח' הסדרי תנועה)	22
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	23
	אישור מחלקת דרכים סופי	24
	השלמת דרישת נוהל בקרה הנדסית	25
	אישור מחלקת מבני ציבור סופי	26

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

בתאריך 12.02.2024 נידון התיק בוועדה והוחלט לאשרו בכפוף לשינויים ובתנאים,

במסגרת תיקון התוכנית ובהתאם לדרישות מחלקת מבני ציבור הועברה חניה אל מחוץ למגרש בתחום הדרך.

בתאריך 21.07.2024 בוצע יידוע לציבור בדבר התקנת מקום חניה מחוץ לגבולות המגרש על הדרך הקיימת לפי תכנית 0931

תום מועד להגשת התנגדויות : 02.08.2024 - לא הוגשו התנגדויות.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בדבר מקום החניה מחוץ למגרש בתחום הדרך.

לאחר קבלת הכרעת הוועדה, שאר התנאים מהדיון מיום 12.2.2024 נותרים ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1999/0489.09</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, בניה על הגג, מרפסת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הירש שמואל יצחק
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קפלן אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

תורת חסד 2 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5316	תחילת תוקף	13/08/1999	5	אזור מגורים 2 מיוחד	8696

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת :

ביום 16.05.2023 הופק היתר בנייה בתיק רישוי מספר 1999/489.08 עבור הרחבת בנייה.

ביום 05.03.2020 הופק היתר בנייה בתיק רישוי מספר 1999/372.10 עבור הרחבת בנייה.

מהות הבקשה :

הבקשה מוצעת ברחוב תורת חסד 2, שבקריות החסידיות. גוש : 30298 , חלקה : 5.

מדובר במבנה קיים, בן 6 קומות מעל קומת מחסנים חלקית, המשמש למגורים.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

עבור משפחת הירש מיח"ד מספר 19 מוצע:

הריסת עבירה בגג המבנה, השייכת למבקש.

במפלס +12.00 מוצעת הרחבת בנייה.

במפלס +15.00 מוצעת הרחבת בנייה ע"י הוספת קומה הכוללת : חדרי שינה, חדר רחצה ומרפסת גג לחזית מזרחית קדמית.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין עבור תוספות בנייה".

"הקלה בדבר בנייה מכוח 5% השלמת גג".

"הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/06/04 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הקוחות במעמד פתיחת תיק הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	שטחי בניה : יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו 8,696 * 5% = 434.8 מ"ר. 434.8 / 24(דירות גג) = 18.11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.

יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש. בחינה עיצובית : מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5316 תחילת תוקף : 13/08/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 5316 תחילת תוקף 13/08/1999 אזור מגורים 2 מיוחד. - תכניות נוספות שחלות בחלקה זו : 2493, 2493א'. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת.	27/11/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע בבקשה הנידונה תואם חלקית לנספח בינוי, כפי המפורט להלן : במפלס +15.00 מתאפשרת קומה כפי נספח הבינוי אולם מאחר ומבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% המוצע שונה מנספח בינוי. עוד יצוין כי מבוקשים פתחים בשונה מנספח מחייב. פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי" – כפי המתבקש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ז)1- "תוספת הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : קווי בניין סומנו עפ"י תב"ע נקודתית 5316. המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט חריגה לחזית מזרחית בשיעור של 2.30 מטר. לנידון פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מקו בניין עבור תוספת בנייה". שטחי בניה : עפ"י תקנון תכנית 5316 מעל הקרקע מותר : עיקרי בשטח של 856 מ"ר.		

שירות בשטח של 504 מ"ר. עורך הבקשה מציע עיקרי בשטח של 74.64 מ"ר מכוח יתרת שטחים וכן 5% השלמת דירת גג. המוצע(מלבד 5% השלמה) תואם נספח בנפח הבנייה – אין מניעה לאשר. בחינת 5% השלמת דירת גג : התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – תכנית 5316 כפופה למתאר. צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – מוצע בפעמימה אחת ולא כפי דרישת הסעיף. ניתן לאשר בכפוף לתנאי שיוסף לקבלת היתר בנייה, אישור תב"ע 1207158 (תב"ע המתירה בינוי 5% ללא צורך בפעמימות). 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - ביום 11.11.2024 התקבל אישור מנהל אגף. שמור בארכיב אופטי. דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – הוצגה תכנית צל כפי המתבקש. התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – עומד בדרישה. 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר במבנה מגורים משותף. יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת . במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח. במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין – ל"ר. יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה. אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש. שטח מרפסת גג :		

בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.88 מ"ר. בחינה עיצובית : המוצע תואם נספח בכללותו – אין מניעה לאשר. מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים. מספר קומות : עפ"י סעיף 9 ג' לתקנון התכנית מספר הקומות יהא בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח 6 קומות מעל הקרקע – כמוצע בבקשה. גבהים : עפ"י נספח גובה מותר לבנייה : +18.00. מוצע גובה של +18.56 בשונה מנספח. כאמור, פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור : עפ"י רשימת הרחובות לשימור, רחוב תורת חסד אינו נמנה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
התיק ירד מסדר היום לצורך קיום פגישה של עורך הבקשה עם הצוות המקצועי.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר את ההרחבה המותרת עפ"י תב"ע. לא ניתן לאשר את תוספת 5% מאחר ועת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף. שטחי בניה : עורך הבקשה מציג חישוב נקודתי לדירתו בלבד ועל כן לא ניתן לבחון אל מול הנתון העיקרי המותר. בחינת 5% השלמת דירת גג : 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לעת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף. יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) $= 18.11$ מ"ר. במידה ויאושר, על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. בחינה עיצובית : נדרש באישור ממונה לשם השלמת דירת הגג. מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים.	19/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5316 תחילת תוקף : 13/08/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 5316 תחילת תוקף 13/08/1999 אזור מגורים 2 מיוחד. - תכניות נוספות שחלות בחלקה זו : 2493, 2493א'. - כפיפות לתכנית מתאר 62. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. המוצע בבקשה הנידונה תואם חלקית לנספח בינוי, כפי המפורט להלן : במפלס +15.00 מתאפשרת קומה כפי נספח הבינוי אולם מאחר ומבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% המוצע שונה מנספח בינוי. עוד יצוין כי מבוקשים פתחים בשונה מנספח מחייב.	12/08/2024	חוות דעת תכנונית

פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי" – כפי המתבקש. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז)1- "תוספת הבניה בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה: קווי בניין סומנו עפ"י תב"ע נקודתית 5316. המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים, למעט חריגה לחזית מזרחית בשיעור של 2.30 מטר. לנידון פורסמה הקלה בנוסח "הקלה מקו בניין עבור תוספת בנייה". שטחי בניה: עפ"י תקנון תכנית 5316 מעל הקרקע מותר: עיקרי בשטח של 856 מ"ר. שירות בשטח של 504 מ"ר. עורך הבקשה מציע עיקרי בשטח של 74.64 מ"ר מכוח יתרת שטחים וכן 5% השלמת דירת גג. עורך הבקשה מציע חישוב נקודתי לדירתו בלבד ועל כן לא ניתן לבחון אל מול הנתון העיקרי המותר. בחינת 5% השלמת דירת גג: התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – תכנית 5316 כפופה למתאר.		

צריך שיהא בינוי ע"י הגג בהיתר או היתר שהופק – מוצע בפעימה אחת ולא כפי דרישת הסעיף. ניתן לאשר בכפוף לתנאי שיוסף לקבלת היתר בנייה, אישור תב"ע 1207158 (תב"ע המתירה בינוי 5% ללא צורך בפעילות). 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לעת בחינת הבקשה, טרם התקבל אישור מנהל אגף. דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – הוצגה תכנית צל כפי המתבקש. התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – עומד בדרישה. 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר במבנה מגורים משותף. יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח. במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין – ל"ר. יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. במידה ויאושר, על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה. אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף סטייה ניכרת. יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש. שטח מרפסת גג : בבקשה הנידונה מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.88 מ"ר. בחינה עיצובית : המוצע תואם נספח בכללותו – אין מניעה לאשר. נדרש באישור ממונה לשם השלמת דירת הגג. מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים.		

מספר קומות : עפ"י סעיף 9 ג' לתקנון התכנית מספר הקומות יהא בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח 6 קומות מעל הקרקע – כמוצע בבקשה. גבהים : עפ"י נספח גובה מותר לבנייה : +18.00. מוצע גובה של +18.56 בשונה מנספח. כאמור, פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור : אין במוצע שינוי במספר יח"ד הקיימות. אישור הסדרי תנועה : אין במוצע דרישה לאישור מחלקת חנייה. אישור שימור : עפ"י רשימת הרחובות לשימור, רחוב תורת חסד אינו נמנה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בנין עבור תוספת בניה הקלה בדבר בניה מכוח 5% השלמת גג	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי.		

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 תב"ע 1207158 לשם אישור השלמת דירת הגג בפעימה אחת	10

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה:

יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה – שטח עפ"י נסח הינו $8,696 * 5\% = 434.8$ מ"ר. $434.8 / 24$ (דירות גג) = 18.11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן תחשיב ואת הבקשה יצמצם בהתאמה.

יצוין, פורסמה הקלה שלא לצורך לעניין 5% השלמת דירת גג. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי, כפי המתבקש.

בחינה עיצובית:

מוצעים פתחים בשונה מנספח – יש להמציא אישור ראש צוות לעניין הפתחים.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1984/0257.12</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קליין ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

תכלת מרדכי 14 , רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30077	175	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12116	תחילת תוקף	27/01/2009			
168716	תחילת תוקף	27/08/2015			
ג30077	תחילת תוקף	16/07/1959			
3509	תחילת תוקף	26/11/1987			
573097	תחילת תוקף	23/01/2021			
573097	תחילת תוקף	23/01/2021	1	מגורים ג	1909

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- הופק בתאריך 06/02/1998 בתיק 1984/257.11 עבור "תוספת בניה- תוספת 5 יח"ד ע"י בניה ותוספת קומה כולל ח. מוזק ומרפסות". בהיתר זה אושרו 381.21 מ"ר לשטח עיקרי, 59.36 מ"ר לשטחי שירות ו- 119.62 מ"ר לשטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 09/12/2012 בתיק 1984/257.08 עבור "הקמת 2 בנייני מגורים מעל חניון ת"ק סה"כ 43 יחידות דיור". בהיתר זה אושרו 4,880.81 מ"ר לשטח עיקרי, 4,457.42 מ"ר לשטחי שירות ו- 260.33 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בחלקה ובה 2 בניינים. הבקשה מבוקשת במבנה b (שמאלי) בעל 8 קומות מעל קומת כניסה ו-3 קומות מרתף עבור מגורים, חניה ומחסנים. ברחוב תכלת מרדכי 14 שכונת רוממה. גוש : 30077 חלקה : 175.

מצב מוצע :

קומה ו', מפלס +18.30 :

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) והריסת מרפסת קיימת בחריגה.

עבור יח"ד מס' 26 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) והריסת מרפסת קיימת בחריגה.

מוצעת סגירת מרפסת קיימת בהיתר (הכשרה).

חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 22 מוצע ביטול ממ"ד קיים, חדר מחוזק ומרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) והריסת מרפסת קיימת בחריגה.

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 22 מוצעת מרפסת זיז מקורה (הכשרה) והריסת סגירת מרפסת קיימת.

עבור יח"ד מס' 24 מוצעת הריסת סגירת מרפסת קיימת.

קומה ז', מפלס +21.63 :

עבור יח"ד מס' 27 מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת גג לשטח עיקרי – השלמת דירת גג.

מוצעות מדרגות פנימיות לולייניות לעליה לקומה מוצעת.

חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 27 מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות (הכשרה).

קומת גג, מפלס +24.96 :

מוצע המשך מדרגות לולייניות מקומה מתחת, תוספת חדר מבואה ומרפסת גג וכן מוצעת פרגולת בטון.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

5% השלמת דירת גג.

הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד.

מרפסת עד 2.00 עומק ומחוץ לקו בניין.

הקלה בשונה מנספח בינוי.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 175, מבנה b. הליך פרסום לפי סעיף 149 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בבקשה מוצעות מרפסות זיז עבור 3 דירות כאשר כולן בחריגה מקווי הבניין המאושרים וכן תוספת קומה לדירה קיימת – דברים המהווים סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשרם. בנוסף מבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% שאותה לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בדרישות מדיניות מהנדס עיר. קווי בניין : בבקשה סומנו קווי בניין שאינם רלוונטיים למבנה ולתב"ע מכוחה מוגשת הבקשה, על עורך הבקשה להסיר את סימון קווי הבניין שאינם רלוונטיים ולסמן קווי בניין מדויקים ע"פ תב"ע 573097 וכפי שאושרו בתיק המידע. שטחי בניה (בניין b) : על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות פנימיות מוצעות כשטח עיקרי פעם אחת, בנוסף לא מחשב כעיקרי את שטח החדר המוצע על הגג אך מאחר ולא ניתן לאשר חדר זה (תוספת קומה מהווה סטייה ניכרת) נדרש בביטולו ועדכון חישוב השטחים על מנת לוודא עמידה במותר. לעניין שטח מוצע בקומת הגג – (ראה סעיף השלמת דירת גג 5%). גובה בניה : מוצע בינוי בגובה מירבי של 27.96+ (חדר יציאה לגג קיים בהיתר קודם), חורג מהמאושר ומהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר בינוי בגג.

מס' קומות : מוצע בבקשה : בבקשה מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.60 מ', דהיינו קומה נוספת המהווה סטייה ניכרת מתב"ע – לא ניתן לאשר, על עורך הבקשה להסיר קומה זו מהבקשה. מרפסות זיז : כל מרפסות הזיז המוצעות מבוקשות בחריגה מקו בניין מאושר (תב"ע 573097). בתב"ע חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ובנוסף נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין - על כן לא ניתן לאשר את מרפסות אלו. עורך הבקשה נדרש להסיר המרפסות מהבקשה ולסמנן להריסה בהיתר זה מאחר וקיימות בפועל. השלמת דירת גג 5% : מהאמור לעיל, לא ניתן לאשר את השלמת דירת הגג מאחר ואינה עומדת בכל דרישות מדיניות מהנדס העיר. מעבר לכך, השלמת דירת הגג מבוקשת בקומה נוספת שאותה לא ניתן לאשר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות. הריסות : בינוי המבוקש להכשרה בהיתר זה ולא ניתן לאשרו (מרפסות זיז וסגירת מרפסות) – עורך הבקשה נדרש בסימונו "להריסה בהיתר זה". חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד והתייחסות האגף : *בבניין קיימת מעלית אחת אשר תוספת יח"ד יעמיסו עליה. *קיימת מצוקת חניות ותוספת דירות ידרשו עוד מקומות חניה.		

- בבקשה לא מוצעות יח"ד חדשות כלל אלא תוספות לדירות קיימות. *מבקש הבקשה מבקש לאחר עבודה בפועל, המרפסות יכערו את הבניין מאחר ובולטות מעבר למרפסות הקיימות בבניין. -מדובר בבקשה להכשרת עבירות בניה *על הגג עומד דוד מים גדול מאוד, האם הולכים לבנות שם בריכה? -גג הבניין בבעלות המבקש, לא ברור איך הטענה קשורה למבוקש בבקשה להיתר. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 573097 תחילת תוקף : 23/01/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 573097 תחילת תוקף 23/01/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה.	04/12/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים : גובה, מס' קומות, מס' יח"ד, קווי הבניין וצמצום השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש. בבקשה מבוקשות מרפסות בחריגה מקו הבניין, וכן תוספת קומה – המהווים סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצאה חריגה מקווי הבניין לעניין מרפסות מוצעות (ראה סעיף מרפסת זיז). בנוסף, בבקשה סומנו קווי בניין שאינם רלוונטיים למבנה ולתב"ע מכוחה מוגשת הבקשה, על עורך הבקשה להסיר את סימון קווי הבניין שאינם רלוונטיים ולסמן קווי בניין מדויקים ע"פ תב"ע 573097 וכפי שאושרו בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 (1) : "השלמת קומה ותוספת קומה חדשה – הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע אך הסעיף מדבר על בניה שכבר אושרה בהיתר קודם, המוצע בבקשה מבוקש בשונה מהמאושר בתב"ע ובנספח הבינוי כך שהסעיף לא רלוונטי. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי מנחה, מחייב לעניינים : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין. המוצע בבקשה מבוקש בשונה מנספח הבינוי ועל כך פורסמה הקלה. לעניין מס' הקומות, מרפסות זיז, סגירת מרפסות וכן תוספת קומה – ראה פירוט בסעיפים מס' קומות, מרפסות זיז, השלמת דירת גג 5%. שטחי בניה (בניין b) : ש. עיקרי :		

ע. מותר עפ"י תב"ע לבניין b : בסך של 4,824.21 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 614.79 מ"ר מתחת לכניסה. שטח מאושר בהיתר קודם עבור יח"ד מס' 27 : 222.88 מ"ר שטח מאושר בהיתר קודם עבור יח"ד מס' 22 : 93.77 מ"ר שטח מאושר בהיתר קודם עבור יח"ד מס' 26 : 89.04 מ"ר ע. קיים בבקשה : בסך של 522.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת (חושבו קומות ודירות מבוקשות בלבד). ע. מוצע בבקשה : בסך של 111.11 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, כאשר 92.41 מ"ר מבוקשים במסגרת השלמת דירת גג 5% ו- 11 מ"ר מבוקשים לאחר ביטול ממ"ד (מגורים שהיה ממ"ד). חישוב : 522.11 (ע.קיים) + 111.11 (ע.מוצע) = 633.22 מ"ר < 633.22 מ"ר המותרים. על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות פנימיות מוצעות כשטח עיקרי פעם אחת, בנוסף לא מחשב כעיקרי את שטח החדר המוצע על הגג אך מאחר ולא ניתן לאשר חדר זה (תוספת קומה מהווה סטיה ניכרת) נדרש בביטולו ועדכון חישוב השטחים על מנת לוודא עמידה במותר. לעניין שטח מוצע בקומת הגג – ראה סעיף השלמת דירת גג 5%. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניה של 27.72 + מ' (אבסולוטי 838.92 מ') ועם גובה מעקה 27.92 מ' (839.12 מ'). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי בגובה מירבי של 27.96 + (חדר יציאה לגג קיים בהיתר קודם) – חורג מהמאוסר ומהווה סטיה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר בינוי בגג. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה. מצב קיים : בניין בן 8 קומות מעל קומת כניסה קובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : בבקשה מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.60 מ', דהיינו קומה נוספת המהווה סטיה ניכרת מתב"ע – לא ניתן לאשר, על עורך הבקשה להסיר קומה זו מהבקשה.		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה ומותר ע"פ תב"ע : קומה ו', מפלס +18.30 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 25 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) בשטח של 11.87 מ"ר ובחריגה של 165 ס"מ מקו בניין הפונה למבנה הצמוד באותה חלקה. עבור יח"ד מס' 26 - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) בשטח של 11.87 מ"ר ובחריגה של 165 ס"מ מקו בניין הפונה למבנה הצמוד באותה חלקה. מוצעת סגירת מרפסת קיימת בהיתר (הכשרה) בשטח של 5.70 מ"ר – בנספח הבינוי שטח זה מאושר כמרפסת בחריגה מקוי הבניין, לא ניתן לאשר לסגירה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 22 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה (הכשרה) בשטח של 7.78 מ"ר ובחריגה של 2.00 מ' מקו בניין. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 22 מוצעת מרפסת זיז מקורה (הכשרה) בשטח של 4.05 מ"ר ובחריגה של 150 ס"מ מקו הבניין. קומה ז', מפלס +21.63 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 27 מוצעות מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.08 מ"ר ומרפסת נוספת בשטח של 5.44 מ"ר (הכשרה) שתיהן בחריגה מקו הבניין. כל מרפסות הזיז המוצעות מבוקשות בחריגה מקו בניין מאושר (תב"ע 573097). בתב"ע חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין בנוסף נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין ועל כן לא ניתן לאשר את מרפסות אלו. עורך הבקשה נדרש להסיר המרפסות מהבקשה ולסמנן להריסה בהיתר זה מאחר וקיימות בפועל. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +24.96 : מוצעת מרפסת גג עם פרגולת בטון בשטח של 95.18 מ"ר – מאחר ולא ניתן לאשר את התוספת המוצעת בגג, לא ניתן לאשר את מרפסת הגג (ראה סעיף השלמת דירת גג 5%). השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה : קומה ז', מפלס +21.63 : עבור יח"ד מס' 27 מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת גג עם פרגולה שאושרה בהיתר קודם לשטח		

עיקרי להרחבת הדירה. שטח התוספת המוצעת הינו 92.41 מ"ר ומבוקש מכוח השלמת דירת גג 5%. מותר ע"פ מסמך מדיניות מהנדס העיר : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – התכנית מחליפה את תכנית המתאר אך לא מבטלת אותה. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – קיים חדר יציאה לגג שאושר בהיתר קודם (1984/257.11). * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – ע"פ הסבר שהציג עורך הבקשה בהרמוניקה, קיימות 3 דירות גג בחלקה, שטח מבוקש לניצול לדירה זו בלבד היות וקונטור הקומה בבניין הסמוך בנוי". מבדיקת היתר קודם ונספח בינוי, במבנה a הצמוד קיימות 2 דירות גג ובמבנה b המבוקש קיימת דירת גג אחת, בבעלות המבקש. כלומר, שטח התקבל מ-5% השלמת דירת גג הינו : $1,909 * 5\% = 95.45$ מ"ר ובחלוקה ל- 3 דירות גג הינו 31.82 מ"ר עבור כל דירה. בבקשה מוצע שטח עיקרי בגג בסך של 92.41, חורג מהמותר. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - התכנית החלה בחלקה אושרה ביום 23/01/2021, פחות מהנדרש. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבית משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה רלוונטית. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - בבקשה מבוקש להשתמש בכל השטח מכוח 5%, לא הוצג כתב ויתור. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - נבדק ע"פ נסח טאבו, בו שטח החלקה 1,909 מ"ר. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – לא חל סעיף סטייה ניכרת לעניין זה. מהאמור לעיל, לא ניתן לאשר את השלמת דירת הגג מאחר ואינה עומדת בכל דרישות מדיניות מהנדס העיר. מעבר לכך, השלמת דירת הגג מבוקשת בקומה נוספת שאותה לא ניתן לאשר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות.		

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 בדירות המבקש. עורך הבקשה מסמן בינוי זה בצהוב "להריסה לא בהיתר זה". עבור דירות המבקש מסמן חלק מהבינוי הקיים ללא היתר (סגירת מרפסות) להריסה בהיתר זה. בינוי המבוקש להכשרה בהיתר זה ולא ניתן לאשרו (מרפסות זיז וסגירת מרפסות) – עורך הבקשה נדרש בסימונו "להריסה בהיתר זה". בקרה הנדסית : בתכנית חל סעיף 4.1 (ט) 4. דרישת חיזוק מבנים. היתר מקורי למבנה הופק בשנת 2012, בטופס הצהרת מהנדס שהוגש סומן כי המבנה לא נדרש בחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבקשה מוצעות מרפסות זיז עבור 3 דירות כאשר כולן בחריגה מקווי הבניין המאושרים וכן תוספת קומה לדירה קיימת – דברים המהווים סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשרם. בנוסף מבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% שאותה לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בדרישות מדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד והתייחסות האגף : * בבניין קיימת מעלית אחת אשר תוספת יח"ד יעמיסו עליה.		

*קיימת מצוקת חניות ותוספת דירות ידרשו עוד מקומות חניה. - בבקשה לא מוצעות יח"ד חדשות כלל אלא תוספות לדירות קיימות. *מבקש הבקשה מבקש לאחר עבודה בפועל, המרפסות יכערו את הבניין מאחר ובולטות מעבר למרפסות הקיימות בבניין. -מדובר בבקשה להכשרת עבירות בניה *על הגג עומד דוד מים גדול מאוד, האם הולכים לבנות שם בריכה? -גג הבניין בבעלות המבקש, לא ברור איך הטענה קשורה למבוקש בבקשה להיתר.		
5% השלמת דירת גג ניוד שטח הקלה בשלביות ביצוע שלא בהינף אחד מרפסת עד 2.00 עמוק ומחוץ לקו בניין הקלה בשונה מנספח בינוי.	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

בבקשה מוצעות מרפסות זיז עבור 3 דירות כאשר כולן בחריגה מקווי הבניין המאושרים וכן תוספת קומה לדירה קיימת – דברים המהווים סטייה ניכרת ולכן לא ניתן לאשרם. בנוסף מבוקשת השלמת דירת גג מכוח 5% שאותה לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בדרישות מדיניות מהנדס עיר.

קווי בניין :

בבקשה סומנו קווי בניין שאינם רלוונטיים למבנה ולתב"ע מכוחה מוגשת הבקשה, על עורך הבקשה להסיר את סימון קווי הבניין שאינם רלוונטיים ולסמן קווי בניין מדויקים ע"פ תב"ע 573097 וכפי שאושרו בתיק המידע.

שטחי בניה (בניין b) :

על עורך הבקשה לחשב שטח מדרגות פנימיות מוצעות כשטח עיקרי פעם אחת, בנוסף לא מחשב כעיקרי את שטח החדר המוצע על הגג אך מאחר ולא ניתן לאשר חדר זה (תוספת קומה מהווה סטייה ניכרת) נדרש בביטולו ועדכון חישוב השטחים על מנת לוודא עמידה במותר.

לעניין שטח מוצע בקומת הגג – (ראה סעיף השלמת דירת גג 5%).

גובה בניה :

מוצע בינוי בגובה מירבי של 27.96 + (חדר יציאה לגג קיים בהיתר קודם), חורג מהמאושר ומהווה סטייה ניכרת – על עורך הבקשה להסיר בינוי בגג.

מס' קומות :

מוצע בבקשה : בבקשה מוצע חדר יציאה לגג בגובה 2.60 מ', דהיינו קומה נוספת המהווה סטייה ניכרת מתב"ע – לא ניתן לאשר, על עורך הבקשה להסיר קומה זו מהבקשה.

מרפסות זיז :

כל מרפסות הזיז המוצעות מבוקשות בחריגה מקו בניין מאושר (תב"ע 573097). בתב"ע חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ובנוסף נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי הבניין - על כן לא ניתן לאשר את מרפסות אלו. עורך הבקשה נדרש להסיר המרפסות מהבקשה ולסמן להריסה בהיתר זה מאחר וקיימות בפועל.

השלמת דירת גג 5% :

מהאמור לעיל, לא ניתן לאשר את השלמת דירת הגג מאחר ואינה עומדת בכל דרישות מדיניות מהנדס העיר. מעבר לכך, השלמת דירת הגג מבוקשת בקומה נוספת שאותה לא ניתן לאשר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס' קומות.

הריסות :

בינוי המבוקש להכשרה בהיתר זה ולא ניתן לאשרו (מרפסות זיז וסגירת מרפסות) – עורך הבקשה נדרש בסימונו "להריסה בהיתר זה".

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענות המתנגד והתייחסות האגף :

*בבניין קיימת מעלית אחת אשר תוספת יח"ד יעמיסו עליה.

*קיימת מצוקת חניות ותוספת דירות ידרשו עוד מקומות חניה.

- בבקשה לא מוצעות יח"ד חדשות כלל אלא תוספות לדירות קיימות.

*מבקש הבקשה מבקש לאחר עבודה בפועל, המרפסות יכערו את הבניין מאחר ובולטות מעבר למרפסות הקיימות בבניין.

-מדובר בבקשה להכשרת עבירות בניה

*על הגג עומד דוד מים גדול מאוד, האם הולכים לבנות שם בריכה?

-גג הבניין בבעלות המבקש, לא ברור איך הטענה קשורה למבוקש בבקשה להיתר.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0015.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, עבודות הריסה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה למבנה חדש בהתאם לתב"ע 3839.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זכריה יאיר
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	אדריכל ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

אילת 13 , מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	81	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתר בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן קומה אחת מעל הכניסה הקובעת ברחוב : אילת 13 בשכונת מחנה יהודה גוש : 30045 חלקה : 5081.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.61 :

מוצעת קומת מרתף עבור 4 מחסנים

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

מוצע הריסה של הקירות הקיימים

מוצע 2 יח"ד הכוללת ממ"ד בכל אחת מהן

קומה א' , מפלס +3.50 :

מוצע 2 יח"ד הכוללת ממ"ד בכל אחת מהן

וכן מוצעות מדרגות פנימיות לקומה העליונה

קומה ב' , מפלס +6.30 :

מוצעת קומה נוספת עבור יח"ד מקומה א.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 06/07/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5081

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
05/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת.
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ

יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. נספח בינוי : לעניין שיפוע הגגות – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים לעניין גובה קומת גג הרעפים- על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר שטחי בניה : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים מס' יח"ד : על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר גובה בניה : לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג מס' קומות :		

על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר מחסן : קומת מרתף , מפלס -2.61 : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן : 1."הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2."נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3839 תחילת תוקף 22 / 09 / 1997 "אזור מגורים מיוחד" , נספח מס' 1 ו-2 . תכנית מתאר 62 תחילת תוקף 16/07/1959. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תב"ע סעיף (י"א) (4) : " מספר הקומות , אחוזי הבניה , תכנית הבניה וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת " נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי : מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקני"מ של 1: 250. מס' 2 מחייב לעניין עקרונות העיצוב. מותר לפי נספח : שיפוע הגג : "יהיה בין 25-30 מעלות". גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה לחצר. "	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

גובה קומות – גובה קומת קרקע החדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : לעניין שיפוע הגגות – מוצע גג משופע רק לכיוון הרחוב בעוד שהנספחים מציגים גג רעפים ל-2 הכיוונים וכן לא מוצג שיפוע הגג כאשר נספח הבינוי הינו מחייב לעניין עקרונות העיצוב וע"כ נדרש לפרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי וכן צורת הגג המוצעת מהווה הגדלת השטחים וכך מהווה סטיה נכרת לאחוזי הבניה – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי ומהוראות התוכנית היות ומוצעות 3 קומות כאשר מותר 2 קומות כאשר הקומה השניה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים והמוצע בבקשה אינו כולל בחלקו גג רעפים – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים לעניין גובה קומת גג הרעפים : בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה אינו עומד בגובה המותר מרצפת הקומה העליונה עד לשיא הגג של מטר – על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר שלביות ביצוע : סעיף יב' לעניין פינוי וניקוי השטח עד גמר ביצוע עבודות הבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/12/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : מותר לפי תב"ע : 140% משטח החלקה, דהיינו : $106 * 140\% = 148.40$ מ"ר. ש. עיקר מוצע : בסך 181.81 מ"ר < 148.40 מ"ר		

המוצע בבקשה חורג מהשטחים המותרים בתב"ע – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: אין הגבלה למס' יח"ד אך ישנה הגבלה עבור ממוצע גודל יח"ד ל-65 מ"ר. מוצע בבקשה : 4 יח"ד על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר גובה בניה : מותר לפי תב"ע סעיף 9(ג)(ד) : קווי הבניין לבניינים בן 2 קומות , שגובה הקומה השניה אינו עולה על 2.00 מטר עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בקו נקודה בטוש אדום גובה קומות – גובה קומת קרקע חדשה יהיה בהתאם לגובה קומת הקרקע של הבניין הצמוד גובה קומת גג הרעפים – גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.0 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי ו-3 מ' עם בצד הפונה ל"חצר". גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה מוצע בבקשה : - לעניין גובה קומת גג הרעפים המוצע בבקשה חורג ואינו עומד בהוראות עפ"י תקנות ונספח וכן הגבהת הגובה מעבר למותר עפ"י הנספח מייצר תוספת קומה ומהווה סטיה נכרת מהוראות התוכנית לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה לעניין גובה קומות – מוצע גובה קומת הקרקע של 3.10 נטו כאשר - על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים - לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : המוצע בבקשה הינו מעל 6.0 מטר הגם שמוצע קומה נוספת מעל הקומה שניה – על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים מס' קומות :		

מותר לפי תב"ע: מספר הקומות המירבי יהיה על פי קווי הבניין המצוינים בתשריט ועל פי המצוין בנספח מס' 2 והוא כולל את קומת גג הרעפים מוצע בבקשה: הקמת בניין חדש והריסת בניין קיים מוצע 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת – על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר ממ"ד: מותר לפי חוק: ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע 2 ממ"ד כאשר כל ממ"ד הוא בשטח של כ-9 מ"ר קומה א', מפלס +3.50: מוצע 2 ממ"ד כאשר כל ממ"ד הוא בשטח של כ-9 מ"ר מחסן: מותר עפ"י התב"ע סעיף 9(ה)(3): "אחוזי הבניה העיקריים המרביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי השרות המפורטים: שטחי מרתפים תת קרקעיים אשר גובהם אינו עולה על 2.20 ושתקרתם אינה גבוה מפני הדרך מ-1.00 מטר..." 148.40 מ"ר (שטח עיקרי המותר עפ"י התב"ע) * 8% (המותר לשטח המחסנים) = 11.87 מ"ר שטחי מחסנים המותרים בבקשה מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס -2.61: מוצעת קומת מרתף עבור 4 מחסנים בשטח של 62.08 מ"ר < 11.87 מ"ר שטחי מחסנים מכוח 8% - על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי חיזוק מבנים: לא נדרש בתכנית הנ"ל.		

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 05/11/2024 ע"י שירה אדלר אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 02/08/2023 ע"י ורה באייר אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת בתאריך 15/02/2024 ע"י שני מזרחי אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 05/02/2024 ע"י שעיו גאולה. תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 08/01/2024 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים -על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן : 1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 " 2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו" 3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
	03/01/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	ביצוע תשלום לקרן חניה עבור 2 מ"ח החסרים.

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמוצע בבקשה הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 3 קומות וגג רעפים בחלק מהמבנה כאשר נדרש לצמצם את הבינוי היות ומהווה סטיה נכרת לעניין מספר הקומות ואחוזי הבניה כמו"כ יש להתאים את מורת הגג לנספח הבינוי וכן לצמצם את שטחי המחסנים המוצעים

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

נספח בינוי :

לעניין שיפוע הגגות – על עורך הבקשה להציע גג משופע ל-2 הכיוונים כפי המופיע בנספחים היות והגבהת קומות ושינוי בצורת הגג מהווה סטיה נכרת למספר הקומות ואחוזי הבניה

לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה להציע בינוי בהתאם לתב"ע דהיינו 2 קומות וחלל גג הרעפים כאשר הקומה השניה היא בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים

לעניין גובה קומת גג הרעפים- על עורך הבקשה להציג את הגובה לכדי 6 מטר ולוודא עמידה במותר

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי ע"מ לעמוד בשטחים המותרים

מס' יח"ד :

על עורך הבקשה להציג חישוב כי ישנו עמידה של ממוצע 65 מ"ר ליח"ד וכן שכל יח"ד עומדת במינימום של 35 מ"ר

גובה בניה :

לעניין גובה קומות – על עורך הבקשה נדרש להוכיח כי גובה קומת הקרקע בהתאם לגובה של הבניינים הצמודים

- לעניין גובה שיא הגג לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה : על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' מהבקשה ולהציע את גובה קומה א' בגובה של 2 מטר עד לתחילת גג הרעפים ולוודא עמידה ב-6 מטר מרצפת הקומה העליונה עד שיא הגג

מס' קומות :

על עורך הבקשה להסיר את קומה ב' ולהציע חלל גג רעפים מעל קומה א' כאשר גובה הקומה הינו 2 מטר

מחסן :

קומת מרתף , מפלס -2.61 :

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי המחסנים למותר דהיינו 8% משטח העיקרי

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת להלן :

1. "הקיר של הבניין המוצע חוסם חלון בבניין סמוך אילת 13 "

2. "נדרשת חפירה והריסה מבנה צמוד לקיר בחלקה שיטת העבודה צריכה להבטיח שאין פגיעה בבניין אילת 11 וביסדותיו"

3. " נדרש פתרון תיקני למצב זה ותוכנית שתנקז את המים מקיר משותף במקלט שבחלה שלנו"

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0257.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת קומה, ממ"ד, מעלית פנימית, מרפסות וחצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לסקר יוסף אריה
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

מעגלות הרב פרדס 45 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1065259	תחילת תוקף	25/03/2024			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
2851	תחילת תוקף	09/02/1982			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 02.09.1981 בת.ב 1981/0102.00 ובו אושר "בניין חדש"

- בתאריך 02.01.2020 בת.ב. 2017/0109.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

- בתאריך 21.08.2022 בת.ב. 2017/0109.01 ובו אושר "בניית מרפסת"

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' מעגלות הרב פרדס 45 בניין בן 5 קומות.

גוש: 30644 חלקה: 35.

מצב מוצע:

קומת קרקע במפלס +2.80:

דירה מס' 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, שינוי מיקום דלת כניסה לבניין, מעלית והגבהת חצר לדירה המבוקשת.

קומה א' במפלס +5.60:

דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, מרפסות ומעלית.

קומה ב' במפלס +8.40:

דירה מס' 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, מרפסת ומעלית.

קומה ג' במפלס +11.20:

דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מדרגות עלייה על שטח הדירה הקיימת, ממ"ד, שינויים בפתחים, מרפסת, סגירת מרפסת שירות לשטח עיקרי ומעלית.

קומה ד' במפלס +14.00:

דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג, חדר מדרגות משותף ומעלית.

קומה גגות במפלס +16.80:

מוצע חדר מדרגות עליה לגג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים."

תום מועד התנגדויות בתאריך 2023.10.03 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35 .

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

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת השטחים בהתאם לנספח הבינוי . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a . שטח בניה : -יש לחשב את הפודסט יציאה ממעלית בכל הקומות בהתאם לנספח הבינוי כשטח עיקרי. חצר : קומת קרקע במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצעת הגבהת חצר לדירה המבוקשת. -יש לציין בכמה מוגבהת החצר ע"ג ההרמוניקה. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ד' (3)-"גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט. -יש לציין את גובה הגדר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 1065259 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, לטענתם : התנגדות מאת הדיירת זינדה אברמוביץ', כתובת המתנגד בניין המבוקש . המתנגדת אישה מבוגרת , ניצולת שואה. "מתנגדת לבינוי יצור רעש, בלגן של חומרי בנייה, מבקשת שכירות על חשבון הבונים על כל תקופת הבנייה במקום " . הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 1065259 -תחילת תוקף 25/03/2024, מגורים ג'. כפיפות : * 2851 -תחילת תוקף 09/02/1982.	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 1065259 -סעיף 4.1.2 ג'- גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי הינו מחייב. מס' יח"ד המירבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 1065259 קיים נספח בינוי מספר 1 היינו מנחה - אך היינו מחייבים לנושאים הבאים : מס' יח"ד מירבי, גובה הבניין המירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, שינוי מיקום דלת כניסה לבניין, מעלית והגבהת חצר לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, מרפסות ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, מרפסת ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינויים בפתחים, סגירת מרפסת שירות לשטח עיקרי ומעלית- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

מדרגות עלייה על שטח הדירה הקיימת ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- הנספח מנחה לעניין מיקום המדרגות ומרפסת גג המוצעת בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת, חדר מדרגות משותף ומעלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה גגות במפלס +16.80 : מוצע חדר מדרגות עליה לגג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין מס' 2024/5529.00 שהוגש מיום 09.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ תבע 1065259 טבלה מס' 5- מס' הקומות המירבי- 6 קומות . קיים בבקשה – 5 קומות. מוצע בבקשה- קומה אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. גובה : ע"פ תבע 1065259 טבלה מס' 5- 20.82 מ"ר- בהתאם למסומן בנספח הבינוי מס' 1. מוצע בבקשה- 19.30 מ"ר -המוצע עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו.		

שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע 1065259 ונספח הבינוי מס' 1 מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 52.51 מ"ר. קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 52.64 מ"ר. קומה ב' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 56.58 מ"ר. קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.65 מ"ר. קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 16- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 74.09 מ"ר קומה גגות במפלס +16.80 : מוצע חדר מדרגות עליה לגג בשטח- 20.21 מ"ר. -יש לחשב את הפודסט יציאה ממעלית בכל הקומות בהתאם לנספח הבינוי כשטח עיקרי. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצעת מרפסות קומה ב' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- מוצעת מרפסת קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 16- מוצעת מרפסת, סגירת מרפסת שירות לשטח עיקרי ומעלית. קומה ד' במפלס +14.00 :		

דירה מס' 16- מוצעת מרפסת גג ממ"ד : קומת קרקע במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצע ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה א' במפלס +5.60 : דירה מס' 12- מוצע ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה ב' במפלס +8.40 : דירה מס' 14- מוצע ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה ג' במפלס +11.20 : דירה מס' 16- מוצע ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. קומה ד' במפלס +14.00 : דירה מס' 16- מוצע ממ"ד בתחום קווי בנין לתוספות בשטח- 9.00 מ"ר +עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חצר : קומת קרקע במפלס +2.80 : דירה מס' 10- מוצעת הגבהת חצר לדירה המבוקשת. -יש לציין בכמה מוגבהת החצר ע"ג ההרמוניקה. ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ד' (3)-"גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט. -יש לציין את גובה הגדר בהתאם להוראות התבע. שלביות ביצוע :		

תכנית 1065259 סעיף 7.1– "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". "תוספת קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד לכל עומדה"- לא רלוונטי לבקשה זו. "תוספת הקומה בתא שטח מס' 1 תבינה בהינף אחד לכל עמודה"- עומד במותר . המוצע בבקשה זו עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 1065259 סעיף 6.2- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18.09.24 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.11.24 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 1065259 סעיף 4.1.2 ז' (9)- "היתר לתוספת הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . " היתר בניין מקורי הופק בשנת 1981 ע"כ לא נדרש בחו"ד זו.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת השטחים בהתאם לנספח הבינוי . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1, לטענתם : התנגדות מאת הדיירת זינדה אברמוביץ', כתובת המתנגד בניין המבוקש . המתנגדת אישה מבוגרת , ניצולת שואה. "מתנגדת לבינוי יצור רעש, בלגן של חומרי בנייה, מבקשת שכירות על חשבון הבונים על כל תקופת הבנייה במקום " . הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
הקלה בדבר בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית בסך 77,067 ש"ח עבור שימור עצים	11
	שפ"ע- תשלום היטל כספי בסך 5,212 ש"ח	12

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להצגת השטחים בהתאם לנספח הבינוי .

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a .

שטח בניה :

-יש לחשב את הפודסט יציאה ממעלית בכל הקומות בהתאם לנספח הבינוי כשטח עיקרי.

חצר :

קומת קרקע במפלס +2.80 :

דירה מס' 10- מוצעת הגבהת חצר לדירה המבוקשת.

-יש לציין בכמה מוגבהת החצר ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 ד' (3)-"גובה הגדרות סביב תא שטח מס' 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב והחלקות סמוכות ביחס למפלס הקק"ט.

-יש לציין את גובה הגדר בהתאם להוראות התבע.

ניהול מי נגר :

ע"פ תבע 1065259 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, לטענתם :

התנגדות מאת הדיירת זינדה אברמוביץ', כתובת המתנגד בניין המבוקש .

המתנגדת אישה מבוגרת , ניצולת שואה.

"מתנגדת לבינוי יצור רעש, בלגן של חומרי בנייה, מבקשת שכירות על חשבון הבונים על כל תקופת הבנייה במקום".

הבקשה עומדת בהוראות התבע ע"כ מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2018/0057.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה מס 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קירשנבוים עמרם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

כפר עברי 16 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
314369	תחילת תוקף	28/05/2021	10	מגורים ג	1657

תאור הבקשה

הוגשה בקשה לחידוש היתר מס' 116423 בתיק רישוי מס' 2018/0057.00

מידע קודם

מתאריך	04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116423 בתיק רישוי מס' 2018/0057.00 שהופק בתאריך 27/10/2021 היות ותמו 3 שנים והעבודות לדירה מס' 5 טרם הסתיימו		
תוקף ההיתר פג ביום 27/10/2024		

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 27/10/2027		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 314369 תחילת תוקף : 28/05/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116423 בתיק רישוי מס' 2018/0057.00 שהופק בתאריך 27/10/2021 היות ותמו 3 שנים והעבודות לדירה מס' 5 טרם הסתיימו תוקף ההיתר פג ביום 27/10/2024 ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות. אין מניעה לאשר עד ליום 27/10/2027	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

מדובר בבקשה לחידוש היתר מס' 116423 בתיק רישוי מס' 2018/0057.00 שהופק בתאריך 27/10/2021 היות ותמו 3 שנים והעבודות לדירה מס' 5 טרם הסתיימו

תוקף ההיתר פג ביום 27/10/2024

ע"פ התקנות היתר שתוקפו ניתן לאחר 01/09/2016 ניתן לאשר הארכת תוקפו ל-3 שנים נוספות.

אין מניעה לאשר עד ליום 27/10/2027

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2018/0039.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, פיתוח שטח ציבורי פתוח, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע ומכח 5% נגישות, ממ"ד וחנייה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חזן אליהו
עורך הבקשה	ווייס שושנה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

קדימה 41, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2262ב	תחילת תוקף	28/08/1988	7	אזור מגורים 5	2260

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה, ממ"ד וחנייה, לדירה מס' 10

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 7.20 - קומת מרתף: מוצעת תוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה 10 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 25 מ"ר, ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר נטו, שטח אחסנה בהיקף של 12.92 מ"ר וחנייה פרטית לרבות תוספת גרם מדרגות למפלס הדירה

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע ישנם כמה היתרים בבניין אשר הינו ארוך ביותר ולא סומנו ע"י עורך הבקשה, יש לסמן את כל ההיתרים הרלוונטים בבניין.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלה :

ממ"ד 5% נגישות

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 15/08/2023 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

הסדרי תנועה- לא התקבל אישור

מאוחר יותר לאחר הדיון בתאריך 06/06/2024 התקבל אישור תנועה המאשר את התכנית.

בעלויות :

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

מידע קודם

	מתאריך	
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וחניה. נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק "ממ"ד ו-5% נגישות" ככוללת גם לעיניין בנייה שלא בשלכיות ביצוע וגם לעיניין בינוי שלא לפי נספח מחייב. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : ממ"ד מוצע : לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה ויש להציג לרבות הצמדת הממ"ד לקיר הבינוי הקיים ע"מ לאפשר בעתיד עמודה צומחת שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. חניה פרטית מוצעת : החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה אין שטחים בגין חניה זו ניתן יהיה לאשר חניה זאת רק ע"י ביצועה כחניה לא מקורה ע"י ביטול התקרה מעל. ליקויים גרפים בתכנית : סימון כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה נאותה ומקובלת.	04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 22262ב	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 28/08/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 06/12/2023 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : סטיה בשטחי בניה עיקריים מבוקשים מיקום הממ"ד מיקום החניה גרם מדרגות מוצע. אישור תנועה לאחר הדיון, שטחי הבניה סודרו ותוקנו והתוספת הותאמה לנספח כאשר יתרת השטח מבוקשת מכח שטח נגישות המיועד לאכסון וציוד לנכה. והתקבל אישור מחלקת תנועה בגין החניה המוצעת לפיכך, לאור התיקונים ושינויים שבוצעו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף 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 למעט החלוקה הפנימית שאינה מחייבת התכנית אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט :		

מפלס 7.20- קומת מרתף : מוצעת תוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה 10 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 25 מ"ר, לרבות גרם מדרגות יורד מתוך מפלס הדירה. תוספת השטח העיקרי תואמת במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. בסמיכות מוצעת תוספת של חדר שירות לצורך אכסון ציוד לנכה המבוקש מכח 5% נגישות. פורסמה הקלה בגין 5% נגישות והתקבל אישור מנהל האגף לשטח זה ואין מניעה לאשר. יש לציין שלא סומנו קווי בניין ע"ג התכניות והבדיקה נעשתה באמצעות השוואה למדידה שהתקבלה בתיק המידע בסמיכות לשטח העיקרי מוצע ממ"ד בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : -הממ"ד מוצע בחזית אחורית הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין פורסמה הקלה בגין בניית ממ"ד, הממ"ד מגיע עד לגבול המגרש והתקבל אישור בגינו ממנהל האגף חרף העובדה שמגיע עד לגבול המגרש לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה ויש להציג לרבות הצמת הממ"ד לקיר הבינוי הקיים ע"מ לאפשר בעתיד עמודה צומחת. התקבלו הסכמות של 2/3 לבניה בשטח משותף שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. בנוסף, מוצעת תוספת של חניה פרטית החורגת גם היא מקווי הבניין, לא ניתן לאשרה מכמה סיבות : החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה אין שטחים בגין חניה זו		

ניתן יהיה לאשר חניה זאת רק ע"י ביצועה כחניה לא מקורה ע"י ביטול התקרה מעל. מפלס 4.20- קומת קרקע: מוצעת הגבהת מרפסת גג מעל התוספת המוצעת למטה אין מניעה לאשרה למעט החלק המוצע מעל החניה שכאמור יש להשאירה פתוחה וללא קירוי. קווי בניין הבחינה נערכה ע"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6726.00 שנמסר בתאריך: 02/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לא סומנו ע"ג התכניות ויש לסמנם כנדרש, הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין המאושרים אך אין מניעה לאשר. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 6 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 44 יח"ד		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחים : בנספח הבינוי ישנה טבלת שטחים מפורטת הנותנת שטח מותר לכל דירה. לדירה מס' 10 ניתן ע"פ תב"ע 24 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש הינו 25 מ"ר, יש לצמצם בכ-1 מטר פורסמה הקלה בגין 5% נגישות מבוקש שטח בהיקף של 12.92 מ"ר שטח החלקה הינו 2673 מ"ר ולכן 5% מהווים 133.65 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר הממ"ד מבוקש מכח שטחי מיגון ואין מניעה עקרונית לאשר את השטח שלביות ביצוע : שלבי הביצוע הינם מלמטה ללמעלה מבוקשת בניה רק לדירת המבקש ולא פורסמה הקלה לעניין השלביות. התנגדויות : לא התקבלו תכנית חיזוקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וחניה. לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות: שטח עיקרי מוצע: ע"פ נספח הבינוי לדירה זו ניתן לקבל תוספת קטנה בהרבה מהמוצע, מעיון בתכניות עולה כי התכנית שהוגשה אינה משקפת נכונה את המצב בשטח וכי חלק מהשטח המוצע הינו שטח קיים לדירה, ישנה סתירה בין התכניות המוגשות. פורסמה הקלה בגין 5% נגישות אך כאמור היא אינה רלוונטית מאחר וחלק נרחב מהשטח המוצע קיים בדירה. יש לבטל הקלה זו . יש להתאים את השטח העיקרי המוצע במדויק לנספח הבינוי. ממ"ד מוצע: הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ולא פורסמה הקלה בגינו, הממ"ד מגיע עד לגבול המגרש ויש לתכננו כך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר לעניין בניית ממ"ד במרווח , יש לתכננו מצד שמאל של התוספת בהתאמה לתיק השני המוגש בבניין זה. לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. בנוסף מוצעת בקשה דומה לדירה זהה בבניין סמוך , יש לבצע תיאום תכנוני בין הממ"ד בכדי ליצור חזות אחידה חניה פרטית מוצעת: לא התקבל אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון	06/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה לא פורסמה הקלה בגינה החניה מהווה פגיעה חזותית ופוגעת בחניות ציבוריות קיימות. גרם מדרגות מוצע : מוצע גרם מדרגות באזור החניה המקשרות בין מפלס זה המוצע למפלס הקומה הקיימת, יש להתאים את גרם מדרגות לנספח ולתכננו בתוך הדירה ולא מחוצה לה שטחים : בנספח הבינוי ישנה טבלת שטחים מפורטת הנותנת שטח מותר לכל דירה. לדירה מס' 10 ניתן ע"פ תב"ע 24 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש הינו 44.42 מ"ר, השטח כאמור חורג מהמותר ולא הוכחו זכויות לגביו ולא ניתן לאשר. יש לצמצם שטח מוצע למותר ע"פ תב"ע. ליקויים בתכנית : סימון כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וחניה. לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת מהסיבות הבאות : שטח עיקרי מוצע :	23/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"פ נספח הבינוי לדירה זו ניתן לקבל תוספת קטנה בהרבה מהמוצע, מעיון בתכניות עולה כי התכנית שהוגשה אינה משקפת נכונה את המצב בשטח וכי חלק מהשטח המוצע הינו שטח קיים לדירה, ישנה סתירה בין התכניות המוגשות. פורסמה הקלה בגין 5% נגישות אך כאמור היא אינה רלוונטית מאחר וחלק נרחב מהשטח המוצע קיים בדירה. יש לבטל הקלה זו . יש להתאים את השטח העיקרי המוצע במדויק לנספח הבינוי. ממ"ד מוצע: הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ולא פורסמה הקלה בגינו, הממ"ד מגיע עד לגבול המגרש ויש לתכננו כך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר לעניין בניית ממ"ד במרווח , יש לתכננו מצד שמאל של התוספת בהתאמה לתיק השני המוגש בבניין זה. לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. בנוסף מוצעת בקשה דומה לדירה זהה בבניין סמוך , יש לבצע תיאום תכנוני בין הממ"ד בכדי ליצור חזות אחידה חניה פרטית מוצעת: לא התקבל אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה לא פורסמה הקלה בגינה החניה מהווה פגיעה חזותית ופוגעת בחניות ציבוריות קיימות. גרם מדרגות מוצע: מוצע גרם מדרגות באזור החניה המקשרות בין מפלס זה המוצע למפלס הקומה הקיימת, יש להתאים את גרם מדרגות לנספח ולתכננו בתוך הדירה ולא מחוצה לה		

שטחים : בנספח הבינוי ישנה טבלת שטחים מפורטת הנותנת שטח מותר לכל דירה. לדירה מס' 10 ניתן ע"פ תב"ע 24 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש הינו 44.42 מ"ר, השטח כאמור חורג מהמותר ולא הוכחו זכויות לגביו ולא ניתן לאשר. יש לצמצם שטח מוצע למותר ע"פ תב"ע. ליקויים בתכנית : סימון כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 11 תכניות כפופות : 2262ב' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62	23/11/2023	חוות דעת תכנונית

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 למעט החלוקה הפנימית שאינה מחייבת התכנית אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 7.20- קומת מרתף : מוצעת תוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה 10 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 44.42 מ"ר, ע"פ נספח הבינוי לדירה זו ניתן לקבל תוספת קטנה בהרבה מהמוצע, מעיון בתכניות עולה כי התכנית שהוגשה אינה משקפת נכונה את המצב בשטח וכי חלק מהשטח המוצע הינו שטח קיים לדירה, ישנה סתירה בין התכניות המוגשות. פורסמה הקלה בגין 5% נגישות אך כאמור היא אינה רלוונטית מאחר וחלק נרחב מהשטח המוצע קיים בדירה. יש לבטל הקלה זו . יש להתאים את השטח העיקרי המוצע במדויק לנספח הבינוי. בסמיכות לשטח העיקרי מוצע ממ"ד בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר : -הממ"ד מוצע בחזית אחורית הממ"ד מוצע מעבר לקווי הבניין ולא פורסמה הקלה בגינו, הממ"ד מגיע עד לגבול המגרש ויש לתכננו כך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר לעניין בניית ממ"ד במרווח , יש לתכננו מצד שמאל של התוספת בהתאמה לתיק השני המוגש בבניין זה. לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה התקבלו הסכמות של 2/3 לבניה בשטח משותף		

שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר ומוצע בצורה לא רגולרית, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר. בנוסף מוצעת בקשה דומה לדירה זהה בבניין סמוך, יש לבצע תיאום תכנוני בין הממ"ד בכדי ליצור חזות אחידה. בנוסף, מוצעת תוספת של חניה פרטית החורגת גם היא מקווי הבניין, לא ניתן לאשרה : לא התקבל אישור הסדרי תנועה המהווה תנאי לדיון החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשרה לא פורסמה הקלה בגינה החניה מהווה פגיעה חזותית ופוגעת בחניות ציבוריות קיימות. מוצע גרם מדרגות באזור החניה המקשרות בין מפלס זה המוצע למפלס הקומה הקיימת, יש להתאים את גרם המדרגות לנספח ולתכננו בתוך הדירה ולא מחוצה לה. מפלס 4.20- קומת קרקע : מוצעת מרפסת גג מעל התוספת המוצעת למטה בהיקף של 41.93 מ"ר. מרפסת גג זו היא לכאורה ריצוף חצר ואין מניעה לאשרו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2022/6726.00 שנמסר בתאריך: 02/11/2022 ע"י המח' למידע תכנוני.		

קווי הבניין לא סומנו ע"ג התכניות ויש לסמנם כנדרש, הממ"ד והחניה חורגים מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 6 קומות, המוצע עומד במותר. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 44 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : בנספח הבינוי ישנה טבלת שטחים מפורטת הנותנת שטח מותר לכל דירה.		

לדירה מס' 10 ניתן ע"פ תב"ע 24 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש הינו 44.42 מ"ר, השטח כאמור חורג מהמותר ולא הוכחו זכויות לגביו ולא ניתן לאשר. פורסמה הקלה בגין 5% נגישות אך כאמור התכנית אינה מקפת נכונה את הקיים והשטח המוצע קטן יותר במציאות. יש לצמצם את התוספת ל-24 מ"ר בלבד. הממ"ד מבוקש מכח שטחי מיגון ואין מניעה עקרונית לאשר את השטח ממדים מבוקש בבקשה, תנאי לאישורו יהיה אישור פקע"ר חדרים מחוזקים לא רלונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלונטי		

מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו ואושרו בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור הסדרי תנועה- לא התקבל אישור שלביות ביצוע: שלבי הביצוע הינם מלמטה ללמעלה מבוקשת בניה רק לדירת המבקש , עומד במותר. התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת ויש להתאים לנספח הבינוי		
ממ"ד 5% נגישות	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי, ממ"ד וחניה.

נדרשת הכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק "ממ"ד ו-5% נגישות" ככוללת גם לעיניין בנייה שלא בשלביות ביצוע וגם לעיניין בינוי שלא לפי נספח מחייב.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

ממ"ד מוצע :

לא הוצגה תכנית צל ליתר הממדים בעמודה ויש להציג לרבות הצמדת הממ"ד לקיר הבינוי הקיים ע"מ לאפשר בעתיד עמודה צומחת

שטח הממ"ד קטן יותר מהסטנדרט הנדרש ע"פ פקע"ר, תנאי לאישורו יהיה קבלת אישור פקע"ר.

חניה פרטית מוצעת :

החניה מוצעת במרווח עד לגבול החלקה ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה

אין שטחים בגין חניה זו

ניתן יהיה לאשר חניה זאת רק ע"י ביצועה כחניה לא מקורה ע"י ביטול התקרה מעל.

ליקויים גרפים בתכנית :

סימון כלל ההיתרים הרלוונטים ע"ג ההרמוניקה

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a לרבות גרפיקה נאותה ומקובלת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2018/0806.05</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 255, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30869	19	לא

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

תאור הבקשה

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

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

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

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

בנוסף קיימת בקשה להיתר שינויים בתיק 3. 2018/806, התיק אושר בוועדה ונמצא בהשלמת תנאים.
תיק 4. 2018/806 היתר בניה שהופק לתוספת מעליות בקניון.

פרסום הקלות

בבקשה זו לא פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק,

בוצע הליך משלוח הודעות לפי סעיף 36 ,

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

תנאים טרם דיון :

חוו"ד איכות סביבה- לא נדרש

מחלקת שפ"ע- התקבל אישור

מחלקת תנועה- לא התקבל

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 09/10/2024

מחלקת דרכים- לא התקבל

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 15/10/2024

מחלקת תברואה- לא התקבל

לאחר הדיון התקבל אישור בתאריך 15/10/2024

בעלויות :

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

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחוו"ד .	

יש להתאים שטח עיקרי מבוקש במדויק להוראות התב"ע, ישנה סטיה של כ- 1 מטר ויש לצמצם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4820ב תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13/10/2024 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת מאחר ולא הושלמו תנאים של מחלקת תנועה, דרכים ותברואה המהווים תנאי לדיון. בנוסף נדרש היה ברור מול המחלקה המשפטית לעניין גובה הבניה באם ניתן לאפשר בינוי באזור המבוקש היות והתכנית החלה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין זה ובמיקום המבוקש אין תוספת גובה ע"פ נספח. לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים לדיון והתקבל אישור מהלשכה המשפטית כי אין מניעה לקדם את התיק, להלן ציטוט מחוות הדעת שניתנה על ידם : "סעיף 4.3.1 לתכנית 4820ב קובע ייעוד ושימושים של דרך ומסחר : "מסחר (המסחר יהיה בתוך הגשר מעל הדרך הקיימת)." כפי שציננת בפגישתנו מיום 26.11.24, השטח המבוקש מיועד למסחר אך לא נקבע בגינו הגובה בנספח 1, ולכן הפרשנות הסבירה והראויה ביותר היא כי ניתן להקים חנות בגובה זהה ליתר החנויות הסמוכות בשדרה שעל הגשר." לפיכך ולאור התיקונים שבוצעו בתיק הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש :	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בנייה מס' יח"ד קווי בניין מס' קומות צמצום המרחק בין קירות מבני המגורים לפחות מ-20 מ' גובהו המירבי של מפלס ה-0.00 בהתאם לנספח מס' נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 21 הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מוצעת תוספת של חנות בשטח של הגשר בקניון רמות בהיקף של 78.63 מ"ר שטח עיקרי, ושטח של מחסן לחנות בהיקף של 10.93 מ"ר. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בכפוף לעמידה ביתר הנושאים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5278.00 שנמסר בתאריך: 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 1050715 ותכנית 762906 אין חריגה מקווי הבניין.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 קומות מעל הקרקע ושני קומות מתחת. המוצע בבקשה תואם למותר אין תוספת קומות.. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר התקבלה חו"ד משפטית המאשרת את הבינוי בגובה המבוקש מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע הגבילה סך שטח לכל ייעוד בהתאם לשימושים השונים במגרש. סך שטח עיקרי מותר בגשר הינו 400 מ"ר , שטח קיים 322.53 מ"ר, שטח מוצע הינו 78.63 מ"ר, סך שטח קיים+ מוצע הינו 401.16 מ"ר ויש לצמצם למותר		

שטח שירות מותר ע"פ התב"ע הינו 320 מ"ר, שטח שירות קיים 308.36 מ"ר, שטח שירות מוצע הינו 10.93 מ"ר- שטח קיים+ מוצע = 319.29 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר.		
מדובר בקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאים של מחלקת תנועה, דרכים, תברואה כתנאי לדיון נוסף. גובה בנייה : התכנית כוללת בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעיניין גובה בניה מירבי ובמיקום המבוקש נספח הבינוי לא קבע תוספת גובה בוצעה התייעצות מול המחלקה המשפטית לנושא הגובה ובאם ניתן לאפשר במיקום המבוקש תוספת בניה. עד למועד הדיון לא התקבלה התייחסות לנושא זה, המשך הטיפול בבקשה ייקבע בהתאם לתשובת הלשכה המשפטית לנושא זה שטחים :	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

יש להתאים את השטח העיקרי המותר במדויק להוראות התכנית. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה שובצה לוועדת משנה שתתקיים ב- 13.10.2024	07/10/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לוועדת המשנה
מדובר בקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר. התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : תנאים טרם דיון : יש להשלים תנאים של מחלקת תנועה, דרכים, תברואה כתנאי לדיון נוסף. שטחים : יש להתאים את השטח העיקרי המותר במדויק להוראות התכנית. ליקויים גרפים :	24/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב4820 תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : דרך ומסחר+ זיקת הנאה מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 762906 תחילת תוקף : 27/12/2020 תכנית 105715 תחילת תוקף 24/06/2023 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בנייה מס' יח"ד קווי בניין מס' קומות צמצום המרחק בין קירות מבני המגורים לפחות מ-20 מ'	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

גובהו המירבי של מפלס ה-0.00 בהתאם לנספח מס' 1 הקצעת 1200 מ"ר לטובת אודיטוריום. לא יותר ניווד מהשטחים שנוספו למשרדים למגורים. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 21 הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מוצעת תוספת של חנות בשטח של הגשר בקניון רמות בהיקף של 78.63 מ"ר שטח עיקרי , ושטח של מחסן לחנות בהיקף של 10.93 מ"ר. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בכפוף לעמידה ביתר הנושאים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5278.00 שנמסר בתאריך : 21/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 1050715 ותכנית 762906 אין חריגה מקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 קומות מעל הקרקע ושני קומות מתחת.		

המוצע בבקשה תואם למותר אין תוספת קומות.. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע בבקשה תואם למותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע הגבילה סך שטח לכל ייעוד בהתאם לשימושים השונים במגרש. סך שטח עיקרי מותר בגשר הינו 400 מ"ר , שטח קיים 322.53 מ"ר, שטח מוצע הינו 78.63 מ"ר, סך שטח קיים+ מוצע הינו 401.16 מ"ר ויש לצמצם למותר שטחי שרות : שטח שירות מותר ע"פ התב"ע הינו 320 מ"ר, שטח שירות קיים 308.36 מ"ר, שטח שירות מוצע הינו 10.93 מ"ר- שטח קיים+ מוצע = 319.29 מ"ר.		

עומד במותר ואין מניעה לאשר.		
ממדים		
לא מוצע		
חדרים מחוזקים		
לא מוצע		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		

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

תנאים טרם דיון

חו"ד איכות סביבה- לא נדרש

מחלקת שפ"ע- התקבל אישור

מחלקת תנועה- לא התקבל

מחלקת דרכים- לא התקבל

מחלקת תברואה- לא התקבל

התנגדויות

לא התקבלו

חוות דעת אדריכלית

יוזן ע"י ראש צוות

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח מסחר בקניון רמות בשטח הגשר.

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש להתאים שטח עיקרי מבוקש במדויק להוראות התב"ע, ישנה סטיה של כ- 1 מטר ויש לצמצם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1979/0044.09</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניה על הגג לפי תבע כולל מרפסת גג וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בקשי זוהר בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

צונדק 133 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
372730	תחילת תוקף	14/07/2018			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8293	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בן 4 קומות מעל קומת מחסנים,

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 32 הכוללת תוספת קומה לדירה זו

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס +2.80 קומה ג': מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

מפלס +8.40 קומה א': מוצעת תוספת קומה לדירה 32 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 60 מ"ר ומרפסת גג בהיקף של 8.50 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים :

תיק 1979/44 היתר מקורי של הבניין- הופק בתאריך 17/09/1980

תיק 1996/121.3 הופק בתאריך 03/08/2023 במסגרתו אושרו תוספות בניה על הגג לדירות 57,58 זהות למבוקש בבקשה הנוכחית

תיק 1979/44.4 הופק בתאריך 24/05/2021 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירה 37

תיק 1979/44.7 הופק בתאריך 22/05/2022 במסגרתו אושרו תוספות בניה לדירה מס' 22

תיק 1979/44.8 בקשה פעילה אשר טרם הופק היתר בגינה במסגרתו מבוקשות תוספות בניה לדירות 51,52

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק :

להלן נוסח ההקלות :

פתחים בשונה מנספח הבינוי

בניה על הגג שלא בהינף אחד בשונה מנספח הבינוי .

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 10/09/2024 – לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה- אין נגיעה בקרקע והבינוי המוצע פחות מ200 מ"ר ולא נדרש אישור

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה ובעלי הנכס החתום עליה.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת תואמים נספח בינוי במדויק. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
27/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 372730 תחילת תוקף : 14/07/2018 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים :

גובה בנייה מס' יחידות דיור קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מס' 1. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +2.80 קומה ג' : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה, מיקום המדרגות תואם במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. מפלס +8.40 קומה א' : מוצעת תוספת קומה לדירה 32 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 60 מ"ר ומרפסת גג בהיקף של 8.50 מ"ר התוספת תואמת במדויק לנספח בינוי למעט כמה פתחים, פורסמה הקלה בגין פתחים שלא נספח אך הקלה זו מיותרת מאחר והנספח אינו מחייב לעיניין זה. אין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2024/5811.00 שנמסר בתאריך : 12/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 372730 , התוספת המוצעת עומדת בקווי הבניין המאושרים ואין מניעה לאשר.		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 קומות מעל הכניסה ו-1 מתחת המוצע בבקשה תואם למותר. גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה סופי מותר. מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע. אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : התב"ע הגבילה שטח לכל דירה ונתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הבנוי. לדירה מס' 32 ניתן להוסיף ע"פ תכנית שטח עיקרי בהיקף של 60.85 מ"ר, מוצעת תוספת בהיקף של 59.15 מ"ר ואין מניעה לאשר.		

מבוקש חדר מחוזק בבקשה, ניתן לבקשו כשטח שירות בהתאם לחוק ההסדרים החדש לפיו תוספת שטחי שירות לטובת חדר מחוזק לא יהווה סטיה ניכרת. שטחי שירות : לא מבוקש ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק בבקשה, ניתן לבקשו כשטח שירות בהתאם לחוק ההסדרים החדש לפיו תוספת שטחי שירות לטובת חדר מחוזק לא יהווה סטיה ניכרת. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי		

מרפסות זיז לא מוצע תימוכין קניינים בשטח משותף אין צורך בחתימות שכנים, מדובר בבינוי תואם נספח בינוי במדויק שאינו דרש חתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה- אין נגיעה בקרקע והבינוי המוצע פחות מ200 מ"ר ולא נדרש אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף 7.1 "הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים" התוספת מוצעת לקומה העליונה לדירה אחת בלבד. פורסמה הקלה בגין אי עמידה בשלביות ביצוע ואין מניעה לאשר. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים,		

ההיתר המקורי של הבניין בתיק 79/44 ניתן לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך בחיזוק ע"פ הצהרת המהנדס התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי תואם נספח, אין מניעה לאשר.		
פתחים בשונה מנספח הבינוי בניה על הגג שלא בהינף אחד בשונה מנספח הבינוי.	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומרפסת תואמים נספח בינוי במדויק.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2001/0234.03</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה על הגג ומרפסת גג, והגבהת תקרת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עוזר משה
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיא
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

קדימה 25, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	6	כן

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

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה, לדירה מס' 30

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +9.03 קומה ה': מוצעת תוספת שטחים לדירה זו בהיקף של 23.46 מ"ר.

מפלס +10.56 קומת גג: מוצעת מרפסת גג בהיקף של 47.56 מ"ר, וכן הגבהת חדר מדרגות לגג.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה:

הבניין הינו בניין ארוך טורי ארוך וישנם היתרים רבים לבינוי על הגג אשר סומנו ע"ג ההרמוניקה
לדירה הנוכחית ישנו היתר בניה לתוספת בניה בתיק 2001/434.1 , ההיתר הופק בתאריך 19/02/2008
במסגרתו בקשו תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר וכן מרפסת גג.

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי

הקלה עבור מרפסת גג.

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 14/11/2023 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

בעלויות :

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

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת השלמת דירת גג ומרפסת גג לדירה 30, אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד	
28/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית	

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 19/06/2024 וירד מסדר היום לצורך בדיקה מקצועית נוספת מול הצוות המקצועי, בתאריך 16/07/2024 נערכה פגישה בין עורכת הבקשה לראש הצוות עורכת הבקשה בקשה בבקשה הנוכחית להתאים את הבינוי בהתאם לבקשה זהה שאושרה להשלמת דירת גג לדירה סמוכה. בהתאם לסיכום ישיבה שנערכה עם ראש הצוות, סוכם כי יש להציג ע"ג ההרמוניקה את כל תכנית קומת הגג קיימות 6 דירות גג כאשר 5 מימשו את הזכויות מכוח התב"ע מתוך 5 אלו 2 מימשו בינוי נוסף אחד מכוח 5% בלבד ודירה נוספת מכוח 5% וחדר מחוזק ע"ב התאימה את הבינוי לבקשה שאושרה להשלמת 5% בלבד. סוכם כי לאחר הצגת תכנית מתוקנת היא תובא שוב בפני מנהל האגף לקבלת אישור תכנוני. התקבל אישור מנהל האגף לתכנית שהוגשה, לפיכך ולאור התיקונים והשינויים שבוצעו בתיק , הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : מספר נספח רלוונטי 1 הבניה המוצעת אינה לפי נספח תכניות כפופות : 2262 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 סטייה ניכרת נספח בינוי מוצעת תוספת שטחים לדירה זו בהיקף של 23.45 מ"ר. קיימת בניה ע"פ נספח בהיתר קודם וכעת מבוקשת תוספת שטחים עיקריים מכח 5% השלמת דירת גג, הבינוי אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – התקבל אישור מנהל האגף לעניין שיפור אדריכלי מפלס +10.56 קומת גג : מוצעת מרפסת גג בהיקף של 47.56 מ"ר, וכן הגבהת חדר מדרגות לגג מוצעת הגבהת תקרת חדר מדרגות קיים עד לגובה מעקה גג קיים, ותוספת של גרם נוסף לצורך יציאה לגג ולמרפסת הגג המוצעת פורסמה הקלה בגין מרפסת זו, ואין מניעה לאשר		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5039.00 שנמסר בתאריך: 15/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 6 קומות, המוצע עומד במותר. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 44 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו		

שטחי בניה שטחים עיקריים : השטח מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 2816 מ"ר, 5% משטח זה מהווים 140.8 מ"ר, ישנם 6 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן לבנות מכח השלמה זו 23.46 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש : 23.46 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות : לא מבוקש ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה לא הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג ויש להציג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – התקבל אישור שיפור אדריכלי ממנהל האגף ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות בפתיחת התיק,		

תנאים טרם דיון חווי"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית		
הבקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מול הצוות המקצועי.	19/06/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	30/05/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי 1 הבניה המוצעת אינה לפי נספח תכניות כפופות : 2262 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 מוצעת תוספת שטחים לדירה זו בהיקף של 23.46 מ"ר. קיימת בניה ע"פ נספח בהיתר קודם וכעת מבוקשת תוספת שטחים עיקריים מכח 5% השלמת דירת גג, הבינוי אינו תואם נספח בינוי ופורסמה הקלה בגינו. בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה לא הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג ויש להציג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. מפלס +10.56 קומת גג : מוצעת מרפסת גג בהיקף של 47.56 מ"ר, וכן הגבהת חדר מדרגות לגג		

מוצעת הגבהת תקרת חדר מדרגות קיים עד לגובה מעקה גג קיים, ותוספת של גרם נוסף לצורך יציאה לגג ולמרפסת הגג המוצעת פורסמה הקלה בגין מרפסת זו, ואין מניעה לאשר קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/5039.00 שנמסר בתאריך: 15/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. סומן קו בניין כתום ע"י עורכת הבקשה, הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות מספר קומות מירבי ע"פ תכנית יהיה 6 קומות, המוצע עומד במותר. אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית הינו 44 יח"ד במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : השטח מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג שטח החלקה הינו 2816 מ"ר, 5% משטח זה מהווים 140.8 מ"ר, ישנם 6 בעלי דירות גג ולכן לכל דייר ניתן לבנות מכח השלמה זו 23.46 מ"ר. שטח עיקרי מבוקש : 23.46 מ"ר. עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות : לא מבוקש ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים חדרים מחוזקים		

ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע בדיקת עמידה במדיניות מהנדס עיר : מדובר בדירת גג מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה לתכנית המתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעניין אחוזי בנייה פורסמה הקלה בגינה לא הוצגה תכנית צל ליתר דירות הגג ויש להציג חישוב שטח יחסי מותר לכל דייר יעשה בפרק "שטחים" עניין שיפור אדריכלי – יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף		

התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הדירות בפתיחת התיק, תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- אין צורך בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי.		

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה 30 מכח השלמת דירת גג. יש לבטל את הבינוי המוצע לכיוון החזית הקדמית ולהשאיר רק את בינוי הצד וכן להגיש תכנית צל בהתאמה לכלל הדירות, ולאחר תיקון זה ייבחן בשנית נושא שיפור אדריכלי. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	30/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה לבנייה בשטח 5% השלמת דירת גג, בחלק היחסי הקלה עבור מרפסת גג. הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.	24/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבבקשה לתוספת השלמת דירת גג ומרפסת גג לדירה 30,

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1991/1070.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן מאיר
עורך הבקשה	מזוז שירה
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	33

כתובת האתר

שאדיקר נחום 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12967ב	תחילת תוקף	21/02/2015			
3822	תחילת תוקף	06/08/1989			
3822ב	תחילת תוקף	19/04/1991			
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004			
604405	תום תקופת הפקדה	25/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 02.06.1992 בת.ב 1991/1070.00 ובו אושר "הקמת בניין".

- בתאריך 09.08.2020 בת.ב 1991/1070.01 ובו אושר "בניית מרפסת בשונה מנספח בינוי וקירוי מרפסת גג קיימת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שאדיקר נחום 2 בניין מגורים קיים בן 4 וקומה תת קרקעית.

גוש : 30649 חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה 1- במפלס -2.80 :

מש' קורן-מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת.

קומת כניסה במפלס +0.00 :

מש' דוידוב- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת.

קומה א' במפלס +2.80 :

מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסות זיז לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בניה בשונה מנספח הבינוי".

2. "בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד הגשת התנגדויות : 22/08/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס#x200f: #x200f#x200f

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	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 12967ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת במיקום של תוספות ע"פ התבע ע"ג ההרמוניקה כנדרש + חתימה של בעלי הדירה. ניהל מי נגר : – יש להציג חישוב זה.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12967ב' תחילת תוקף : 21/02/2015 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/01/02 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד בהוראות התבע 12967 ב'. יש לפצל את המרפסות זיז המוצעות – יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת במיקום של הבינוי עתידי ע"ג ההרמוניקה כנדרש. -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 12967 ב' -תחילת תוקף 2015/02/21, אזור מגורים ב'. כפיפות : * 5166 ב' - תחילת תוקף 2010/01/21. * 5022 - תחילת תוקף 1996/03/22. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 12967 ב' - סעיף 6.14 - גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשה כסטייה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן תהא סטייה ניכרת. הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תוכנית 12967 ב' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי ומס' קומות מירבי. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – "בנייה בשונה מנספח הבינוי" . מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס -2.80 :		

מש' קורן-מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' דוידוב- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5060/2023 שהוגש מיום 2023.01.23 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה זו. גבהים : אין תוספת גובה בבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 12967 ב' השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.80 :		

מש' כהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 29.90 מ"ר-המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 12967 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד . היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה." פורסמה הקלה כנדרש- "בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות : קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצעת מרפסת זיז לדירה המבוקשת בשטח- 28.70 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' בחזית מזרחית- המרפסת הזיז המוצעת בתחום קווי בניין למרפסות בשטח כ- 16.30 מ"ר. בחזית הצפונית- המרפסת הזיז המוצעת בתחום קווי בניין לתוספות בינוי בשטח כ-12.50 מ"ר- המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נפסח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בבקשה מס' 2019/1070.2 ע"כ המוצע נראה עומד בהנחיית זו. התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים :		

הבקשה תואמת לנספח הבינוי - ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.09.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 21.01.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 12967 ב' סעיף 6.9 – "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי – הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה" הוצג היתר בניין מקורי משנת 1992 ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית . ניהל מי נגר : ע"פ תבע 140335 – סעיף 6.13 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב זה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 12967ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. השולמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. - יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת במיקום של תוספות ע"פ התבע ע"ג ההרמוניקה כנדרש + חתימה של בעלי הדירה.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מקובל תכנוני ועומד בהוראות התב"ב 12967' . יש לפצל את המרפסות זיז המוצעות -יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת המוצעת במיקום של הבינוי עתידי ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a . אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התב"ב .	02/01/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 604405 תחילת תוקף :	17/12/2023	חוות דעת תכנונית

25/01/2021 ייעוד הקרקע: דרך מוצעת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: * 12967 ב' -תחילת תוקף 2015/02/21, אזור מגורים ב'. כפיפות: * 5166 ב' - תחילת תוקף 2010/01/21. * 5022 - תחילת תוקף 1996/03/22. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 12967 ב' - סעיף 6.14 - גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשה כסטייה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן תהא סטייה ניכרת. הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים. המוצע בבקשה עומד בהוראות אלה. נספח בינוי: תוכנית 12967 ב' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם מחייבים: קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי ומס' קומות מירבי. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה:		

קומה 1- במפלס -2.80 : מש' קורן-מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת כניסה במפלס +0.00 : מש' דוידוב- מוצעת מעטפת לדירה המבוקשת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לדירה המבוקשת- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5060/2023 שהוגש מיום 2023.01.23 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה זו. גבהים : אין תוספת גובה בבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 12967 ב' השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה :		

קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 29.90 מ"ר-המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : תכנית 12967 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד . היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה." פורסמה הקלה כנדרש- "בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות : קומה א' במפלס +2.80 : מש' כהן- מוצעת מרפסת זיז פינתית לדירה המבוקשת בשטח- 28.70 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. בחזית מזרחית- המרפסת הזיז המוצעת בתחום קווי בניין למרפסות בשטח כ- 16.30 מ"ר- תואם בחלקה לנספח הבינוי. בחזית הצפונית- המרפסת הזיז המוצעת בתחום קווי בניין לתוספות בינוי בשטח כ-12.50 מ"ר- המרפסת המוצעת במיקום תוספת בנייה עתידיות מכוח נספח הבינוי. בתנאי שיעמוד בשלושת הכללים : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטר מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- ע"פ נתוני המערכת בחזית הצפונית מבוקשת מרפסת גג בבקשה מס' 2019/1070.2 ע"כ המוצע נראה עומד בהנחיית זו. התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע- יש להגיש התחייבות זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.		

את שטח המרפסת בחזית מזרחית התואם לנספח הבנוי אין מניעה לאשר. -יש להסיר את החלק הפינתי ולפצל מרפסת זו לשתי מרפסות . -יש להוכיח כי סך השטחים המקורים לא יעלה ל-12 מ"ר או 14 במוצע. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת לנספח הבינוי - ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטביות של בעלי הזכויות. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : תבע 12967 ב' סעיף 6.9 – "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי – הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה" -יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התבע . ניהל מי נגר : ע"פ תבע 140335 – סעיף 6.13 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב זה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל תכנוני ועומד בהוראות התבע 12967ב' .		

יש לפצל את המרפסות זיז המוצעות -יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת המוצעת במיקום של הבינוי עתידי ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מקובל תכנוני ועומד בהוראות התבע 12967ב' . יש לפצל את המרפסות זיז המוצעות -יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת המוצעת במיקום של הבינוי עתידי ע"ג ההרמוניקה כנדרש. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : — יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית :	17/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

-יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התבע .		
הכנת נוסח פרסום	28/06/2023	בניה בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע 12967ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

- יש להגיש התחייבות לפירוק המרפסת במיקום של תוספות ע"פ התבע ע"ג ההרמוניקה כנדרש +חתימה של בעלי הדירה.

ניהל מי נגר :

– יש להציג חישוב זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1991/1070.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עפ"י תב"ע הכוללת תוספת שתי יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	יפה מרים
עורך הבקשה	מזוז שירה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שאדיקר נחום 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30649	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12967ב	תחילת תוקף	21/02/2015			
3822	תחילת תוקף	06/08/1989			
3822ב	תחילת תוקף	19/04/1991			
5/22/04	פתיחת תיק תרש"צ	02/08/2004			
604405	תום תקופת הפקדה	25/01/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 02.06.1992 בת.ב 1991/1070.00 ובו אושר "הקמת בניין"

- בתאריך 09.08.2020 בת.ב 1991/1070.01 ובו אושר "בנית מרפסת בשונה מנספח בינוי וקירוי מרפסת גג קיימת".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת נווה יעקב ברחוב שאדיקר נחוס 2 בניין מגורים קיים בן 4 וקומה תת קרקעית.

גוש : 30649 חלקה : 14.

מצב מוצע:

קומת כניסה במפלס +0.00 :

דירה מס' 2 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת.

דירה מס' 1 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 5 – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומרפסת זיו לדירה המבוקשת.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "בניה בשונה מנספח הבינוי".

2. "בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד הגשת התנגדויות: 21/02/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

בוצע הליך פרסומי בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 22 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
	04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

להיתר בניה בתנאים		
המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 12967 ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12967 ב' תחילת תוקף : 21/02/2015 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/07/05 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים : המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 12967 ב' ותואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים כנדרש. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה והושלמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 12967 ב' -תחילת תוקף 2015/02/21, אזור מגורים ב'. כפיפות : * 5166 ב' - תחילת תוקף 2010/01/21. * 5022 - תחילת תוקף 1996/03/22. * תקנות התכנון והבניה.	02/12/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תבע 12967 ב' - סעיף 6.14 - גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשה כסטייה. סטיה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן תהא סטיה ניכרת. הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים. המוצע בבקשה עומד בהוראות אלה. נספח בינוי : תוכנית 12967 ב' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי ומס' קומות מירבי. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 2 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 1 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומרפסת זיז לדירה המבוקשת- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט המרפסת גג המוצעת במיקום לתוספות -אין מניעה לאשר.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6139/2021 שהוגש מיום 2021.08.03 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : המוצע בבקשה השלמת קומות קיימות. גבהים : אין תוספת גובה בבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : ע"פ תבע 12967 ב' השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 1 – מוצע יח"ד חדשה הכוללת תוספת למגורים לדירה המבוקשת בשטח-101.32 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 2 - מוצע יח"ד חדשה הכוללת תוספת למגורים לדירה המבוקשת בשטח-89.48 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-15.30 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד :		

קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 2 - מוצע ממ"ד 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין לתוספות. דירה מס' 1 - מוצע ממ"ד 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין לתוספות. הממ"דים המוצעים תואמים לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 12967 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד . היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה." פורסמה הקלה כנדרש- "בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות : המרפסות המוצעות תואמות לנספח בינוי במדויק. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 : מרפסת גג לא מקורה בשטח-24.73 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 20.90 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 24.10.07 - "לאשר את הבקשה" .		

אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.03.06 - "לאשר את הבקשה". אישור אגף תברואה: ניתן אישור בתאריך 24.03.07 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה: ניתן אישור בתאריך 24.03.21 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים: ניתן אישור בתאריך 23.05.16 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: תבע 12967 ב' סעיף 6.9 – "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי – הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה" היתר בניין מקורי הופק בשנת 1992 ע"כ לא נדרש בחו"ד זו. ניהל מי נגר: ע"פ תבע 12967 – סעיף 6.13 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התבע 12967 ב' ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 12967 ב' ותאום לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית— יש להמציא תנאי זה. אישור אגף תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית— יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית— יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התב"ע .	05/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

ניהל מי נגר : – יש להציג חישוב זה.		
המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"ע 12967 ב' ותאום לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים כנדרש . נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a . אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור אגף תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התב"ע . ניהל מי נגר : – יש להציג חישוב זה.	13/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	13/06/2023	חוות דעת תכנונית

604405 תחילת תוקף : 25/01/2021 ייעוד הקרקע : דרך מוצעת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 12967 ב' -תחילת תוקף 2015/02/21, אזור מגורים ב'. כפיפות : * 5166 ב' - תחילת תוקף 2010/01/21. * 5022 - תחילת תוקף 1996/03/22. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 12967 ב' - סעיף 6.14 - גובה הבניה המירבי היינו מחייב. מס' יח"ד המרבי. קווי הבניין מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשה כסטייה. סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן תהא סטייה ניכרת. הנסיגות בכל הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינם מחייבים. המוצע בבקשה עומד בהוראות אלה. נספח בינוי : תוכנית 12967 ב' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מרביים, מס' יח"ד מירבי ומס' קומות מירבי. כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה.		

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש – "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 2 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. דירה מס' 1 - מוצע שינוי מקומת מחסנים למגורים, תוספת בינוי וממ"ד לדירה המבוקשת- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג ומרפסת זיז לדירה המבוקשת- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט המרפסת גג המוצעת במיקום לתוספות -אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6139/2021 שהוגש מיום 2021.08.03 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : המוצע בבקשה השלמת קומות קיימות. גבהים : אין תוספת גובה בבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה :		

ע"פ תבע 12967 ב' השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 2 – מוצע יח"ד חדשה הכוללת תוספת למגורים לדירה המבוקשת בשטח-101.32 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. דירה מס' 1 - מוצע יח"ד חדשה הכוללת תוספת למגורים לדירה המבוקשת בשטח-89.48 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-15.30 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומת כניסה במפלס +0.00 : דירה מס' 2 -מוצע ממ"ד 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין לתוספות. דירה מס' 1 - מוצע ממ"ד 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין לתוספות. הממ"דים המוצעים תואמים לנספח הבינוי. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 12967 סעיף 7.1 – "הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד . היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה." פורסמה הקלה כנדרש- "בניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. מרפסות : המרפסות המוצעות תואמות לנספח בינוי במדויק.		

קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 5 : מרפסת גג לא מקורה בשטח-24.73 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות – אין מניעה לאשר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 20.90 מ"ר בתחום קווי בניין לתוספות- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת לנספח הבינוי במדויק- ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטביות של בעלי הזכויות. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.03.06 - "לאשר את הבקשה" אישור אגף תברואה : התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור הסדרי תנועה : התקבלה דחייה אוטומטית– יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 23.05.16 - "לאשר את הבקשה" אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 12967 ב' סעיף 6.9 – "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאי – הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ תקן ישראל ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה" -יש להגיש חו"ד כנדרש ע"פ הוראות התבע . ניהל מי נגר : ע"פ תבע 140335 – סעיף 6.13 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב זה. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התבע 12967 ב' ותואם לנספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. יש להשלים תנאים כנדרש. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	31/01/2023	בניה בשונה מנספח הבינוי - בניה שלא בהינף אחד -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המוצע בבקשה תואם את המותר ע"פ הוראות התב"מ 12967 ב' ומקובל מבחינה תכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2015/0096.02</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנד משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הרב זריצקי 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא
30727	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024	1	מגורים ג	984

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2015/96 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים מדורג בן 5-6 קומות

מצב מוצע :

תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 :

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים מוצעים עבור דירות מס' 1+2.

תוכנית קומה א, מפלס -6.00 :

עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + חצר אנגלית , וחצר רגילה התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית.

ברחוב זריצקי , רמות גוש 30618 חלקה 270.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון .

הקלה בשלכיות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20.8.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות :

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק.

עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע

שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע

חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלכיות ביצוע

יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצא ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות. נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. יש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה : השטחים המאוסרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאוסר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י		

חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. תימוכין קנייניים : התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע : הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש . יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1116961 תחילת תוקף : 20/04/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון . הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א. ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות היות ולא ניתן לבקש הקלה על תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2023 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. מוצע בבקשה : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר.		

ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה : השטחים המאוסרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאוסר בתוכנית ,בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה :		

לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה : בניית ממ"ד יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכנית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים : תוכנית שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע : הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים.		

מוצע בבקשה : הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע אינו מקובל תכנונית , ואינו תואם תב"ע, ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע, יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי כנדרש-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.9.2024 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 2.9.2024 התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/07/2024	בניה בשונה מנספח בינוי, כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאורור. תוספת ממ"ד לצרכי מיגון. הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א''''.

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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע

יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש
להגיש במדיניות המותרת.

לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות.

נספח בינוי:

תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00 -:

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד.

עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר.

ויש להגיש תוכנית מתוקנת.

תוכנית קומה א, מפלס 6.00- :

עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ-85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית.

השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור, בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח.

ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף.

בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י

חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות

ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.

ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד, במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד.

שטחי בניה :

השטחים המאוסרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי.

שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאוסר בתוכנית, בנוסף שטח המצר גדול מהמותר.

בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י

חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות

ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.

תימוכין קנייניים :

התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד, מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד, לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה

לא עומד – יש להציג חתימות פוזיטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה.

שלביות ביצוע :

הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1.

יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק.

עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע

שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע

חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות.

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

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

יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0257.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מרפסות, חצרות וגדרות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ברגמן יעקב אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

שד נוה יעקב 47, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1713	תחילת תוקף	01/06/1972	9ב	אזור מגורים 4	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 13.03.2023 בת.ב 2022/257.00 ובו אושר "בניית מרפסת עפ"י תב"ע 3907".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד נווה יעקב 47 בניין בן 4.

גוש : 30642 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +1.40 :

דירה מס' 17-

חזית צפונית - מוצעת תוספת בינוי למגורים, הריסה של קיר בפיתוח שטח, ממ"ד, שינוי בפתחים, מרפסת לסגירה וריצוף חצר גידור.

חזית דרומית - מוצעת מרפסת לסגירה וריצוף חצר מוצע וגידור.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "ריצוף וגידור החצר בגדר בגובה 1.5 מ'.".

2. " תוספת שטח וחריגה מקו בנין עבור ממ"ד".

3. " בניה בשונה בנספח הבינוי".

4. "סגירת מרפסות שלא בעמודה שלמה".

5. "תוספת 6% הקלה כמותית".

תום מועד הגשת התנגדויות : 13/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התוספת והממ"ד עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. המרפסות תואמות נספח בינוי אך יש להתאים את החומר הסגירה בהתאם לחזית הבניין הקיים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. מרפסות : -יש לציין ע"ג ההרמוניקה חומר הסגירה של המרפסות , לא ניתן לבקש סגירת מרפסות בעמודי בטון. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה. עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם : התקבלה התנגדות 1 - מאת משה חנניאייב, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 49. מתנגד לריצוף וגידור החצרות בשתי חזיתות ולמדרגות מהחזית המזרחית – "זה שטח ששייך לכל דיירי בנין 4". "הבניין בתהליך של פינוי בינוי".		

התקבלה התנגדות 2 - מאת איתן רייך, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 43. "מתנגד לבניה פרטית על שטח ששייך לכל דיירי בניין". נמצאים בשלב מתקדם של פינוי בינוי וככה לכל דייר יהיה ממ"ד. לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3907 תחילת תוקף : 01/06/1972 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 9831 - תחילת תוקף 13/5/2010 מסילת הרכבת – לא רלוונטי לבקשה זו. * 3907 - תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 3907 א' - תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62.	02/12/2024	חוות דעת תכנונית

* תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- מוצע תוספת לקומה קיימת. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : ב תב"ע 3907 קיים נספח בינוי מס' 7- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה ל"בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +1.40 : דירה מס' 17- חזית צפונית -מוצעת תוספת בינוי למגורים, הריסה של קיר בפיתוח שטח, ממ"ד, שינוי בפתחים וריצוף חצר גידור- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים שטחי בנייה, ממ"ד , חצר). מרפסת לסגירה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. חזית דרומית -מוצעת מרפסת לסגירה- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. וריצוף חצר מוצע וגידור- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיף חצר). קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5523.00 שהוגש מיום 11.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבנייה המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים –(ראה סעיף ממ"ד). מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים הנבחרים הם-6% הקלה כמותית. תוספת שטח 6% : $3755 * 6\% = 225.30$ מ"ר -חלקי 38 תתי חלקות אשר קיימת ע"פ נסח טאבו= 5 . 92 מ"ר . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה 6% כנדרש. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +1.40 : דירה מס' 17- חזית צפונית -מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 3.05 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') -" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו .		

מרפסות : ע"פ תבע 3907 סעיף 11ב'- "אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית הבניין ויצוינו בהיתר הבנייה. " קומה א' במפלס +1.40 : דירה מס' 17- חזית צפונית -מוצעת מרפסת לסגירה בשטח- 8.06 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית דרומית -מוצעת מרפסת לסגירה בשטח- 7.77 מ"ר- אין מניעה לאשר. -יש לציין ע"ג ההרמוניקה חומר הסגירה של המרפסות , לא ניתן לבקש סגירת מרפסות בעמודי בטון. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש- עומד במותר. קומת קרקע במפלס +1.40 : דירה מס' 17 מוצע ממ"ד בשטח- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. הוצגה תוכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 27.08.24 -"לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה.		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. חצר : קומה א' במפלס +1.40 : דירה מס' 17- חזית צפונית -מוצע ריצוף חצר וגידור בגובה 1.5 מ' - אין מניעה לאשר. חזית דרומית -מוצע ריצוף חצר מוצע וגידור בגובה 1.5 מ' - אין מניעה לאשר . תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה. עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה. חוות דעת תכנונית : התוספת והממ"ד עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. המרפסות תואמות נספח בינוי אך יש להתאים את החומר הסגירה בהתאם לחזית הבניין הקיים. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, לטענתם :		

		התקבלה התנגדות 1 - מאת משה חנניאייב, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 49. מתנגד לריצוף וגידור החצרות בשתי בחזיתות ולמדרגות מהחזית המזרחית – "זה שטח ששייך לכל דיירי בניין 4". "הבניין בתהליך של פינוי בינוי". התקבלה התנגדות 2 - מאת איתן רייך, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 43. "מתנגד לבניה פרטית על שטח ששייך לכל דיירי בניין". נמצאים בשלב מתקדם של פינוי בינוי וככה לכל דייר יהיה ממ"ד. לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/07/2024	ריצוף וגידור החצר בגדר בגובה 1.5 מ'!!!!!!!!!!!!!! תוספת שטח וחריגה מקו בנין עבור ממ"ד סגירת מרפסות שלא בעמודה שלמה בניה בשונה מנספח הבינוי. תוספת 6% הקלה כמותית

תנאים – באם תאושר הבקשה

תנאים לקבלת היתר	בוצע
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

התוספת והממ"ד עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

המרפסות תואמות נספח בינוי אך יש להתאים את החומר הסגירה בהתאם לחזית הבניין הקיים.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

מרפסות :

-יש לציין ע"ג ההרמוניקה חומר הסגירה של המרפסות , לא ניתן לבקש סגירת מרפסות בעמודי בטון.

תנאים טרם דיון :

אישור שפ"ע :

התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה.

תימוכין קניינים :

מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה.

-יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה.

עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה.

-יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה.

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות 1 - מאת משה חנניאייב, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 49.

מתנגד לריצוף וגידור החצרות בשתי בחזיתות ולמדרגות מהחזית המזרחית – "זה שטח ששייך לכל דיירי בניין 4".

"הבניין בתהליך של פינוי בינוי".

התקבלה התנגדות 2 - מאת איתן רייך, כתובת המתנגד שד נווה יעקב 43.

"מתנגד לבניה פרטית על שטח ששייך לכל דיירי בניין".

נמצאים בשלב מתקדם של פינוי בינוי וככה לכל דייר יהיה ממ"ד.

לאחר תיקון התוכנית תיבחן התנגדות בשנית.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2020/0352.03</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרבסט אליהו
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
478057	תחילת תוקף	21/09/2019	1	מגורים ב	2755

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2020/352 תוספת בניה לבניין קיים.

2020/352.1 תוספת בניה לבניין קיים.

2020/352.2 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בנין מגורים קיים בן 9 קומות

מצב מוצע :

תוכנית קומת קרקע + א+ב, מפלסים +0.00 +2.82 +5.64 :

מוצעת מעטפת לדירות בחזית צפונית , המעטפת מוצעת מעל בינוי המאושר בהיתר 2020/352.1.

תוכנית קומה ג, מפלס +8.46, משפחת הרבסט :

בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה ובחזית מערבית מוצעת מרפסת, עפ"י נספח בינוי.

תוכנית קומה ד, מפלס +11.28, משפחת אקשטיין :

בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה ובחזית מערבית מוצעת מרפסת, עפ"י נספח בינוי.

ברחוב צוקרמן 14 , נווה יעקב גוש 30647 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד

בניה בשונה מנספח הבינוי

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדויות :

התקבלה התנגדות מאחד מבעל הדירות בבניין היות וגם רוצה לבנות על הגג , וטוען שלאחר בניית הדיירים לא יוכל לבנות מבחינת חיזוק מבנים והבינה על הגג תעלה לו כסף רב בעקבות הבקשה שהוגשה.

התקבל אישור חיזוק מבנים כנדרש-ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תיכנונית, התקבלה התנגדות מאחד מבעל הדירות בבניין היות וגם רוצה לבנות על הגג , וטוען שלאחר בניית הדיירים לא יוכל לבנות מבחינת חיזוק מבנים והבינה על הגג תעלה לו כסף רב בעקבות הבקשה שהוגשה.

התקבל אישור חיזוק מבנים כנדרש-ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ת וקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת 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: 478057 תחילת תוקף: 21/09/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *478057 תחילת תוקף 21.09.2019 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים גובה בניה המירבי ומס' בקומות המירבי המצוין בנספח מס' 1 מס' יחדיות הדירות המירבי בתוכנית זו. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטייה ניכרת.	04/12/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : התקבלה התנגדות מאחד מבעל הדירות בבניין היות וגם רוצה לבנות על הגג , וטוען שלאחר בניית הדיירים לא יוכל לבנות מבחינת חיזוק מבנים והבינה על הגג תעלה לו כסף רב בעקבות הבקשה שהוגשה. התקבל אישור חיזוק מבנים כנדרש-ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6448 שהוגש מיום 31.7.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניינים הבאים : מס' יח"ד , גובה בניה, מס' קומות , שטחי בניה וקווי בניין. הנספח מציע : בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה ובחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז, עפ"י נספח בינוי. מוצע בבקשה : המוצע ב-2 הקומות תואם אחד לאחד לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל דירה , תואם נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכסית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בהוראותיה סעיף זה התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש- עומד במותר. תימוכין קנייניים :		

בקשה תואמת נספח בינוי- לא נדרש. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: תוספות הבניה בחזיתות הבנין מכוח תוכנית זו תבוצע בעמודות שלמות בלבד . מוצע בבקשה : בניה בקומות ג+ד על מעטפת בקומות התחתונות , פורסמה הקלה : בניה שלא בהינף אחד , ובניה בשונה מנספח הבינוי, עומד במותר ואין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תיכנונית-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה- לא נדרש. אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 30.10.2024		
בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי	01/10/2024	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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

המוצע בבקשה תואם נספח בינוי ומקובל תיכנונית,

התקבלה התנגדות מאחד מבעל הדירות בבניין היות וגם רוצה לבנות על הגג , וטוען שלאחר בניית הדיירים לא יוכל לבנות מבחינת חיזוק מבנים והבינה על הגג תעלה לו כסף רב בעקבות הבקשה שהוגשה.

התקבל אישור חיזוק מבנים כנדרש-ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2014/0417.02</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, ריצוף חצר וגידורה, תוספות בניה על הגג, תוספת חדריים מחוזקים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטר נתנאל
עורך הבקשה	קאופמן מלכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

שד נוה יעקב 29 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/03	תחילת תוקף	20/03/1985			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			
5588	תחילת תוקף	29/05/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.06.1994 בת.ב 1994/0223.00 ובו אושר "תוספת 3 מרפסות".

- בתאריך 05.07.2012 בת.ב. 1995/0945.08 ובו אושר "תוספת עבור 2 יח"ד : 2 מרפסות סגורות באלומיניום וזכוכית ו- 2 מרפסות זיז פתוחות"

- בתאריך 29.05.2007 בת.ב. 2005/0164.00 ובו אושר "הרחבות דיור ל - 31 דירות בחזית הדרומית".

- בתאריך 03.11.2022 בת.ב. 2021/0227.00 ובו אושר "תוספות בניה ומרפסות"

- בתאריך 06.02.1989 בת.ב. 1988/0803.00 ובו אושר "תוספת מרפסות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 23 בניין מדורג בן 4 קומות , מרובה כניסות .

גוש : 30642 חלקה : 7.

מצב מוצע :

קומת קרקע :

מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים , ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן.

קומה ב' :

מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז .

קומה ג' :

מש' ארלבויס- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים.

מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .

קומת גג :

מש' ארלבויס- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג.

מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג.

מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג.

מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג.

מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד .

"בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ' " .

"בניה בשונה מנספח הבינוי" .

"תוספת מרפסות גג" .

"ריצוף חצר" .

"גידור החצר בגובה 1.5 מ' " .

"תוספת 5% השלמת קומת גג " .

"תוספת חדר מחוץ" .

"תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ' בחזית צפונית ודרומית" .

"שינוי בפתחים מנספח הבינוי" .

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.02.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדויות 3 .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7 .

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

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה	

אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101 1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבנין ". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25.		

הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העיזר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנונית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוזק. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5588 תחילת תוקף : 29/05/2000	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/01 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות את ההכרעה : הוועדה דנה בבקשה והחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אך טרם הוצאת החלטה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי- יועמ"ש הוחלט, כי הבקשה תבוא לדיון חוזר לצורך התייחסות לטענות המתנגדים. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות את ההכרעה : ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה ומחליטה כי על המבקשים להשלים חתימות תוך 14 יום לשם הצגת תימוכין קניינים. הבקשה תובא לדיון פנימי. התקבלו חתימות הנדרשות ע"כ מוצא לדיון חוזר. להלן המלצת האגף : * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 5588- לא חל סעיף סטייה ניכרת . תבע 3907 א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים :		

* תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים-(ראה סעיף מרפסות). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים, ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן- בשונה מנספח הבינוי –(ראה סעיפים ממ"ד ותימוכין קניינים) קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים. מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . התוספת המוצעת – תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר.		

המרפסות המוצעות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ומרפסת גג. המוצע בקומה זו- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזה ומרפסת). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5282.00 שהוגש מיום 22.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי בניין –(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג). מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : מוצע בבקשה זו תוספת ע"פ נספח בינוי, תוספת שטחי בנייה ע"פ הוראות התב"ע 25 מ"ר ומוצע השלמת 5% דירת גג.		

תבע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתבע. ע"פ סעיף 10ה' - "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 3974 מ"ר. $4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. סה"כ לכל יח"ד מותר- 25 מ"ר (ע"פ התבע) + 19.87 מ"ר (השלמת דירת גג) = 44.87 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' : מש' כאהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.72 מ"ר- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.86 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.87 מ"ר. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.		

מבוקשת תוספת מכוח התבוע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101 1207158. שלביות ביצוע : תכנית 5588 סעיף 9.ט- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..." התוספת המוצעת בקומה ג ע"ג בינוי שאושר בתיק רישוי מס' 1995/945.08 ע"כ המוצע עומד בהוראות התבוע. בנוסף מוצע השלמת דירות גג עומד בהוראות התבוע . מרפסות : קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז חצי מקורה : בשטח- 8.70 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' : מש' ארלבויס- מוצעות שני מרפסות זיז -		

חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . מש' קלאר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 5.15 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' טננבוים- מוצעות שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום :		

בשטח- 7.99 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 5.79 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' עטר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בנין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 3.72 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 18.12 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת מרפסת גג בשטח- 14.00 מ"ר.		

משי קלאר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 21.38 מ"ר. משי טננבויס- מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.28 מ"ר. משי עטר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 6.00 מ"ר. חדר מחוזה : מוצע בבקשה : קומת גג : משי ארלבוים- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . משי כאהן- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . משי קלאר- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . משי טננבויס- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . משי עטר- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזה . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה- אושר ע"י הוועדה בתאריך- 04/09/2024. ממ"ד : חזית אחורית- בליטה למרווח אחורי-לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. קומת קרקע : משי דהאן- מוצע ממ"ד בחזית אחורית חורג מקווי בנין מאושרים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. התקבלו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעל הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 04.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 5588 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העיזר תימוכין קניינים, המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוזק אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג.		

הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
ההתנגדות הוקראו בפני הועדה, ומחליטה כי על המבקשים להשלים חתימות תוך 14 יום לשם הצגת תימוכין קניינים . הבקשה תובא לדיון פנימי . הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 החלטת הוועדה היתה כי אין מניעה לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף. טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה. בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים. להלן תמצית 3 ההתנגדויות שהוגשו : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד .	04/09/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

"בבניין הנ"ל עובדים על פיננסי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
	31/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

האם לזמן את המתנגדים	הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 החלטת הוועדה היתה כי אין מניעה לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף. טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה. בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים. להלן תמצית 3 ההתנגדויות שהוגשו : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבנין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבנין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבנין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על

המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5588 תחילת תוקף : 29/05/2000 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 01/07/2024 החלטת הוועדה היתה כי לאשר את הבקשה במתווה שהוגשה בניגוד להמלצת האגף. טרם הוצאת החלטת הוועדה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה שלא נידונו במעמד הדיון בוועדה.	31/07/2024	חוות דעת תכנונית

בהתייעצות עם היועצת המשפטית של הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ועם מנהל אגף הרישוי מר יואל שבת הוחלט כי יש להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה להתייחסות להתנגדויות שהוגשו ולהכרעה באם לזמן את הצדדים. להלן תמצית ההתנגדויות שהוגשו : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים.		

המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".		
הועדה דנה בבקשה והחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אך טרם הוצאת החלטה התברר כי התקבלו התנגדויות בעת פרסום הבקשה. בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי - יועמ"ש, הוחלט כי הבקשה תובא לדיון חוזר לצורך התייסות לטענות המתנגדים .	01/07/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5588 תחילת תוקף : 29/05/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5588 -תחילת תוקף 29/05/2000, אזור מגורים מיוחד. כפיפות לתוכניות : * תכנית מתאר 62. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991.	19/06/2024	חוות דעת תכנונית

*3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5588- לא חל סעיף סטייה ניכרת . תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-(ראה סעיף מרפסות). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : ב תבע- 5588- קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע שינוי בפתחים, ממ"ד וריצוף חצר עם גדר אבן- בשונה מנספח הבינוי –(ראה סעיפים ממ"ד ותימוכין קניינים) קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' : מש' ארלבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז .		

מש' כאהן- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ותוספת בינוי למגורים. מש' קלאר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' טננבוים- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . מש' עטר- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ושני מרפסות זיז . התוספת המוצעת – תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר. המרפסות המוצעות- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג. המוצע בקומה זו- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוזק ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5282.00 שהוגש מיום 22.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין המאושרים. המרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי בניין –(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצע בבקשה השלמה לדירת גג- (ראה סעיף השלמת דירת גג).		

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת ליח"ד קיימת. שטח בניה : מוצע בבקשה זו תוספת ע"פ נספח בינוי , תוספת שטחי בנייה ע"פ הוראות התב"ע 25 מ"ר ומוצע השלמת 5% דירת גג. תב"ע 3907 -השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות בתב"ע. ע"פ סעיף 10ה'- "שטח מותר בנייה על הגג הינו 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות מקו הבניין הקיים". שטח המגרש – 3974 מ"ר. $4194 * 5\% = 70.198$ מ"ר - חלקי 10 דירות הגג בחלקה = 87.19 מ"ר. סה"כ לכל יח"ד מותר- 25 מ"ר (ע"פ התב"ע) + 19.87 מ"ר (השלמת דירת גג) = 44.87 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' : מש' כאהן- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.72 מ"ר- תאום נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.86 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.87 מ"ר. מש' טננבוים- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. מש' עטר- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 44.85 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5% :		

עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מבוקשת תוספת מכוח התב"ע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. שלביות ביצוע : תכנית 5588 סעיף 9.ט-ט- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא..." התוספת המוצעת בקומה ג ע"ג בינוי שאושר בתיק רישוי מס' 1995/945.08 ע"כ המוצע עומד בהוראות התב"ע. בנוסף מוצע השלמת דירות גג עומד בהוראות התב"ע . מרפסות : קומה ב' : מש' הקר- מוצע תוספת שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מרפסת זיז מקורה : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.		

חזית דרומית- מרפסת זיז חצי מקורה : בשטח- 8.70 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. קומה ג' : מש' ארלבויס- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . מש' קלאר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה :		

בשטח- 5.15 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' טננבויס- מוצעות שני מרפסות זיז- חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 7.99 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 5.79 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. מש' עטר- מוצעות שני מרפסות זיז – חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין כתום : בשטח- 4.55 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית אחורית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 3.72 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.		

במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . קומת גג : מש' ארלבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 18.12 מ"ר. מש' כאהן- מוצעת מרפסת גג בשטח- 14.00 מ"ר. מש' קלאר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 21.38 מ"ר. מש' טננבוים- מוצעת מרפסת גג בשטח- 17.28 מ"ר. מש' עטר- מוצעת מרפסת גג בשטח- 6.00 מ"ר. חדר מחוזה : מוצע בבקשה : קומת גג : מש' ארלבוים- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' כאהן- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' קלאר- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' טננבוים- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מש' עטר- מוצע חדר מחוזה בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . -יש להסירם מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה.		

ממ"ד : חזית אחורית- בליטה למרווח אחורי-לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. קומת קרקע : מש' דהאן- מוצע ממ"ד בחזית אחורית חורג מקווי בניין מאושרים בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. עבור תוספת ממ"ד בשטח משותף- נדרשת חתימה של 1/3 מבעל הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.05.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 04.04.2024 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 5588 -לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבוע ומקובלות מבחינה תכנונית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבוע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158. יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד . "בבניין הנ"ל עובדים על פינוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העידר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת		

עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם.		
התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכניתית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית -101-1207158.	19/06/2024	בדיקת המלצה תכנית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להסיר מהבקשה את החדר המחוזק המוצע ולבנות פתרונות מיגון ע"י ממ"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : מש' ארלבויס- מוצעות שני מרפסות זיז - חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר . בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר. המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכנית יש להסירה מהבקשה . -יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית . -יש להציג תוכנית צל בהתאם . חדר מחוזק : -יש להסיר מהבקשה שכן נכון הוא בהתאם לתוכנית הצל יש לתכנן ולבנות את פתרונות המיגון ע"י ממ"ד ולא ע"י חדרים מחוזקים . יודגש כי אין כל מניעה כי דיירי דירות הגג יוכלו באופן זמני לחזק את אחד מהחדרים המוצעים תוספת 25 מ"ר + 5% השלמת דירת גג כחדר מחוזק . ברגע שתתאפשר עומדות הממ"ד יוכלו להצטרף לעמודה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 : התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18. הדירה היא בבעלות המתנגד .		

"בבניין הנ"ל עובדים על פיננוי בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין". התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17. הדירה היא בבעלות המתנגד . "מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמוותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ." התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25. הדירה היא בבעלות המתנגד . התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש : "לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין. לדחות מחמת העיזר תימוכין קניינים המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה. לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים. המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה . מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת . הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת . הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג. הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ. הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה". המלצה האגף לתקן את הבקשה בהתאם להערות ולאחר מכן יובא לזמן את המתנגדים לשמוע את דברם.		

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.		
תוספת שטח חריגה מקו בניין עבור ממ"ד תוספת קומה וגובה בניה על הגג שלא בנסיגה של 1.2 מ"מ בניה בשונה מנספח הבינוי. תוספת מרפסות גג ריצוף חצר גידור החצר בגדר בגובה 1.5 מ"מ תוספת 5% השלמת קומת גג תוספת חדר מחוץ תוספת מרפסות זיז בעומק 2 מ" בחזית צפונית ודרומית שינוי בפתחים מנספח הבינוי	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

התוספות המוצעות עומדות בהוראות התבע ומקובלות מבחינה תכניתית התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע- מבוקשת תוספת מכוח התבע +5% השלמת דירת גג בפעימה אחת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

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

מרפסות :

מש' ארלבוים- מוצעות שני מרפסות זיז -

חזית דרומית- מרפסת זיז לא מקורה :

בשטח- 2.11 מ"ר- עומד במותר .

בעומק- 0.80 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש.

במרווח- חזית קדמית-ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- עומד במותר.

המרפסת זו אינה מקובלת מבחינה תכניתית יש להסירה מהבקשה .

-יש להציג בחזית הדרומית רוחב מרפסות אחיד לכל העמודות על מנת לשמור על אחידות בחזית .

-יש להציג תוכנית צל בהתאם .

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 3 :

התקבלה התנגדות מאת הדייר אבלוביץ לאוניד כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 18.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"בבניין הנ"ל עובדים על פינני בינוי שזה פתרון כללי לכל הבניין ."

התקבלה התנגדות מאת הדייר חניניאר יוסף כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 17.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

"מתנגד לבקשה כי הגג משותף לכולם וזה פוגע באחוזי הבנייה שמותרים. בעבר השכנים קיבלו היתר בנייה הם פגעו בזכויות הקניין של הדיירים והיו מפגעים על הגג ."

התקבלה התנגדות מאת הדיירת פיין מרינה כתובת המתנגד בבניין המבוקש, דירה מס' 25.

הדירה היא בבעלות המתנגד .

התקבל מכתב מעו"ד בשם בעלת הדירה ועוד 3 בעלי דירות בבניין המבוקש :

"לא התקבל לידיהם הפרסום – לא על הדלת ולא בחזית הבניין.

לדחות מחמת העיזר תימוכין קניינים

המבקשים הגישו רשימה ובה 29 חתימות אשר למעשה כפל חתימות, מופיע גם החתימות של גב' גולמן אשר לא חתמה על המסמך והחתימה אינה שלה וגב' בליצקי חתמה ואינה דוברת עברית – כל זה התנהלות חומרה ולא ניתן להסתמך על חתימות לאה.

לאור האמור נראה כי מניינם עומד על 25 בעלי תת חלקה שזה רק 66% מתוך 75% הנדרשים.

המוצע בבקשה חורג מקו בניין , נפסח הבינוי מחייב ואין מקום להקלות במקרה הזה .

מצעים שטח גדול יותר מ-25 מ"ר ע"פ הוראות והתבע והמרפסות זיז המוצעות מהווה סטייה ניכרת .

הבנייה לגובה מהווה סטייה ניכרת .

הבקשה לחדר מחוץ אינה נכונה תכנית , המבקש ביקש בדרך זאת לנייד את זכויותיו לבניה על הגג.

הבקשה עומדת בניגוד למדניות מהנדס העיר השלמת גג 5% בכך שלא ניתן להשלים גג באמצעות חדר מחוץ.

הבניין ישן ונעשים ניסיונות לבצע בו פרויקט של תמ"א 38 היתר בניה בבניין ישפיע על כדאיות העסקה".

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2016/0156.01</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	ניוד זכויות מהצד לגג וחדרים מחוזקים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיטלמן אפרים גרשון
עורך הבקשה	אדריכל באסם נאסר
מתכנן השלד	פרקל אלי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	38

כתובת האתר

סולם יעקב 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מדורג קיים בן 4 קומות,

קומה ד'

מוצעת תוספת קומה ל-11 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל-24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה ומרפסת גג.

פרסום הקלות

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, נוסח ההקלות:

1. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאושר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבנין.

2. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאושר בנספח בגין תוספת חדרים מחזיקים.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 07.05.2019, הוגשו 7 התנגדויות.

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה:

2003/0015.02, 2003/0015.01, 2007/0059.01, 2000/0902.00, 2001/0487.00, 2003/0015.00, 2001/0559.00

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים מאחר והשתנו חלק מן המבקשים ומן הבעלים, הבקשה מובאת לוועדה לדיון נוסף לצורך שינוי שמות המבקשים. התקבלו נכסי טאבו ות.ז מעודכנים. להלן השינויים בבעלי העיניים: שינוי בעלים ומבקשים: 1. הבעלים ומבקשים מלכה וולדברג דירה מספר 48 תת חלקה 48 - מכר את דירתו לראובן פרידמן ת.ז 314677527 2. הבעלים ומבקשים שמואל ויסברג דירה מספר 51 תת חלקה 51 - מכר את דירתו ליוסף מאיר כהן ת.ז 23418150 שינוי מבקשים: המבקש יוסף אפרים וייס - דירה מספר 32 תת חלקה 32 - מכר את דירתו לשמואל ברוך שיף ת.ז 211460464 אין מניעה לאשר את שינויי המבקשים. יתר החלטות הוועדה מתאריך 20/12/2022 נותרות בעינם. וכן החלטת וועדת ערר מתאריך 19/11/2023

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 26/02/2020 וההחלטה היתה לדחות את ההכרעה לצורך הבאת אישור חיזוק. מאוחר יותר התיק נידון שוב בתאריך 28/04/2021 ונידון שוב לדחות את ההכרעה לצורך תיקון הבקשה לאחר מכן נידון התיק שוב בוועדת משנה בתאריך 20/12/2022 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים לאחר הדיון התקבל ערר והתיק נידון פעמיים בוועדת ערר והתקבל אישור חיזוק מבנים. מאחר והשתנו חלק מן המבקשים ומן הבעלים, הבקשה מובאת לוועדה לדיון נוסף לצורך שינוי שמות המבקשים. התקבלו נכסי טאבו ות.ז מעודכנים. להלן השינויים בבעלי העיניין :	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

שינוי בעלים ומבקשים : 1. הבעלים ומבקשים מלכה וולדברג דירה מספר 48 תת חלקה 48. - מכר את דירתו לראובן פרידמן ת.ז. 314677527 2. הבעלים ומבקשים שמואל ויסברג דירה מספר 51 תת חלקה 51. - מכר את דירתו ליוסף מאיר כהן ת.ז. 23418150 שינוי מבקשים : המבקש יוסף אפרים וייס - דירה מספר 32 תת חלקה 32 - מכר את דירתו לשמואל ברוך שיף ת.ז. 211460464 אין מניעה לאשר את שינויי המבקשים. יתר החלטות הוועדה מתאריך 20/12/2022 נותרות בעינם. וכן החלטת וועדת ערר מתאריך 19/11/2023		
הערר מתקבל בחלקו ראה החלטה בארכיב האופטי	19/11/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הוועדה קובעת כי יש להציג תכנית צל לדירה 49 לבחינת המחלקה ללא חתימת הבעלים . הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר , בשלב זה יש לסמנס בצהוב-עבירות הבניה מתיחסות לדירה 52 אשר ירדה מהבקשה יש לסמן בצהוב ולכתוב "לא רלוונטי להיתר זה" יש להציג פתרון גישה לגג אשר ישמש כלל הדיירים בבניין.	20/12/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התיחסות לחו"ד הנדסית : "תוספת הבניה המוצעת תואמת את דרישות ת"י 413(3)... ומגדרת בתור שינוי מותר, אי לכך אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי" יש להמציא מכתב מתכנן השלד הלוקח אחריות לאורך כל התהליך שהוא יופיע בהרמוניקה, בכל התצהירים ובחו"ד היות ונראה שהשתנה מהנדס השלד ממה שהוגש יש להמציא טופס החלפת מהנדס וכן להחתימו על מסמכי הבקרה ההנדסית-רק לאחר ביצוע הליך זה ניתן יהיה לשחרר הבקשה לגורמים. מדרגות חדשות יבנו מחומרים קלים יש לתקן את תכנית a עפ"י המסומן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 28.4.2021 נידונה הבקשה בועדת משנה ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות וכן הגשת חו"ד מהנדס מטעם המבקשים לענין הצורך בהגשת תכנית חיזוקים לבניין, לאחר מכן הבקשה תידון בדיון פנימי לגבי התוספות המבוקשות" בתאריך 27.11.2022 הוגשו חתימות 2/3 מהמבקשים וכן התקבל אישור מהנדס לחיזוקים לבנין. וכן נבדקה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת וועדה. להלן המלצת המחלקה :	08/12/2022	חוות דעת תכנונית

הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנידונה בוועדה בתאריך 26/02/2020 בה נכחו המבקשים והמתנגדים ונשמעו טענותיהם. ההחלטה היתה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות, 2/3 חתימות בעלי זכויות לבניה על גג משותף. וכן, הגשת חוות דעת מהנדס מטעם המבקשים לעניין הצורך בהגשת תוכנית חיזוקים לבניין, ולאחר מכן הבקשה תידון בדיון פנימי לגבי התוספות המבוקשות. היות ובשיחה של ר"צ מול עורך הבקשה התברר שמתכנן השלד הציג תצהיר חלקי בלבד ויוכל להציג חו"ד מלאה רק כאשר הבקשה מתוקנת. החליטה הוועדה לדחות ההכרעה ל- 45 ימים נוספים כאשר על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט להלן ולהערוך הצוות המקצועי וכן להציג בעקבות כך חו"ד מלאה של מתכנן השלד אשר תכלול חישוב סטטי מלא, פירוט חומרי הבניה, שיטת הבניה המוצעת וכן הסבר לסיבה שבגינה הבניין לא מצריך חיזוק (באם כך המצב). פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים : קומה ד' מוצעת תוספת קומה ל-11 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל- 24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות מוצעות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה מלבד דירה אחת (דירה 49) ומלבד דירה 52 אשר מיצתה את זכויותיה והורידה את השטחים מהבקשה. בעבר נפתח תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח לגג, באותו תיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום נדחתה הבקשה ע"י ועדת ערר. וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד שני דיירים אשר אינם משתתפים בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט : 1. יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש- פורסמה הקלה עבור : הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבנין - 2. יש לוודא כי מדובר בדירות גג- בבקשה מדובר על 11 דירות גג הקיימות בבניין.		

3."טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג"- הבקשה כוללת 11 דירות שמניידות לגג – עקרונית יש צורך בתוכנית צל, היות ובדיון קודם היו 12 מבקשים וכעת ירד מהבקשה בעל דירה מספר 52 אשר מוצו זכויותיו בהיתר קודם אין צורך בהצגת תכנית צל. 4.החתימה של 100% מהדיירים על תכנית הצל- כלל דיירי הקומה האחרונה מבקשים בבקשה מלבד דייר אחד אשר הנו מתנגד בבקשה ודייר נוסף שמוצו זכויותיו בהיתר קודם . 5.החתימה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף- הוגשו חתימות נדרשות. 6.רישום הערת אזהרה- יבוצע כתנאי לסגירת תיק. 7.התוכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה : תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. יש לתקן הבקשה ע"פ הפירוט להלן : הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר , בשלב זה יש לסמנם בצהוב- עבירות הבניה מתיחסות לדירה 52 אשר ירדה מהבקשה יש לסמן בצהוב ולכתוב לא רלוונטי להיתר זה הצגת פתרון גישה לגג אשר ישמש כלל הדיירים בבנין התיחסות לחו"ד הנדסית : "תוספת הבניה המוצעת תואמת את דרישות ת"י 413(3)... ומגדרת בתור שינוי מותר, אי לכך אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי" יש להמציא מכתב מתכנן השלד הלוקח אחריות לאורך כל התהליך שהוא יופיע בהרמוניקה, בכל התצהירים ובחו"ד היות ונראה שהשתנה מהנדס השלד ממה שהוגש יש להמציא טופס החלפת מהנדס וכן להחתימו על מסמכי הבקרה ההנדסית-רק לאחר ביצוע הליך זה ניתן יהיה לשחרר הבקשה לגורמים. מדרגות חדשות יבנו מחומרים קלים יש לבצע את התיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה a. היות והוגשה תכנית מתוקנת וכן אישור חיזוק מבנים וכן הוגשו 2/3 חתימות שכנים ניתן לאשר את הבקשה.		

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : היות והוגשה תכנית מתוקנת וכן אישור חיזוק מבנים וכן הוגשו 2/3 חתימות שכנים ניתן לאשר את הבקשה. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר, בשלב זה יש לסמנם בצהוב- עבירות הבניה מתיחסות לדירה 52 אשר ירדה מהבקשה יש לסמן בצהוב ולכתוב "לא רלוונטי להיתר זה" יש להציג פתרון גישה לגג אשר ישמש כלל הדיירים בבניין. התיחסות לחו"ד הנדסית : "תוספת הבניה המוצעת תואמת את דרישות ת"י 413(3) ומגדרת בתור שינוי מותר, אי לכך אין כל מניעה מבחינתנו מלקדם תיק זה במחלקת הרישוי" יש להמציא מכתב מתכנן השלד הלוקח אחריות לאורך כל התהליך שהוא יופיע בהרמוניקה, בכל התצהירים ובחו"ד היות ונראה שהשתנה מהנדס השלד ממה שהוגש יש להמציא טופס החלפת מהנדס וכן להחתימו על מסמכי הבקרה ההנדסית-רק לאחר ביצוע הליך זה ניתן יהיה לשחרר הבקשה לגורמים. מדרגות חדשות יבנו מחומרים קלים יש להציג תכנית צל לדירה 49 וחתימת הדייר על התכנית. מאחר ומהווה חלק מהתנאים לאישור ניווד זכויות. יש לתקן את תכנית a עפ"י המסומן.	08/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנידונה בוועדה בתאריך 26/02/2020 בה נכחו המבקשים והמתנגדים ונשמעו טענותיהם. ההחלטה היתה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות, 2/3 חתימות בעלי זכויות לבניה על גג משותף. וכן, הגשת חוות דעת מהנדס מטעם המבקשים לעניין הצורך בהגשת תוכנית חיזוקים לבניין, ולאחר מכן הבקשה תידון בדיון פנימי לגבי התוספות המבוקשות.	28/04/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

היות ובשיחה של ר"צ מול עורך הבקשה התברר שמתכנן השלד הציג תצהיר חלקי בלבד ויוכל להציג חו"ד מלאה רק כאשר הבקשה מתוקנת. החליטה הוועדה לדחות ההכרעה ל- 45 ימים נוספים כאשר על עורך הבקשה לתקן את ההרמוניקה בהתאם למפורט להלן ולהערוך הצוות המקצועי וכן להציג בעקבות כך חו"ד מלאה של מתכנן השלד אשר תכלול חישוב סטטי מלא, פירוט חומרי הבניה, שיטת הבניה המוצעת וכן הסבר לסיבה שבגינה הבניין לא מצריך חיזוק (באם כך המצב) . פירוט הבקשה והתיקונים הנדרשים : קומה ג' מוצעים לחלק מהדירות שינויים פנימיים ומרפסת גג לדירה מספר 52 בלבד, וכמו כן הריסת חלק מהבניה הקיימת לדירה זו כמסומן בצהוב. אין מניעה לאשר שינויים פנימיים ושימוש בגג קיים בכפוף להצגת היתר רלוונטי עליו מוצעת מרפסת הגג. יש לשים לב כי המדרגות המוצעות לא מסומנות בקומה זאת ולכן יש לתקן את ההרמוניקה ולסמנם בהתאם ב-2 הקומות בהן הן מופיעות. קומה ד' מוצעת תוספת קומה ל-12 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל- 24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, חדר מחוץ, ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות מוצעות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה מלבד דירה אחת (דירה 49). בעבר נפתח תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח לגג, באותו תיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום נדחתה הבקשה ע"י ועדת ערר. וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד דייר אחד אשר אינו משתתף בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט : 1. יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש- פורסמה הקלה עבור : הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאושר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבנין -		

2. יש לוודא כי מדובר בדירות גג- בבקשה מדובר על 12 דירות גג הקיימות בבניין. 3. טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג- ככל והבקשה עדיין תכלול 12 דירות שמניידות לגג אזי אין צורך בתוכנית צל, כיוון שכל דירות הגג משתתפות בבקשה מלבד דירה אחת בלבד, ככל ומצב זה ישתנה אזי הוועדה תחליט בנושא בדיון הבא. 4. החתמה של 100% מהדיירים על תכנית הצל- כלל דיירי הקומה האחרונה מבקשים בבקשה מלבד דייר אחד אשר הנו מתנגד בבקשה . 5. החתמה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף- הוגשו חתימות נדרשות. 6. רישום הערת אזהרה- יבוצע כתנאי לסגירת תיק. 7. התוכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה : תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. יש לתקן הבקשה ע"פ הפירוט להלן : 1. תכנון מרפסות הגג כך שלא ייווצרו מרפסות גג בין 3 קירות דבר אשר מהווה שטח עיקרי ובכך סטיה ניכרת מתוכנית וכן שהתכנון יהיה כוללני לכלל דירות הגג בצורה הגיונית בתיאום מול הצוות המקצועי - במידה והשינוי יהיה מהותי יהיה נדרש לבצע תקנה 36 פעם נוספת או לחילופין הליך פרסומי בהתאם לעניין . 2. ביטול שטחים מבוזבזים לחללים כפולים אשר מוצעים בבקשה. 3. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר , בשלב זה יש לסמנם בצהוב. 4. לתכנן פתחים אחידים המתייחסים לבניין הקיים ועם חשיבה תכנונית והגיון עיצובי בתיאום מול הצוות המקצועי. 5. לבטל חדרים מחוזקים בהתאם להחלטת וועדת ערר בנושא, היות ולא ניתן לקבל שטחי שירות נוספים עבור חדרים מחוזקים או לחילופין לשלבם בשטח העיקרי המוצע בכפוף להוכחת מקור הזכויות עבורם. 6. הצגת פתרון גישה לגג אשר ישמש כלל הדיירים בבניין. יש לבצע את התיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה a.		
הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנידונה בוועדה בתאריך 26/02/2020 בה נכחו המבקשים והמתנגדים ונשמעו טענותיהם. ההחלטה היתה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות, 2/3 חתימות בעלי זכויות לבניה על גג משותף.	19/04/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

וכן, הגשת חוות דעת מהנדס מטעם המבקשים לעניין הצורך בהגשת תוכנית חיזוקים לבניין, ולאחר מכן הבקשה תידון בדיון פנימי לגבי התוספות המבוקשות. פרוט הבקשה עצמה, הבקשה לא נידונה לגופה בוועדה קודמת: מדובר בבניין מדורג קיים בן 4 קומות. קומה ג' מוצעים לחלק מהדירות שינויים פנימיים ומרפסת גג לדירה מספר 52 בלבד. אין מניעה לאשר שינויים פנימיים ושימוש בגג קיים בכפוף להצגת היתר רלוונטי עליו מוצעת מרפסת הגג. יש לשים לב כי המדרגות המוצעות לא מסומנות בקומה זאת ולכן יש לתקן את ההרמוניקה ולסמנם בהתאם ב-2 הקומות בהן הן מופיעות. קומה ד' מוצעת תוספת קומה ל-12 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל-24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, חדר מחוץ, ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות קיימות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה מלבד דירה אחת. קיים תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח, בתיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום נדחתה הבקשה ע"י ועדת ערר. וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד דייר אחד אשר אינו משתתף בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט: 1. יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש - פורסמה הקלה עבור: הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבנין - 2. יש לוודא כי מדובר בדירות גג- בבקשה מדובר על 12 דירות גג הקיימות בבניין. 3. טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג- אין צורך בתוכנית צל כיוון שכל דירות הגג משתתפות בבקשה מלבד דירה אחת בלבד.		

4. החתמה של 100% מהדיירים על תכנית הצל- כלל דיירי הקומה האחרונה מבקשים בבקשה מלבד דייר אחד אשר חתימתו תידרש כתנאי להיתר . 5. החתמה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף- הוגשו חתימות נדרשות. 6. רישום הערת אזהרה- יבוצע כתנאי לסגירת תיק. 7. התוכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה : תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר המרת שטחים מהצד לגג בתנאים הבאים : 1. תכנון מרפסות הגג כך שלא ייווצרו מרפסות גג בין 3 קירות דבר אשר מהווה שטח עיקרי ובכך סטיה ניכרת מתוכנית- במידה והשינוי יהיה מהותי יהיה נדרש לבצע תקנה 36 פעם נוספת. 2. בכפוף לביטול שטחים מבוזבזים לחללים כפולים אשר מוצעים בבקשה. 3. החתמת דייר דירה 49 אשר לא מנייד כעת את השטחים שלו. 4. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר. 5. לתכנן פתחים אחידים המתייחסים לבניין הקיים ועם חשיבה תכנונית והגיון עיצובי. יש לבצע את התיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה.		
הבקשה מובאת לדיון חוזר לאחר שנידונה בוועדה בתאריך 26/02/2020 בה נכחו המבקשים והמתנגדים ונשמעו טענותיהם. ההחלטה היתה לדחות את ההכרעה על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות, 2/3 חתימות בעלי זכויות לבניה על גג משותף. וכן, הגשת חוות דעת מהנדס מטעם המבקשים לעניין הצורך בהגשת תוכנית חיזוקים לבניין, ולאחר מכן הבקשה תידון בדיון פנימי לגבי התוספות המבוקשות. פרוט ההחלטה הקודמת : טענה מקדמית : המתנגדים העלו טענה מקדמית לפיה לא בוצע פרסום מלא של ההקלות. נטען כי לא בוצע פרסום הקלה מבניה בהינף אחד .	11/04/2021	חוות דעת תכנונית

לאחר שהוועדה שמעה את תשובת המבקשים ובחנה את התוכנית מצאה כי התוכנית אינה כוללת דרישה לבניה בהינף אחד ולכן הוועדה דוחה טענה זו. לעניין הטענה כי לא בוצע פרסום הקלה בגין תוספת קומה. הוועדה בחנה את התוכנית ומצאה כי התוכנית אינה קובעת מספר קומות. הבקשה היא לתוספת קומה על גג המבנה בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה לניוד זכויות מהצד לגג והגבהת המבנה. הוועדה סבורה כי ההקלה שפורסמה הבהירה למתנגדים פוטנציאלים מהי ההקלה המבוקשת וניתן להסתפק בה במקרה הנדון. לכן הוועדה דוחה טענה זו. הוועדה דורשת 2/3 חתימות בלעי זכויות לבניה על גג משותף הוועדה החליטה לאפשר הגשת החתימות ולכן דוחה את ההכרעה בתיק לחודש ימים על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות . הוועדה מורה למבקשים להגיש חו"ד מהנדס מטעמם בשאלה האם הבניה דורשת חיזוקים לבניין ובמידה וכן להגיש את תכ' החיזוקים. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. הוגש תצהיר מהנדס לעניין תוכנית חיזוקים- לפי חו"ד אין צורך בביצוע חיזוק למבנה לפי נוהל בקרה הנדסית. וכן, הוגשו חתימות של 35 דיירים מתוך 52 תתי חלקות - החומר סרוק בארכיב האופטי. פרוט הבקשה עצמה, הבקשה לא נידונה לגופה בוועדה קודמת: מדובר בבניין מדורג קיים בן 4 קומות. קומה ג' מוצעים לחלק מהדירות שינויים פנימיים ומרפסת גג לדירה מספר 52 בלבד. אין מניעה לאשר שינויים פנימיים ושימוש בגג קיים בכפוף להצגת היתר רלוונטי עליו מוצעת מרפסת הגג. יש לשים לב כי המדרגות המוצעות לא מסומנות בקומה זאת ולכן יש לתקן את ההרמוניקה ולסמנם בהתאם ב-2 הקומות בהן הן מופיעות. קומה ד'		

מוצעת תוספת קומה ל-12 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל-24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, חדר מחוץ, ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות קיימות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה מלבד דירה אחת. קיים תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח, בתיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום וועדת ערר דחתה את הבקשה . וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד דייר אחד אשר אינו משתתף בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט : 1. יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש- פורסמה הקלה עבור : הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבנין - 2. יש לוודא כי מדובר בדירות גג- בבקשה מדובר על 12 דירות גג הקיימות בבניין. 3. טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג- אין צורך בתוכנית צל כיוון שכל דירות הגג משתתפות בבקשה מלבד דירה אחת בלבד. 4. החתמה של 100% מהדיירים על תכנית הצל- כלל דיירי הקומה האחרונה מבקשים בבקשה מלבד דייר אחד אשר חתימתו תידרש כתנאי להיתר . 5. החתמה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף- הוגשו חתימות נדרשות. 6. רישום הערת אזהרה- יבוצע כתנאי לסגירת תיק. 7. התוכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה : תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר המרת שטחים מהצד לגג בתנאים הבאים : 1. תכנון מרפסות הגג כך שלא ייווצרו מרפסות גג בין 3 קירות דבר אשר מהווה שטח עיקרי ובכך סטיה ניכרת מתוכנית- במידה והשינוי יהיה מהותי יהיה נדרש לבצע תקנה 36 פעם נוספת. 2. בכפוף לביטול שטחים מבוזבזים לחללים כפולים אשר מוצעים בבקשה.		

3. החתמת דייר דירה 49 אשר לא מנייד כעת את השטחים שלו. 4. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג ההרמוניקה והשייכות למבקשים יהווה תנאי להיתר . 5. לתכנן פתחים אחידים המתייחסים לבניין הקיים ועם חשיבה תכנונית והגיון עיצובי. חדרים מחוזקים מוצע גם חדר מחוזק לכל אחת מהדירות אשר מוסיפה שטח לקומה החדשה- בהתאם להחלטת וועדת ערר מתאריך 16.06.2020, לא ניתן לבקש שטח עבור חדר מחוזק מעבר למאוסר בתוכנית, יש לחשבם כשטח עיקרי לכל דבר. יש לבטל את החדרים המחוזקים או לחילופין לחשבם במניין השטחים העיקריים הניתנים עפ"י תוכנית באם יוכח מקור שטחים אלו. כיוון שהתנגדות הדיירים היא, בין היתר, על אפשרות של גישה חופשית לגג החדש עם מדרגות, כפי שקיים היום, המלצת המחלקה היא לחייב את הדיירים להעלות את המדרגות המשותפות לגג החדש, ולגזור את השטחים באופן שווה משטחי הדירות אשר משתתפות בבקשה. בשל תוספת בניה בשונה מנספח, יש צורך באישור ראש צוות לעניין עיצובי כתנאי להעברת התיק לגורמים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מספר 1 לבניין 1. לא מצוין אם הנספח מחייב או מנחה, אך מצוין כי הנספח מנחה לעניין חלוקת הפנים והפתחים. מדובר על בקשה בשונה מנספח ולכן יש צורך בהקלה עבור כל שינוי- בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח. סטייה ניכרת אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מתאריך 15.09.2014 ע"י המחלקה למידע תכנוני. תיק המידע אינו סרוק בשלמותו ולכן לא ברור כעת איפה עוברים קווי הבניין. אך מדובר על בקשה אשר קיימת מעל קונטור הבניין הקיים ולכן יש להשלים סעיף זה כתנאי לגורמים. מספר קומות		

מספר קומות מותר עפ"י התוכנית- לא מצוין, אך ע"פ נספח אין תוספת קומה לבניין הקיים. מספר קומות מוצע- קומה חמישית מעל 4 קיימות. לא פורסמה הקלה כנדרש, אך ע"פ החלטת הוועדה מיום 26.02.2020 הוועדה בחנה את התוכנית ומצאה כי התוכנית אינה קובעת מספר קומות. הבקשה היא לתוספת קומה על גג המבנה בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה לניוד זכויות מהצד לגג והגבהת המבנה. הוועדה סברה כי ההקלה שפורסמה הבהירה למתנגדים פוטנציאלים מהי ההקלה המבוקשת וניתן להסתפק בה במקרה הנדון. גבהים הגובה המותר עפ"י תוכנית- לא מצוין בתקנון וגם לא בנספח הגובה הסופי של הבניין, ע"פ נספח מדרגות הקיימות לבניין עולות לגג הקיים, ואין הגבהה של הבניין הקיים. פירוט הגבהים מוצע- הגובה משתנה כיוון שמדובר על בניין מדורג, יש לוודא כי גובה הקומה החדשה לא יהיה שונה מהקומות הקיימות, יש להציג מעקה תקני סביב כל הגג החדש. פורסמה הקלה כנדרש. מספר יחידות דיור בסעיף 9(ו') מצוין כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה. בבקשה לא מוצעת תוספת יח"ד ובגין תוספות הקומה במידה ויאושרו, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 268.74 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח תוכנית : ע"פ טבלה אשר מצורפת בסעיף 9(ג') שטח מוצע לבניין מספר 1 הוא 1272.50 מ"ר. מדובר על שטחים כלליים ולכן יש לצרף לתוכנית צילום מטבלת השטחים המצורפת לנספח עם סימון הדירות הרלוונטיות המשתתפות בבקשה. וטבלה עם מספרי דירות לתוכנית המפרטת שטח מותר לדירה ע"פ נספח ושטח מוצע. שטחי בניה – שטחי שרות		

שטחי שירות מוצעים בבקשה : 145.15 מ"ר עבור חדרים מחוזקים בלבד. ע"פ תכנית לא ניתנו שטחי שירות, ובפירוט מתחת לטבלת השטחים לא מצוין כי הם כוללים שטחי שירות- לא ניתן לאשר שטח שירות מעבר למאוסר בתוכנית כפי שפורט ב"חדרים מחוזקים"- יש לתקן בהתאם. יש לבטל חללים מיותרים בתכנון המדרגות הפנימיות. שלבי ביצוע בסעיף 9(ז') בתקנון מצוין כי הבניה תעשה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, היות ומבצעים ניוד של השטחים מהצד לגג לכן השלבויות איננה רלוונטית. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, נוסח ההקלות : 1. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מס' 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבניין. 2. הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין תוספת חדרים מחוזקים- לא רלוונטי בהתאם להחלטת וועדת הערר (פורט בנושא "חדרים מחוזקים"). תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07.05.2019, הוגשו 7 התנגדויות, עקרי ההתנגדויות : 1. דרישה ליצור גישה לגג החדש עם מדרגות כיוון שמשמש לסוכה עבור הדיירים. 2. בקשה 2016/0156.00 קדמה לבקשה זאת, אך נדחתה בערר. 3. מדובר ברכוש משותף. 4. לא נעשה פרסום כנדרש ולא קיבלנו תוכניות מלאות. המבקשים והמתנגדים הוזמנו לוועדה הקודמת ונשמעו טענותיהם, בשלב זה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין התוספות המבוקשות. תכנית חיזוקים התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38 ואינה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413. יש לבצע את התיקונים המופיעים ע"ג ההרמוניקה.		
טענה מקדמית :	26/02/2020	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

המתנגדים העלו טענה מקדמית לפיה לא בוצע פרסום מלא של ההקלות. נטען כי לא בוצע פרסום הקלה מבניה בהינף אחד . לאחר שהוועדה שמעה את תשובת המבקשים ובחנה את התכנית מצאה כי אם התכנית אינה כוללת דרישה לבניה בהינף אחד ולכן הוועדה דוחה טענה זו. לענין הטענה כי לא בוצע פרסום הקלה בגין תוספת קומה. הוועדה בחנה את התכנית ומצאה כי התכנית אינה קובעת מספר קומות. הבקשה היא לתוספת קומה על גג המבנה בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה לניוד זכויות מהצד לגג והגבהת המבנה. הוועדה סבורה כי ההקלה שפורסמה הבהירה למתנגדים פוטנציאלים מהי ההקלה המבוקשת וניתן להסתפק בה במקרה הנדון. לכן הוועדה דוחה טענה זו. הוועדה דורשת 2/3 חתימות בלעי זכויות לבניה על גג משותף הוועד מחליטה לאפשר הגשת החתימות ולכן דוחה את ההכרעה בתיק לחודש ימים על מנת לאפשר את הגשת החתימות הנדרשות . הוועדה מורה למבקשים להגיש חווד מהנדס מטעמם בשאלה האם הבניה דורשת חיזוקים לבנין ובמידה וכן ללהגיש את תכ' החיזוקים. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.		
מספר תכנית שחלה בחלקה : 5062, תחילת תוקף : 21.04.2000 אזור מגורים מיוחד. נספח מספר 1 רלוונטי לבקשה. אין תכניות נוספות שחלות בחלקה. התכנית החלה בחלקה כפופה לתכנית מתאר 62 לירושלים. מהות הבקשה מדובר בבניין מדורג קיים בן 4 קומות, קומה ג' מוצעים לחלק מהדירות שינויים פנימיים ומרפסת גג לדירה מספר 52 בלבד.	09/07/2019	חוות דעת תכנונית

אין מניעה לאשר שינויים פנימיים ושימוש בגג קיים בכפוף להצגת היתר רלוונטי עליו מוצעת מרפסת הגג. יש לשים לב כי המדרגות המוצעות לא מסומנות בקומה זאת ולכן יש לתקן את התכנית ולסמנם בהתאם ב-2 הקומות בהן הן מופיעות. קומה ד' מוצעת תוספת קומה ל-12 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל-24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, חדר מחוץ, ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות קיימות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה בלבד דירה אחת. קיים תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח, בתיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום אושר ניוד הזכויות ל-2 הדירות בכפוף לאישור ראש צוות לתכנון בעניין עיצובי, תכנית צל עם חתימות לשאר הדיירים בקומה לניוד כמוצע. בתיק זה לא יצא היתר בסופו של דבר וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד דייר אחד אשר אינו משתתף בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט: - יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש: פורסמה הקלה עבור בניה בשונה מנספח בינוי בשל תוספת קומה. בסמכות הוועדה לראות הקלה זאת כרלוונטית גם עבור תוספת קומה, תוספת גובה ובניה שלא בהינף אחד כמוצע בבקשה. - יש לוודא כי מדובר בדירות גג: בבקשה מדובר על 12 דירות גג הקיימות בבניין. - טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג: אין צורך בתכנית צל כיוון שכל דירות הגג משתתפות בבקשה. - החתימה של 100% מהדיירים על תכנית הצל: לא רלוונטי כיוון שאין תכנית צל. - החתימה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף: יוגש כתנאי להעברת התיק לגורמים. - רישום הערת אזהרה: יבוצע כתנאי לסגירת תיק. - התכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה: תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר המרת שטחים מהצד לגג בתנאים הבאים:		

1. תכנון חדש כך שלא ייווצרו מרפסות גג בין 3 קירות דבר אשר מהווה שטח עיקרי ובכך סטיה ניכרת מתכנית. 2. בכפוף לביטול שטחים מבוזבזים לחללים כפולים אשר מוצעים בתכנית. 3. החתמת דייר דירה 49 אשר לא מנייד כעת את השטחים שלו. 4. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג התכנית יהוו תנאי להיתר. 5. לתכנן פתחים אחידים המתייחסים לבניין הקיים ועם חשיבה תכנונית והגיון עיצובי. חדרים מחוזקים : מוצע גם חדר מחוזק לכל אחת מהדירות אשר מוסיפה קומה לבקשה. במקרים בהם בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ניתן להוסיף חדר מחוזק כשטח שירות נוסף, מעבר לשטחים המוגדרים בתב"ע. מדובר על חדרים מחוזקים ע"ג קונטור הבניין הקיים, ולכן ללא חריגה מקו בניין. פורסמה הקלה כנדרש עבור תוספת חדרים מחוזקים מעבר לשטחים המותרים ע"פ תב"ע. כיוון שהתנגדות הדיירים היא, בין היתר, על בשקה לשמור על גישה חופשית לגג החדש עם מדרגות, כפי שקיים היום, המלצת המחלקה היא לחייב את הדיירים להעלות את המדרגות המשותפות לגג החדש, ולגזור את השטחים באופן שווה משטחי הדירות אשר משתתפות בבקשה. בשל תוספת בניה בשונה מנספח, יש צורך באישור ראש צוות לעניין עיצובי כתנאי להעברת התיק לגורמים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מספר 1 לבניין 1. לא מצוין אם הנספח מחייב או מנחה, אך מצוין כי הנספח מנחה לעניין חלוקת הפנים והפתחים. מדובר על בקשה בשונה מנספח ולכן יש צורך בהקלה עבור כל שינוי. סטיה ניכרת אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מתאריך 15.09.2014 ע"י המחלקה למידע תכנוני. תיק המידע אינו סרוק בשלמותו ולכן לא ברור כעת איפה עוברים קוי הבניין. אך מדובר על בקשה אשר קיימת מעל קונטור הבניין הקיים ולכן יש להשלים סעיף זה כתנאי לגורמים. מספר קומות מספר קומות מותר עפ"י התכנית : לא מצוין, אך ע"פ נספח אין תוספת קומה לבניין הקיים. מספר קומות מוצע : קומה חמישית מעל 4 קיימות. לא פורסמה הקלה כנדרש, אך בסמכות הוועדה לראות הקלה אשר פורסמה עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם לסעיף זה. גבהים הגובה המותר עפ"י התכנית : לא מצוין בתקנון וגם לא בנספח הגובה הסופי של הבניין, ע"פ נספח מדרגות הקיימות לבניין עולות לגג הקיים, ואין הגבהה של הבניין הקיים. פירוט הגבהים מוצע : הגובה משתנה כיוון שמדובר על בניין מדורג, יש לוודא כי גובה הקומה החדה לא יהיה שונה מהקומות הקיימות ושישמר מעקה תיקני סביב כל הגג החדש. לא פורסמה הקלה כנדרש, אך בסמכות הוועדה לראות הקלה אשר פורסמה עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם לסעיף זה. מספר יחידות דיור בסעיף 9(ו') מצוין כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה. בבקשה לא מוצעת תוספת יח"ד ובגין תוספות הקומה במידה ויאושרו, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 268.74 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : ע"פ טבלה אשר מצורפת בסעיף 9(ג') שטח מוצע לבניין מספר 1 הוא 1272.50 מ"ר. מדובר על שטחים כלליים ולכן יש לצרף לתכנית צילום מטבלת השטחים המצורפת לנספח עם סימון הדירות הרלוונטיות המשתתפות בבקשה. וטבלה עם מספרי דירות לתכנית המפרטת שטח מותר לדירה ע"פ נספח ושטח מוצע. שטחי בניה – שטחי שרות		

שטחי שירות מוצעים בבקשה : 145.15 מ"ר עבור חדרים מחוזקים בלבד. ע"פ תכנית לא ניתנו שטחי שירות, ובפירוט מתחת לטבלת השטחים לא מצויין כי הם כוללים שטחי שירות. ע"פ חישוב השטחים, נראה כי שטח נטו לחדר מחוזק הוא כ-9 מ"ר, לעיתים גדול מ-10 מ"ר, יש לתקן את התכנות ולוודא כי שטחי החדרים המחוזקים לא יעברו את ה-9 מ"ר נטו, כמות, ע"פ חוק התכנות והבניה. שלבי ביצוע בסעיף 9(ז') בתקנון מצוין כי הבניה תעשה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, לא פורסמה הקלה כנדרש. בסמכות הוועדה לראות את הפרסום שבוצע עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם להקלה זאת. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, נוסח ההקלות : 1. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבניין. 2. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין תוספת חדרים מחוזקים. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07.05.2019, הוגשו 7 התנגדויות, עקרי ההתנגדויות : 1. דרישה ליצור גישה לגג החדש עם מדרגות גיוון שמשמש לסוכה עבור הדיירים. 2. בקשה 2016/0156.00 קדמה לבקשה זאת, אך נדחתה בערר. 3. מדובר ברכוש משותף. 4. לא נעשה פרסום כנדרש ולא קיבלנו תכניות מלאות. יש לזמן מבקשים ומתנגדים למעמד הוועדה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38. התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413.	09/07/2019	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני
מהות הבקשה מדובר בבניין מדורג קיים בן 4 קומות,		

הועדה בהתנגדויות	קומה ג'
	מוצעים לחלק מהדירות שינויים פנימיים ומרפסת גג לדירה מספר 52 בלבד. אין מניעה לאשר שינויים פנימיים ושימוש בגג קיים בכפוף להצגת היתר רלוונטי עליו מוצעת מרפסת הגג. יש לשים לב כי המדרגות המוצעות לא מסומנות בקומה זאת ולכן יש לתקן את התכנית ולסמנם בהתאם ב-2 הקומות בהן הן מופיעות. קומה ד' מוצעת תוספת קומה ל-12 דירות בקומת הגג, הכולל בין 20 ל-24 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה, חדר מחוץ, ומרפסת גג. ע"פ נספח בינוי מספר 1 לדירות קיימות תוספות בקומה הקיימת של הדירה. כל הדירות בקומת הגג מבקשות להמיר את שטח הדירה לגג עבור תוספת קומה בלבד דירה אחת. קיים תיק מספר 2016/0156.00 בו ביקשו רק 2 דירות מתוך כל הדירות המבקשות כעת, להמיר את השטח, בתיק זה היה גם דיון בערר ולסיכום אושר ניוד הזכויות ל-2 הדירות בכפוף לאישור ראש צוות לתכנון בעניין עיצובי, תכנית צל עם חתימות לשאר הדיירים בקומה לניוד כמוצע. בתיק זה לא יצא היתר בסופו של דבר וכעת עם פתיחת תיק חדש התאחדו הדיירים והגישו בקשה משותפת מלבד דייר אחד אשר אינו משתתף בבקשה. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יש לבחון על פי מדיניות מה"ע כמפורט: 1. יש לוודא שפורסמו הקלות כנדרש: פורסמה הקלה עבור בניה בשונה מנספח בינוי בשל תוספת קומה. בסמכות הוועדה לראות הקלה זאת כרלוונטית גם עבור תוספת קומה, תוספת גובה ובניה שלא בהינף אחד כמוצע בבקשה. 2. יש לוודא כי מדובר בדירות גג: בבקשה מדובר על 12 דירות גג הקיימות בבניין. 3. טרם ביצוע הפרסום יש להציג תכנית צל הכוללת פתרון תכנוני דומה ליתר דירות הגג: אין צורך בתכנית צל כיוון שכל דירות הגג משתתפות בבקשה. 4. החתמה של 100% מהדיירים על תכנית הצל: לא רלוונטי כיוון שאין תכנית צל. 5. החתמה של 2/3 דיירים מכלל בעלי הזכויות בחלקה בשל שימוש בגג משותף: יוגש כתנאי להעברת התיק לגורמים. 6. רישום הערת אזהרה: יבוצע כתנאי לסגירת תיק.

7. התכנית לא תכלול סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות הביצוע או תוספת קומה : תכנית 5062 אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת. אין מניעה לאשר המרת שטחים מהצד לגג בתנאים הבאים : 1. תכנון חדש כך שלא ייווצרו מרפסות גג בין 3 קירות דבר אשר מהווה שטח עיקרי ובכך סטיה ניכרת מתכנית. 2. בכפוף לביטול שטחים מבוזבזים לחללים כפולים אשר מוצעים בתכנית. 3. החתמת דייר דירה 49 אשר לא מנייד כעת את השטחים שלו. 4. הריסת עבירות הבנייה המסומנות ע"ג התכנית יהוו תנאי להיתר. 5. לתכנן פתחים אחידים המתייחסים לבניין הקיים ועם חשיבה תכנונית והגיון עיצובי. חדרים מחוזקים : מוצע גם חדר מחוזק לכל אחת מהדירות אשר מוסיפה קומה לבקשה. במקרים בהם בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ניתן להוסיף חדר מחוזק כשטח שירות נוסף, מעבר לשטחים המוגדרים בתב"ע. מדובר על חדרים מחוזקים ע"ג קונטור הבניין הקיים, ולכן ללא חריגה מקו בניין. פורסמה הקלה כנדרש עבור תוספת חדרים מחוזקים מעבר לשטחים המותרים ע"פ תב"ע. כיוון שהתנגדות הדיירים היא, בין היתר, על בשקה לשמור על גישה חופשית לגג החדש עם מדרגות, כפי שקיים היום, המלצת המחלקה היא לחייב את הדיירים להעלות את המדרגות המשותפות לגג החדש, ולגזור את השטחים באופן שווה משטחי הדירות אשר משתתפות בבקשה. בשל תוספת בניה בשונה מנספח, יש צורך באישור ראש צוות לעניין עיצובי כתנאי להעברת התיק לגורמים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, מספר 1 לבניין 1. לא מצוין אם הנספח מחייב או מנחה, אך מצוין כי הנספח מנחה לעניין חלוקת הפנים והפתחים. מדובר על בקשה בשונה מנספח ולכן יש צורך בהקלה עבור כל שינוי. סטיה ניכרת		

אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מתאריך 15.09.2014 ע"י המחלקה למידע תכנוני. תיק המידע אינו סרוק בשלמותו ולכן לא ברור כעת איפה עוברים קוי הבניין. אך מדובר על בקשה אשר קיימת מעל קונטור הבניין הקיים ולכן יש להשלים סעיף זה כתנאי לגורמים. מספר קומות מספר קומות מותר עפ"י התכנית : לא מצוין, אך ע"פ נספח אין תוספת קומה לבניין הקיים. מספר קומות מוצע : קומה חמישית מעל 4 קיימות. לא פורסמה הקלה כנדרש, אך בסמכות הוועדה לראות הקלה אשר פורסמה עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם לסעיף זה. גבהים הגובה המותר עפ"י התכנית : לא מצוין בתקנון וגם לא בנספח הגובה הסופי של הבניין, ע"פ נספח מדרגות הקיימות לבניין עולות לגג הקיים, ואין הגבהה של הבניין הקיים. פירוט הגבהים מוצע : הגובה משתנה כיוון שמדובר על בניין מדורג, יש לוודא כי גובה הקומה החדה לא יהיה שונה מהקומות הקיימות ושישמר מעקה תיקני סביב כל הגג החדש. לא פורסמה הקלה כנדרש, אך בסמכות הוועדה לראות הקלה אשר פורסמה עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם לסעיף זה. מספר יחידות דיור בסעיף 9(ו') מצוין כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה. בבקשה לא מוצעת תוספת יח"ד ובגין תוספות הקומה במידה ויאושרו, יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 268.74 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : ע"פ טבלה אשר מצורפת בסעיף 9(ג') שטח מוצע לבניין מספר 1 הוא 1272.50 מ"ר. מדובר על שטחים כלליים ולכן יש לצרף לתכנית צילום מטבלת השטחים המצורפת לנספח עם סימון הדירות הרלוונטיות המשתתפות בבקשה.		

וטבלה עם מספרי דירות לתכנית המפרטת שטח מותר לדירה ע"פ נספח ושטח מוצע. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 145.15 מ"ר עבור חדרי מחוזקים בלבד. ע"פ תכנית לא ניתנו שטחי שירות, ובפירוט מתחת לטבלת השטחים לא מצויין כי הם כוללים שטחי שירות. ע"פ חישוב השטחים, נראה כי שטח נטו לחדר מחוזק הוא כ-9 מ"ר, לעיתים גדול מ-10 מ"ר, יש לתקן את התכנות ולוודא כי שטחי החדרים המחוזקים לא יעברו את ה-9 מ"ר נטו, כמותר, ע"פ חוק התכנות והבניה. יש לבטל חללים מיותרים בתכנון המדרגות הפנימיות. שלבי ביצוע בסעיף 9(ז') בתקנון מצוין כי הבניה תעשה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, לא פורסמה הקלה כנדרש. בסמכות הוועדה לראות את הפרסום שבוצע עבור בניה בשונה מנספח כרלוונטית גם להקלה זאת. פרסום הקלות במסגרת הבקשה פורסמו הקלות, נוסח ההקלות : 1. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין ניוד שטחים מהצד לגג והגבהת גובה הבניין. 2. הקלה מנספח בינוי מס 1 בתב"ע מס 5062 בדבר בניה בשונה מהמאוסר בנספח בגין תוספת חדרי מחוזקים. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 07.05.2019, הוגשו 7 התנגדויות, עקרי ההתנגדויות : 1. דרישה ליצור גישה לגג החדש עם מדרגות גיוון שמשמש לסוכה עבור הדיירים. 2. בקשה 2016/0156.00 קדמה לבקשה זאת, אך נדחתה בערר. 3. מדובר ברכוש משותף. 4. לא נעשה פרסום כנדרש ולא קיבלנו תכניות מלאות. יש לזמן מבקשים ומתנגדים למעמד הוועדה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף תמ"א 38.		

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413.		
תיקונים המסומנים ע"ג התכנית במערכת המקוונת.		

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
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	5
	אישור רשות העתיקות	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	14
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	15
	אישור ראש צוות לעניין עיצובי עבור תוספת קומה.	16
	הריסת עבירות הבניה המסומנות ע"ג ההרמוניקה.	17
	פינוי המקלט מחפצים וקבלת אישור פקע"ר	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים

מאחר והשתנו חלק מן המבקשים ומן הבעלים, הבקשה מובאת לוועדה לדיון נוסף לצורך שינוי שמות המבקשים.

התקבלו נכסי טאבו ות.ז מעודכנים.

להלן השינויים בבעלי העיניין:

שינוי בעלים ומבקשים:

1. הבעלים ומבקשים מלכה וולדברג דירה מספר 48 תת חלקה 48. - מכר את דירתו לראובן פרידמן ת.ז. 314677527

2. הבעלים ומבקשים שמואל ויסברג דירה מספר 51 תת חלקה 51. - מכר את דירתו ליוסף מאיר כהן ת.ז. 23418150

שינוי מבקשים :

המבקש יוסף אפרים וייס - דירה מספר 32 תת חלקה 32 - מכר את דירתו לשמואל ברוך שיף
ת.ז 211460464

אין מניעה לאשר את שינויי המבקשים.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 20/12/2022 נותרות בעינם.

וכן החלטת וועדת ערר מתאריך 19/11/2023

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2011/0012.03</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	בר-חן גיל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דויטש יוכבד
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רשב"ג 17 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30173	181	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7208	תחילת תוקף	14/03/2003	1	אזור מגורים 1..	736

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 2 יח"ד בכל מפלס,

הבקשה הינה לחידוש היתר כולל שינוי בעלי עניין.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה : 2011/12.00, 2011.01.
 2011.12.02- בקשה פתוחה כרגע במחלקת הרישוי הכוללת את שם המבקש החדש והבקשה הנוכחית
 שנועדה לשינוי שם בעל עניין אולם כיוון שאין מסלול ספציפי במערכת עבור מסלול זה הבקשה נפתחה
 כ"חידוש היתר", ההיתר על מתבססים בבקשה זו הינו 2011/12.01 אשר ניתן בתאריך 17/04/2023- היתר
 בניה בתוקף.

הבקשה מציגה מעבר לשינוי שם המבקש גם שינויים חיצוניים במיקום החניה, שינויי חזית צפונית ושינוי במיקום הממ"ד.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

עבור פתיחת הבקשה הוגש נסח טאבו ספציפי לתת חלקה 2, ללא התייחסות ליתר הבעלים בחלקה.

תקנה 36- ידוע בעלי זכויות בחלקה

לא בוצע ידוע בעלי הזכויות עפ"י תקנה 36, הבקשה נפתחה במסגרת מצומצמת של "חידוש היתר".

תנאים שהוגשו טרם דיון :

לא הושלמו תנאים טרם דיון כיוון שבמסגרת בקשה זו אין צורך, הבקשה הינה ל"חידוש היתר", בפועל מבוקשים שינויים הדורשים התייחסות של המחלקות השונות.

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה הוגשה בקשה מס' 2011/12.03 אשר נועדה לשינוי שם מבקש מהיתר קיים מס' 2011/12.01, כיוון שלא קיים במערכת הרישוי מסלול של שינוי שם ולכן הבקשה נפתחה במסגרת של "חידוש היתר". ההיתר האחרון במערכת הינו בנקודה 1 ועדיין בתוקף- הופק היתר ב- 17/04/2023. במסגרת בקשה זו לא התקבל תיק מידע מסודר, לא בוצע תקנה 36 ולא התקבלו התייחסות הגורמים הרלוונטים טרם דיון. בפועל הבקשה מציגה שם בעלים שונה מההיתר המאושר, מס' בקשה 2011/12.01, אולם, כוללת שינויים נוספים של שינויים חיצוניים במיקום החניה, שינויי חזית צפונית ושינוי במיקום הממ"ד. השינויים המבוקשים מוצגים בבקשה פתוחה בשלב זה, בנקודה 2. הסיבות שבגינם לא ניתן לבחון את הבקשה במתכונת שהוגשה :

לא ניתן לאשר את כלל השינויים המוצגים במסגרת בקשה זו, השינויים דורשים הגשת בקשה במסלול מלא הכולל את כלל הדרישות . הבקשה בנקודה 2 כוללת את השינויים, אין סיבה לקדם בקשות די זהות במקביל . השינויים דורשים לכל הפחות יידוע השכנים, יתכן שגם פרסום- לא בוצע. בשלב בדיקת הבקשה לקראת דיון הרפרנט בדסק פנה לע"ב ע"מ לברר את סיבת פתיחת בקשות כפולות, אין הגיון מקצועי, וכן, בקשה מס' 3 הוגשה באופן שגוי, לא ניתן לאפשר קידום הליך רישוי כפי שהוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7208 תחילת תוקף : 14/03/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1. הוגשה בקשה מס' 2011/12.03 אשר נועדה לשינוי שם מבקש מהיתר קיים מס' 2011/12.01, כיוון שלא קיים במערכת הרישוי מסלול של שינוי שם ולכן הבקשה נפתחה במסגרת של "חידוש היתר". ההיתר האחרון במערכת הינו בנקודה 1 ועדיין בתוקף- הופק היתר ב- 17/04/2023. במסגרת בקשה זו לא התקבל תיק מידע מסודר, לא בוצע תקנה 36 ולא התקבלו התייחסות הגורמים הרלוונטים טרם דיון. בפועל הבקשה מציגה שם בעלים שונה מההיתר המאושר, מס' בקשה 2011/12.01, אולם, כוללת שינויים נוספים של שינויים חיצוניים במיקום החניה, שינויי חזית צפונית ושינוי במיקום הממ"ד. השינויים המבוקשים מוצגים בבקשה פתוחה בשלב זה, בנקודה 2.	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

הסיבות שבגינם לא ניתן לבחון את הבקשה במתכונת שהוגשה : לא ניתן לאשר את כלל השינויים המוצגים במסגרת בקשה זו, השינויים דורשים הגשת בקשה במסלול מלא הכולל את כלל הדרישות . הבקשה בנקודה 2 כוללת את השינויים, אין סיבה לקדם בקשות די זהות במקביל . השינויים דורשים לכל הפחות יידוע השכנים, יתכן שגם פרסום- לא בוצע. בשלב בדיקת הבקשה לקראת דיון הרפרנט בדסק פנה לע"ב ע"מ לברר את סיבת פתיחת בקשות כפולות, אין הגיון מקצועי, וכן, בקשה מס' 3 הוגשה באופן שגוי, לא ניתן לאפשר קידום הליך רישוי כפי שהוגש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

**המלצת האגף
לדחות את הבקשה**

הוגשה בקשה מס' 2011/12.03 אשר נועדה לשינוי שם מבקש מהיתר קיים מס' 2011/12.01, כיוון שלא קיים במערכת הרישוי מסלול של שינוי שם ולכן הבקשה נפתחה במסגרת של "חידוש היתר".

ההיתר האחרון במערכת הינו בנקודה 1 ועדיין בתוקף- הופק היתר ב- 17/04/2023.

במסגרת בקשה זו לא התקבל תיק מידע מסודר, לא בוצע תקנה 36 ולא התקבלו התייחסות הגורמים הרלוונטים טרם דיון.

בפועל הבקשה מציגה שם בעלים שונה מההיתר המאושר, מס' בקשה 2011/12.01, אולם, כוללת שינויים נוספים של שינויים חיצוניים במיקום החניה, שינויי חזית צפונית ושינוי במיקום הממ"ד.

השינויים המבוקשים מוצגים בבקשה פתוחה בשלב זה, בנקודה 2.

הסיבות שבגינם לא ניתן לבחון את הבקשה במתכונת שהוגשה :

לא ניתן לאשר את כלל השינויים המוצגים במסגרת בקשה זו, השינויים דורשים הגשת בקשה במסלול מלא הכולל את כלל הדרישות .

הבקשה בנקודה 2 כוללת את השינויים, אין סיבה לקדם בקשות די זהות במקביל .

השינויים דורשים לכל הפחות יידוע השכנים, יתכן שגם פרסום- לא בוצע.

בשלב בדיקת הבקשה לקראת דיון הרפרנט בדסק פנה לע"ב ע"מ לברר את סיבת פתיחת בקשות כפולות, אין הגיון מקצועי, וכן, בקשה מס' 3 הוגשה באופן שגוי, לא ניתן לאפשר קידום הליך רישוי כפי שהוגש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1996/0884.07</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, משרדים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרושקו מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דניאל חנוך חן
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

דוד מרכוס 6, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30022	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	3	אזור מגורים 2 מיוחד	880

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב דוד מרכוס 6.

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל חנות קיימת ובו 5 יח"ד שדירה מס' 2 משמשת למשרד המאושרת בהיתר- במסגרת הבקשה מוצע הארכת שימוש חורג מהיתר להפיכת השימוש ממגורים למשרד.

יש לציין שע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מהיתר- בהתאם לנדרש.

השימוש החורג מבוקש במפלס קומת הכניסה, מפלס +2.70, בשטח של 84.77 מ"ר.

היתרים קודמים בחלקה :

בקשה מס' 1996/884.6, 1996/884.5, 1996/884.4 - בהיתרים אלו אושר שימוש חורג זהה למבוקש בבקשה זו, קיים היתר לתוספת מרפסת בבקשה מס' 1996/884.03.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבניה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-שימוש חורג הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 16/07/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים טרם דיון :

חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/10/2024, " להחלטת וועדה מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים בחלק מדירה במבנה לשימור ברח' מרכוס בעבר בנק' 1996/0884.06 אושר שימוש חורג ללא הסדרת תוספת חניה על בסיס חניות ציבוריות לאורך רח' מרכוס כע ת נפתח גם לשימוש חניון התיאטרון הנמצא בסמיכות ".

חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/09/2024, "שימוש חורג הפיכת חלק מדירה למשרד, אין הערות קיים מתקן אשפה".

אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/09/2024, הופק טופס פטור משימור, התייחסות מחלקת השימור הינה תנאי לדיון בוועדה, הושלם כנדרש.

חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם ניתן לאשר את המשך השימוש החורג לתקופה של 3 שנים נוספות.
	ובנוסף, להכיר בפרסום שנעשה לעניין "שימוש חורג הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד" ככוללת את הפרסום של פתרון החניה ע"ח החניה הציבורית ברחוב"- יידרש להשלים את סימון החניות בתאום מול מחלקת הסדרי תנועה.
	וזאת לאור העובדה ששנים ארוכות הם משתמשים בדירה כמשרד במסגרת שימוש חורג. במקביל יש לקדם תכנית לשינוי

שימוש כאשר יודגש שמיום 01.01.2025 לא תהיה אפשרות עפ"י התקנות לשימוש חורג בהקלה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 116% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב דוד מרכוס 6. במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרד- השימוש החורג מבוקש במפלס קומת הכניסה, מפלס +2.70, בשטח של 84.77 מ"ר. בארכיב הרישוי נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה- בבקשה מס' 1996/884.03, לאחר היתר הופקו 3 פעמים היתרים לשימוש חורג, ההיתר האחרון שאושר הינו בבקשה מס' 1996/884.06 אשר הופק ב- 08/07/2019, השימוש החורג אושר להיתר זה ל- 5 שנים, דהיינו עד 08/07/2024, כעת מבוקש חידוש לשימוש זה, כנדרש. שטח זה מוצג כ"מוצע" עבור משרד, כנדרש. התייחסות מנהל האגף לעניין החניה בבקשה זו : אין מניעה שפתרון החניה יהיה ע"י החנייה הציבורית ברחוב אך היה נדרש לפרסם זאת לציבור – יש להביא את נושא זה להכרעת וועדה באם תכיר בפרסום שנערך גם לנושא זה . הפתרון לא חייב לבוא רק ע"י תשלום לקרן חניה כללית אלא גם בדרך של התקנתם מחוץ למגרש, מאחר ומדובר בשימוש חורג נכון הוא שלא לפעול במקרה מעין זה לתשלום קרן אלא במציאת חניות ברחוב וביצוע פרסום ע"כ בהתאם לסעיף 10.2 להוראות תכנית 5166 ב. לגבי אופי ביצוע התהליך לפרסום- יידרש סימון של אותם חניות, קבלת אישור מח' הסדרי תנועה ופרסום לציבור. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"י ההרמוניקה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התוכניות החלות : תוכנית 3137 תחילת תוקף 15/10/1989 אזור מגורים 2 מיוחד הוראות סטייה ניכרת התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת גורפת, ולכן אינה רלוונטית. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5409 שהוגש מיום : 21/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המבוקשת בגבולות קווי הבניין, אין מניעה לאשר. בהתאם לסימון מחלקת מידע מדובר בבניין אופייני אשר חלות עליו ההוראות המצוינות בסעיף 14, לגבי שינויים חיצוניים, הריסת הבניין, ותוספות בניה- במסגרת בקשה זו לא מוצע שום שינוי בחזית המבנה ולכן אין מניעה לאשר. מספר קומות מותר 4 קומות מעל קומת המרתף- לא מבוקש שינוי במס' קומות, ניתן לאשר. גובה אין שינוי במס' קומות- ניתן לאשר.	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית זכויות הבניה בחלקה הן 116% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב דוד מרכוס 6. במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרד- השימוש החורג מבוקש במפלס קומת הכניסה, מפלס +2.70, בשטח של 84.77 מ"ר. בארכיב הרישוי נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה- בבקשה מס' 1996/884.03, לאחר היתר הופקו 3 פעמים היתרים לשימוש חורג, ההיתר האחרון שאושר הינו בבקשה מס' 1996/884.06 אשר הופק ב- 08/07/2019, השימוש החורג אושר להיתר זה ל- 5 שנים, דהיינו עד 08/07/2024, כעת מבוקש חידוש לשימוש זה, כנדרש. שטח זה מוצג כ"מוצע" עבור משרד, כנדרש. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 14/10/2024, " להחלטת וועדה מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים בחלק מדירה במבנה לשימור ברח' מרכוס בעבר בנק' 1996/0884.06 אושר שימוש חורג ללא הסדרת תוספת חניה על בסיס חניות ציבוריות לאורך רח' מרכוס כעת נפתח גם לשימוש חניון התיאטרון הנמצא בסמיכות " חו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 08/09/2024, "שימוש חורג הפיכת חלק מדירה למשרד, אין הערות קיים מתקן אשפה". אישור מחלקת שימור- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 13/09/2024, הופק טופס פטור משימור, התייחסות מחלקת השימור הינה תנאי לדיון בוועדה, הושלם כנדרש. חו"ד מהנדס העיר- בבדיקה מול מנהל האגף לא נדרש התייחסות ספציפית של מהנדס העיר מאחר ומדובר בחידוש של שימוש חורג ולא התקבלו התנגדויות אין צורך באישור נוסף ע"י מהנדס העיר בנושא . בהתייעצות מול מנהל האגף " אין מניעה שפתרון החניה יהי ה ע"ח החנייה הציבורית ברחוב אך היו נדרשים לפרסם זאת לציבור – נדרש להביא את הנושא הזה להכרעת וועדה באם תכיר בפרסום שנערך גם לנושא זה . התייחסות מנהל האגף לעניין החניה בבקשה זו :		

אין מניעה שפתרון החניה יהיה ע"ח החנייה הציבורית ברחוב אך היה נדרש לפרסם זאת לציבור – יש להביא את נושא זה להכרעת וועדה באם תכיר בפרסום שנערך גם לנושא זה . הפתרון לא חייב לבוא רק ע"י תשלום לקרן חניה כללית אלא גם בדרך של התקנתם מחוץ למגרש, מאחר ומדובר בשימוש חורג נכון הוא שלא לפעול במקרה מעין זה לתשלום קרן אלא במציאת חניות ברחוב וביצוע פרסום ע"כ בהתאם לסעיף 10.2 להוראות תכנית 5166 ב . לגבי אופי ביצוע התהליך לפרסום- יידרש סימון של אותם חניות, קבלת אישור מח' הסדרי תנועה ופרסום לציבור.		
שימוש חורג, הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד.	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

באם ניתן לאשר את המשך השימוש החורג לתקופה של 3 שנים נוספות.

ובנוסף, להכיר בפרסום שנעשה לעניין "שימוש חורג הפיכת חלק מדירה קיימת למשרד" ככוללת את הפרסום של פתרון החניה ע"ח החנייה הציבורית ברחוב"- יידרש להשלים את סימון החניות בתאום מול מחלקת הסדרי תנועה.

וזאת לאור העובדה ששנים ארוכות הם משתמשים בדירה כמשרד במסגרת שימוש חורג. במקביל יש לקדם תכנית לשינוי שימוש כאשר יודגש שמיום 01.01.2025 לא תהיה אפשרות עפ"י התקנות לשימוש חורג בהקלה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית

זכויות הבניה בחלקה הן 116% - אין בקשה לתוספת שטח, כיוון שמדובר בשימוש חורג.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב דוד מרכוס 6.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מהיתר ע"י הפיכת השימוש ממגורים למשרד- השימוש החורג מבוקש במפלס קומת הכניסה, מפלס +2.70, בשטח של 84.77 מ"ר.

בארכיב הרישוי נמצא היתר בניה מאושר עבור בניין זה- בבקשה מס' 1996/884.03, לאחר היתר הופקו 3 פעמים היתרים לשימוש חורג, ההיתר האחרון שאושר הינו בבקשה מס' 1996/884.06 אשר הופק ב- 08/07/2019, השימוש החורג אושר להיתר זה ל- 5 שנים, דהיינו עד 08/07/2024, כעת מבוקש חידוש לשימוש זה, כנדרש.

שטח זה מוצג כ"מוצע" עבור משרד, כנדרש.

התייחסות מנהל האגף לעניין החניה בבקשה זו :

אין מניעה שפתרון החניה יהיה ע"י החנייה הציבורית ברחוב אך היה נדרש לפרסם זאת לציבור – יש להביא את נושא זה להכרעת וועדה באם תכיר בפרסום שנערך גם לנושא זה .

הפתרון לא חייב לבוא רק ע"י תשלום לקרן חניה כללית אלא גם בדרך של התקנתם מחוץ למגרש, מאחר ומדובר בשימוש חורג נכון הוא שלא לפעול במקרה מעין זה לתשלום קרן אלא במציאת חניות ברחוב וביצוע פרסום ע"י בהתאם לסעיף 10.2 להוראות תכנית 5166 ב .

לגבי אופי ביצוע התהליך לפרסום- יידרש סימון של אותם חניות, קבלת אישור מח' הסדרי תנועה ופרסום לציבור.

יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"י ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1979/0193.09</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה עבור תוספת יחידות דיור ע"פ תב"ע מס' 3027
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סופר בנימין
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

בילו 5, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1030	תחילת תוקף	11/02/1965			
1030	תחילת תוקף	11/02/1965			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
א3027	תחילת תוקף	12/12/2009			
א3027	תחילת תוקף	12/12/2009			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב בילו 5, קטמון הישנה.

המבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף.

מוצע תוספת קומה ע"ג המבנה הקיים סה"כ 4 קומות מעל קומת המרתף.

נבחן ע"פ תכנית מס' 3027א.

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
האם נדרש לזמן מתנגדים היות והבקשה הינה תואמת תב"ע והגג מוצמד בנסח הטאבו לתתי חלקות 7,8 כפי שמופרט בהמשך.	
התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה.	
משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות.	
התקבל ע"י ע"ב הסרת התנגדות של דוד לוסון (תויק בארכיב)	
משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא.	
משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות.	
התייחסות המחלקה :	
בנסח הטאבו הגג מוצמד לתת חלקה 7 ו8	
תת חלקה 7 משפ' סופר מבקש	
תת חלקה 8 משפ' ינובסקי חתומה על הבקשה בטופס 1.	
לגבי טענת החניות- התקבל אישור מחלקת תנועה.	
התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 02/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.	
התיק מובא לדחייה כיוון שלא התקבל קו בניין בתכנית עבור כלל המרפסות בקומה המוצעת.	
נדרש לבצע תיקון בתכנית ע"י הוספת קו בניין למרפסות המוצעות בנספח הבינוי.	
כעת לאחר פניה של ע"ב למחוזית התקבלה תגובה ע"י ברברה והיא "אני לא רואה בעיה שישתמשו בשטח שהיה בשימוש גג עבור מפרסות חדשות לתוספת קומה המבוקשת.	
כמו כן, כתוב במפורש בנספח הבינוי ששטחים אלו יהיו עבור מרפסות עם מידות ומפלסים".	

הוראות "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3027א תחילת תוקף : 12/12/2009 ייעוד הקרקע : התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 02/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת. התיק מובא לדחייה כיוון שלא התקבל קו בניין בתכנית עבור כלל המרפסות בקומה המוצעת. נדרש לבצע תיקון בתכנית ע"י הוספת קו בניין למרפסות המוצעות בנספח הבינוי. כעת לאחר פניה של ע"ב למחוזית התקבלה תגובה ע"י ברברה והיא "אני לא רואה בעיה שישתמשו בשטח שהיה בשימוש גג עבור מפרסות חדשות לתוספת קומה המבוקשת. כמו כן, כתוב במפורש בנספח הבינוי ששטחים אלו יהיו עבור מרפסות עם מידות ומפלסים." ובהתייעצות מול ר"צ מול מנהל האגף הובהר כי בהתאם לני"ל ניתן לאשר את מרפסות הגג התואמות נספח בינוי וכן ע"ג בניין קיים. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5399 שהופק בתאריך 02/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

המרפסות מוצעות מחוץ לתחום קו הבניין שבתכנית, לא התקבל קו בניין עבור מרפסות הזיז והגג בקומה המוצעת. ע"כ יש לבצע תיקון בתכנית מס' 3027 א ולהוסיף קו בניין עבור המרפסות שמוצעות בנספח הבינוי. ניתן לאשר את המרפסות תואמות נספח וזאת בהתאם לתגובה שהתקבלה ע"י המחוזית. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התכנית : עיקרי מעל הקרקע מאושר : 1304.08 מ"ר. עיקרי מעל הקרקע מוצע : 326.43 מ"ר. סה"כ עיקרי מעל הקרקע 1630.51 מ"ר. שירות מעל הקרקע מוצע 51.45 מ"ר. שטח שירות מתחת הקרקע מאושר 519.51 מ"ר. ע"ג ההרמוניקה מוצע 321 מ"ר, עומד במותר. המוצע תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הערות : יש לתקן את חישובי השטחים במרפסות המוצעות, כיוון שחלק מהמרפסות המוצעות הינן מרפסות זיז ולא גג כפי שמוצע כלל המרפסות. באם מרפסות הזיז בקומה מתחת אינן חושבו כעיקרי יש לוודא שהמרפסות המוצעות אינן יהוו קירוי מעבר ל14 מ"ר המותר לדירה. ע"פ עיון במערכת נראה כי מס' ההיתר המקורי הינו 1979/193.1 אך היתר זה לא נמצא במערכת. כמו"כ עיון GIS נראה כי המרפסות כבר סגורות ע"י הגג הקיים באופן מקורי לגמרי וע"כ אין שינוי ומדובר במרפסות גג.		

חדרים מחוזקים בנספח הבינוי מוצע 2 ממ"דים עבור הדירות המוצעות. לא ניתן לבקש ממ"ד היות ולא קיים ממ"דים בדירות מתחת. ע"כ אין מניעה לאשר חדרים מחוזקים בדירות המוצעות. בכפוף לאישור הג"א. מרפסות מוצע מרפסות בקומה רביעית בהתאם לנספח הבינוי, יאושר לאחר קבלת קו בניין למרפסות ע"י תיקון התכנית. כעת לאחר קבלת חו"ד מהמחוזית (מתווק בארכיב) אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 כעת התקבל אישור איכות הסביבה מתאריך 09/06/2024 תכנון מעבים יהיה במסתור או על הגג בלבד. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/01/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 11/02/2024 תוספת 2 יחידות דיור לבניין קיים סה"כ 10 יחידות דיור, יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר" מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 כעת התקבל אישור מחלקת התנועה 04/06/2024 אין התנגדות לתכנית מוצע 4 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 15 מ"ח עבור 7 יח"ד קיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1979/0193.07 סה"כ מוצע 19 מ"ח עבור 10 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024		

עקב בעיה טכנית לא אושר במערכת, אך מתוּיֵק בארכיב אישור במייל ממחלקת הדרכים. ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור השימור היות והחלקה צמודה לרשימת הרחובות לשימור. התקבל אישור שימור מתאריך 04/06/2024. הופר טופס פטור התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה. משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות. התקבל ע"י ע"ב הסרת התנגדות של דוד לוסון (תוֹיֵק בארכיב) משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא. משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות. התייחסות המחלקה : בנסח הטאבו הגג מוצמד לתת חלקה 7 ו8 תת חלקה 7 משפ' סופר מבקש תת חלקה 8 משפ' ינובסקי חתומה על הבקשה בטופס 1. הוראות "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות. יש להראות שטח המיועד לדרך וכן שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, כפי שהתקבל ע"י מחלקת המידע. כעת סומן כנדרש		

התיק מובא לדחייה כיוון שלא התקבל קו בניין בתכנית עבור כלל המרפסות בקומה המוצעת. נדרש לבצע תיקון בתכנית ע"י הוספת קו בניין למרפסות המוצעות בנספח הבינוי. פרוט כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5399 שהופק בתאריך 02/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המרפסות מוצעות מחוץ לתחום קו הבניין שבתכנית, לא התקבל קו בניין עבור מרפסות הזיז והגג בקומה המוצעת. ע"כ יש לבצע תיקון בתכנית מס' 3027 א ולהוסיף קו בניין עבור המרפסות שמוצעות בנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התכנית : עיקרי מעל הקרקע מאושר : 1304.08 מ"ר. עיקרי מעל הקרקע מוצע : 326.43 מ"ר. סה"כ עיקרי מעל הקרקע 1630.51 מ"ר. שירות מעל הקרקע מוצע 51.45 מ"ר.	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

שטח שירות מתחת הקרקע מאושר 519.51 מ"ר. ע"ג ההרמוניקה מוצע 321 מ"ר, עומד במותר. המוצע תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הערות: יש לתקן את חישובי השטחים במרפסות המוצעות, כיוון שחלק מהמרפסות המוצעות הינן מרפסות זיז ולא גג כפי שמוצע כלל המרפסות. באם מרפסות הזיז בקומה מתחת אינן חושבו כעיקרי יש לוודא שהמרפסות המוצעות אינן יהוו קירוי מעבר ל14 מ"ר המותר לדירה. חדרים מחוזקים בנספח הבינוי מוצע 2 ממ"דים עבור הדירות המוצעות. לא ניתן לבקש ממ"ד היות ולא קיים ממ"דים בדירות מתחת. ע"כ אין מניעה לאשר חדרים מחוזקים בדירות המוצעות. בכפוף לאישור הג"א. מרפסות מוצע מרפסות בקומה רביעית בהתאם לנספח הבינוי, יאושר לאחר קבלת קו בניין למרפסות ע"י תיקון התכנית. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/01/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 11/02/2024 תוספת 2 יחידות דיור לבניין קיים סה"כ 10 יחידות דיור, יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר"		

מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור השימור היות והחלקה צמודה לרשימת הרחובות לשימור. התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה. משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות. משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא. משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות. הוראות "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות. יש להראות שטח המיועד לדרך וכן שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, כפי שהתקבל ע"י מחלקת המידע. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

	07/04/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3027 א תחילת תוקף : 12/12/2009 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח בינוי- נספח מס' 1 תכניות כפופות : 2878 התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתכנית זו. נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. הנספח הינו שותק וע"כ מחייב. המוצע תואם לנספח הבינוי, ע"כ עומד במותר. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5399 שהופק בתאריך 02/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המרפסות מוצעות מחוץ לתחום קו הבניין שבתכנית, לא התקבל קו בניין עבור מרפסות הזיז והגג בקומה המוצעת. ע"כ יש לבצע תיקון בתכנית מס' 3027 א ולהוסיף קו בניין עבור המרפסות שמוצעות בנספח הבינוי.		

מספר קומות ע"פ סעיף 9, ג' "מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים" מספר הקומות הקיים הינו 3 קומות מעל קומת מרתף. מוצע תוספת קומה נוספת, סה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף, עומד במותר. גבהים ע"פ סעיף 9, ג' "גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1" ע"פ נספח הבינוי גובה פ.ג. 12.58+. גובה מוצע 12.48+, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ סעיף 9, ד' "מודגש בזאת כי מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 10 יחידות דיור" במבנה קיים 8 יח"ד, מוצע 2 נוספות. סה"כ 10 יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התכנית : עיקרי מעל הקרקע מאושר : 1304.08 מ"ר. עיקרי מעל הקרקע מוצע : 326.43 מ"ר. סה"כ עיקרי מעל הקרקע 1630.51 מ"ר. שירות מעל הקרקע מוצע 51.45 מ"ר. שטח שירות מתחת הקרקע מאושר 519.51 מ"ר.		

ע"ג ההרמוניקה מוצע 321 מ"ר, עומד במותר. המוצע תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הערות : יש לתקן את חישובי השטחים במרפסות המוצעות, כיוון שחלק מהמרפסות המוצעות הינן מרפסות זיז ולא גג כפי שמוצע כלל המרפסות. באם מרפסות הזיז בקומה מתחת אינן חושבו כעיקרי יש לוודא שהמרפסות המוצעות אינן יהוו קירווי מעבר ל14 מ"ר המותר לדירה. חדרים מחוזקים בנספח הבינוי מוצע 2 ממ"דים עבור הדירות המוצעות. לא ניתן לבקש ממ"ד היות ולא קיים ממ"דים בדירות מתחת. ע"כ אין מניעה לאשר חדרים מחוזקים בדירות המוצעות. בכפוף לאישור הג"א. מרפסות מוצע מרפסות בקומה רביעית בהתאם לנספח הבינוי, יאושר לאחר קבלת קו בניין למרפסות ע"י תיקון התכנית. תימוכין קניינים בשטח משותף גג המבנה מוצמד בנסח הטאבו למבקש, וכן לשכנה ינובסקי בת שבע, אשר חתומה על הבקשה בפתיחת תיק. ע"כ אין מניעה לאשר את הבניה בשטח זה. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/01/2024		

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 11/02/2024 תוספת 2 יחידות דיור לבניין קיים סה"כ 10 יחידות דיור, יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר" מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור השימור היות והחלקה צמודה לרשימת הרחובות לשימור. התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה. משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות. משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא. משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות. שלביות תותר בניה בשלבים, תותר יחידת דיור מוצעת בנפרד. מוצע כלל הזכויות בנספח, עומד במותר. הוראות "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות. יש להראות שטח המיועד לדרך וכן שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, כפי שהתקבל ע"י מחלקת המידע.		

התיק מובא לדחייה כיוון שלא התקבל קו בניין בתכנית עבור כלל המרפסות בקומה המוצעת. נדרש לבצע תיקון בתכנית ע"י הוספת קו בניין למרפסות המוצעות בנספח הבינוי. פרוט כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5399 שהופק בתאריך 02/03/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המרפסות מוצעות מחוץ לתחום קו הבניין שבתכנית, לא התקבל קו בניין עבור מרפסות הזיז והגג בקומה המוצעת. ע"כ יש לבצע תיקון בתכנית מס' 3027 א ולהוסיף קו בניין עבור המרפסות שמוצעות בנספח הבינוי. שטחי בניה שטחי בניה מותרים ע"פ התכנית : עיקרי מעל הקרקע מאושר : 1304.08 מ"ר. עיקרי מעל הקרקע מוצע : 326.43 מ"ר. סה"כ עיקרי מעל הקרקע 1630.51 מ"ר. שירות מעל הקרקע מוצע 51.45 מ"ר. שטח שירות מתחת הקרקע מאושר 519.51 מ"ר.	07/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ע"ג ההרמוניקה מוצע 321 מ"ר, עומד במותר. המוצע תואם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. הערות : יש לתקן את חישובי השטחים במרפסות המוצעות, כיוון שחלק מהמרפסות המוצעות הינן מרפסות זיז ולא גג כפי שמוצע כלל המרפסות. באם מרפסות הזיז בקומה מתחת אינן חושבו כעיקרי יש לוודא שהמרפסות המוצעות אינן יהוו קירווי מעבר ל14 מ"ר המותר לדירה. חדרים מחוזקים בנספח הבינוי מוצע 2 ממ"דים עבור הדירות המוצעות. לא ניתן לבקש ממ"ד היות ולא קיים ממ"דים בדירות מתחת. ע"כ אין מניעה לאשר חדרים מחוזקים בדירות המוצעות. בכפוף לאישור הג"א. מרפסות מוצע מרפסות בקומה רביעית בהתאם לנספח הבינוי, יאושר לאחר קבלת קו בניין למרפסות ע"י תיקון התכנית. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 07/01/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 11/02/2024 תוספת 2 יחידות דיור לבניין קיים סה"כ 10 יחידות דיור, יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר" מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024 מחלקת דרכים- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 04/03/2024		

ע"פ תיק המידע נדרש לקבל את אישור השימור היות והחלקה צמודה לרשימת הרחובות לשימור. התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה. משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות. משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא. משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות. הוראות "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים". יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות. יש להראות שטח המיועד לדרך וכן שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, כפי שהתקבל ע"י מחלקת המידע. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

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
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

האם נדרש לזמן מתנגדים היות והבקשה הינה תואמת תב"ע והגג מוצמד בנסח הטאבו לתתי חלקות 7,8 כפי שמופרט בהמשך.

התקבלו התנגדויות במערכת ע"י דיירי המבנה.

משפחת לוסון- מבקשים זמן לבדיקת התכניות.

התקבל ע"י ע"ב הסרת התנגדות של דוד לוסון (תויק בארכיב)

משפחת גרינפלד- מתנגדים לבקשה עקב בעיות קנין שיש על הגג, הגג בחלקו שייך אלינו. כמו"כ להוסיף עוד קומה יכביד מאוד על החניות שבאופן כללי אין בנמצא.

משפחת הרשקוביץ- בעיות קניין על הגג שלא פתורות.

התייחסות המחלקה :

בנסח הטאבו הגג מוצמד לתת חלקה 7 ו8

תת חלקה 7 משפ' סופר מבקש

תת חלקה 8 משפ' ינובסקי חתומה על הבקשה בטופס 1.

לגבי טענת החניות- התקבל אישור מחלקת תנועה.

התיק נידון ברשות הרישוי בתאריך 02/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת.

התיק מובא לדחייה כיוון שלא התקבל קו בניין בתכנית עבור כלל המרפסות בקומה המוצעת.

נדרש לבצע תיקון בתכנית ע"י הוספת קו בניין למרפסות המוצעות בנספח הבינוי.

כעת לאחר פניה של ע"ב למחוזית התקבלה תגובה ע"י ברברה והיא "אני לא רואה בעיה שישתמשו בשטח שהיה בשימוש גג עבור מפרסות חדשות לתוספת קומה המבוקשת. כמו כן, כתוב במפורש בנספח הבינוי ששטחים אלו יהיו עבור מרפסות עם מידות ומפלסים".

הוראות

"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים".

יש לציין חיפוי כדוגמת הקיים ע"ג החזיתות המוצעות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2005/0603.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"ג בניה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלבז דניאל
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	לוי דוד גרשון
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

רבן יוחנן בן זכאי 49, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

המבנה הנידון ברחוב רבן יוחנן בן זכאי 49, גוננים .

מבוקש תוספת בניה לדירה בקומה א' ע"י הרחבה בחזית דרומית+ מרפסת גג .

היתרים קודמים 2005/603.2- :אושר תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע + תוספת בקומת הקרקע- .
2005/603 אושר תוספת לדירה בקומת הקרקע .

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק .

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבנין.

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה 2 עניינים : 1. האם יש צורך לזמן את המתנגד או שניתן להביא עניין זה בוועדה היות שההתנגדות הינה לגבי טענה קונסטרוקציה, איטום בידוד וכד' ראה בהרחבה סעיף ההתנהגות (וכן בארכיב מצורף המכתב המלא) 2. האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי באבן מסותת בשונה מהמותר בתכנית, ראה בהרחבה מטה. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת כעת הוצג חישוב השטחים של כלל המבנה ברובוט השטחים וכן הוצג חישוב זכויות הבניה קווי בניין כעת סומנו קווי הבניין כנדרש וזאת בהתאם לשמירת מרחק של 3 מ' מגבולות החלקה בחזיתות הצידיות ובחזית האחורית. לגבי חזית הקדמית התקבל קו בניין ממחלקת מידע ע"פ קו הרכבת כאמור לעיל. קו זה נבחן רק לעניין חריגות ולא לעניין שטחי הבניה שאזי ייבחן לפי קו הבניין מתכנית 2734, ראה בהרחבה פרוט סעיף שטחי בניה. הבינוי מוצע בחריגה מעט מקווי הבניין אך הינו ע"ג בינוי קיים בהיתר וע"כ אין מניעה לאשר כפי שפורט לעיל. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר),		

מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. לאחר בירור שנעשה מול מחלקת מידע והלשכה המשפטית (ניתן לראות בהרחבה במערכת) התקבל סיכום פגישה והוא: בהמשך לפגישה שהתקיימה עם עו"ד יניב טיאר וגבריאל אבזבקיב ממחלקת מידע תכנוני להלן תשובה מתוקנת: מאחר שקיימת בניה במקום, ניתן לחשב את זכויות הבניה לפי קו הבניין מהתכנית המקורית מס' 2734, ולצורך חריגות יש לחשב לפי קו הבניין העדכני של תכנית הרכבת 800771. באופן זה, חישוב הזכויות לא יהווה פגיעה בשטחים המותרים לבניה עפ"י תכנית 2734 החלה בחלקה. גם במבנים סמוכים יש לנהוג כנ"ל. ע"כ הסבר השטחים העדכני הינו. השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 700 מ"ר $2 \times 700 = 1400$ מ"ר. בחלקה ישנן 8 תתי חלקות שבהם החלק היחסי בנסח הטאבו שווה. $1400 / 8 = 175$ מ"ר מותר לדירה. שטח הדירה המקורית הינה 50 מ"ר (ע"פ מדידה) ע"פ היתר 2005/603 אושרה תוספת לדירה אך בפועל לא נבנתה במלואה אלא חלקי. סה"כ נוסף 88 מ"ר, יש להוריד את שטח הממ"ד ע"כ סה"כ 76 מ"ר נוסף בהיתר.		

מוצע ע"יג ההרמוניקה שטח עיקרי בסך 48.65 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 174.65 מ"ר. לדייר מתחת המבקש קיין בינוי 196 מ"ר עיקרי, משמע שהינו בנה 21 מ"ר מעל המותר ע"פ החלוקה השוויונית. ע"כ ניתן להוריד עבורו 9.9 מ"ר שטח מהקלה כמותית להלן חישוב 6% הקלה כמותית : $1321 * 6\% = 79.26 \text{ מ"ר}$ $79.26 / 8 = 9.9 \text{ מ"ר.}$ נותר 11.11 מעל המותר וע"כ שטח זה יורד מכלל תתי החלקות הנותרים (7) $11.11 / 7 = 1.58 \text{ מ"ר.}$ סה"כ שטח מותר לבניה עבור כל תת חלקה (כולל שטח קיים) הינו $175 - 1.58 = 173.42$ מ"ר מוצע +קיים הינו 174.65 מ"ר ניתן לקחת 1.23 מ"ר חסרים משטח הקלה כמותית שפורסמה בפתיחת תיק. יש לדייק את חישוב השטחים המוצג ע"יג ההרמוניקה ע"פ הנ"ל. כמו"כ יש לציין מספרי היתרים על התוספות הקיימות, במידה ואין היתר והבינוי לא היה קיים בתצא לפני 67 יש להראות להריסה ולציין לא כלול בהיתר זה. כמו"כ יש להוסיף טבלה בצד המציינת את תתי החלקות ומספרי ההתרים שיצאו עבור כל תת חלקה וסה"כ שטח נוצל. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"יג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונובאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוין בנימין. תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .		

כאמור לאחר בדיקה נוספת המתנגד הינו הדייר בקומת מתחת המבקש, אשר בנה בנפח הגדול מזה שמבקש ההיתר וע"כ לא נדרש להסכמתו ובנייתו מהווה כהסכמה לעניין תימוכין קניינים. הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. הריסות מתיק המידע סומנו כנדרש אך יש לסמן כלל עבירות הבניה בחלקה. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). טרם התקבלה התייחסות בדיון ראשון לעניין החיפוי ע"כ מובא שוב להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית אך בהתאם למצב קיים בשטח. חוות דעת תכנונית: יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. טרם הוצג יש לצרף וזאת כתנאי להיתר התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות:		

1. קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. 2. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. 3. בידוד טרמי 4. בידוד אקוסטי 5. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה. התקבלה התייחסות מהמבקשים לסעיפי ההתנגדות, להלן: "כל בניה בשטח תבוצע כמובן בליווי מהנדס מקיף ויתן מענה לכל שלבי ודרישות קונסטרוקטיביים ובדגש ובהתחשב בבניה הקיימת בדירתו של מר ניצן גולדברג" בשלב זה שהתכנית בשלבי רישוי אין צורך לסמן פרטי קונסטרוקציה, איטום, בידוד וכד'. הדבר יעשה לאחר מתן ההיתר בהכנת תכניות עבודה ובתאום עם הדייר למטה. לעניין ניקוז מי הגשמים מהמרפסת, היום כבר יש פתרון נאות לניקוז מי גשמים מהגג הקיים וכמובן יבוצע ניקוז חדש לאחר ריצוף המרפסת ויסומן בתכנית כנדרש לפני דיון ע"ב שלח מייל בו הובהר כי הניקוז המוצע בתכנית יתחבר ויותאם לניקוז הקיים בשטח (הגג) התנגדות זאת תובא להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד היות ואין בהתנגדות טענה כלשהי לעניין הבינוי או הזכויות אלא רק עניין של קונסטרוקציה איטום וכד'. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2734	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך. כעת הוצג חישוב השטחים של כלל המבנה ברובוט השטחים וכן הוצג חישוב זכויות הבניה קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ		

זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קו הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734. ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כעת סומנו קווי הבניין כנדרש וזאת בהתאם לשמירת מרחק של 3 מ' מגבולות החלקה בחזיתות הצידיים ובחזית האחורית. לגבי חזית הקדמית התקבל קו בניין ממחלקת מידע ע"פ קו הרכבת כאמור לעיל. קו זה נבחן רק לעניין חריגות ולא לעניין שטחי הבניה שאזי ייבחן לפי קו הבניין מתכנית 2734, ראה בהרחבה פרוט סעיף שטחי בניה. הבינוי מוצע בחריגה מעט מקווי הבניין אך הינו ע"ג בינוי קיים בהיתר וע"כ אין מניעה לאשר כפי שפורט לעיל. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן : "תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734"- אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771"- לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג את קווי הבניין, וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.		

את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. לאחר בירור שנעשה מול מחלקת מידע והלשכה המשפטית (ניתן לראות בהרחבה במערכת) התקבל סיכום פגישה והוא: בהמשך לפגישה שהתקיימה עם עו"ד יניב טיאר וגבריאלי אבזבקיב ממחלקת מידע תכנוני להלן תשובה מתוקנת: מאחר שקיימת בניה במקום, ניתן לחשב את זכויות הבניה לפי קו הבניין מהתכנית המקורית מס' 2734, ולצורך חריגות יש לחשב לפי קו הבניין העדכני של תכנית הרכבת 800771. באופן זה, חישוב הזכויות לא יהווה פגיעה בשטחים המותרים לבניה עפ"י תכנית 2734 החלה בחלקה. גם במבנים סמוכים יש לנהוג כנ"ל. ע"כ הסבר השטחים העדכני הינו. השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 700 מ"ר $2 \times 700 = 1400$ מ"ר. (קומות) בחלקה ישנן 8 תתי חלקות שבהם החלק היחסי בנסח הטאבו שווה. $1400 / 8 = 175$ מ"ר מותר לדירה. שטח הדירה המקורית הינה 50 מ"ר (ע"פ מדידה) ע"פ היתר 2005/603 אושרה תוספת לדירה אך בפועל לא נבנתה במלואה אלא חלקי.		

סה"כ נוסף 88 מ"ר, יש להוריד את שטח הממ"ד ע"כ סה"כ 76 מ"ר נוסף בהיתר. מוצע ע"ג ההרמוניקה שטח עיקרי בסך 48.65 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 174.65 מ"ר. לדייר מתחת המבקש קיין בינוי 196 מ"ר עיקרי, משמע שהינו בנה 21 מ"ר מעל המותר ע"פ החלוקה השוויונית. ע"כ ניתן להוריד עבורו 9.9 מ"ר שטח מהקלה כמותית להלן חישוב 6% הקלה כמותית : $1321 * 6\% = 79.26 \text{ מ"ר}$ $79.26 / 8 = 9.9 \text{ מ"ר.}$ נותר 11.11 מעל המותר וע"כ שטח זה יורד מכלל תתי החלקות הנותרים (7) $11.11 / 7 = 1.58 \text{ מ"ר.}$ סה"כ שטח מותר לבניה עבור כל תת חלקה (כולל שטח קיים) הינו $175 - 1.58 = 173.42$ מ"ר מוצע +קיים הינו 174.65 מ"ר ניתן לקחת 1.23 מ"ר חסרים משטח הקלה כמותית שפורסמה בפתיחת תיק. יש לדייק את חישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה ע"פ הנ"ל. כמו"כ יש לציין מספרי היתרים על התוספות הקיימות, במידה ואין היתר והבינוי לא היה קיים בתצא לפני 67 יש להראות להריסה ולציין לא כלול בהיתר זה. כמו"כ יש להוסיף טבלה בצד המציינת את תתי החלקות ומספרי ההתרים שיצאו עבור כל תת חלקה וסה"כ שטח נוצל. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונובאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף.		

תת חלקה 3 : לוי בן ימין. תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף . כאמור המתנגד הינו הדייר בקומת מתחת המבקש והוא בנה בנפח הגדול מזה שמבקש ההיתר וע"כ לא נדרש הסכמתו לבקשה ובנייתו מהווה כהסכמה הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. הריסות מתיק המידע סומנו כנדרש אך יש לסמן כלל עבירות הבניה בחלקה. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). טרם התקבלה התייחסות בדיון ראשון לעניין החיפוי ע"כ מובא שוב להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית אך בהתאם למצב קיים בשטח. חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. טרם הוצג יש לצרף וזאת כתנאי להיתר התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות : 1. קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו.		

2. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. 3. בידוד טרמי 4. בידוד אקוסטי 5. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה. התקבלה התייחסות מהמבקשים לסעיפי ההתנגדות להלן : "כל בניה בשטח תבוצע כמובן בליווי מהנדס מקיף ויתן מענה לכל שלבי ודרישות קונסטרוקטיביים ובדגש ובהתחשב בבניה הקיימת בדירתו של מר ניצן גולדברג" בשלב זה שהתכנית בשלבי רישוי אין צורך לסמן פרטי קונסטרוקציה, איטום, בידוד וכד'. הדבר יעשה לאחר מתן ההיתר בהכנת תכניות עבודה ובתאום עם הדייר למטה. לעניין ניקוז מי הגשמים מהמרפסת, היום כבר יש פתרון נאות לניקוז מי גשמים מהגג הקיים וכמובן יבוצע ניקוז חדש לאחר ריצוף המרפסת ויסומן בתכנית כנדרש לפני דיון ע"ב שלח מייל בו הובהר כי הניקוז המוצע בתכנית יתחבר ויותאם לניקוז הקיים בשטח (הגג) התנגדות זאת תובא להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד היות ואין בהתנגדות טענה כלשהי לעניין הבינוי או הזכויות אלא רק עניין של קונסטרוקציה איטום וכד'.		
	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך. קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקו י הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קו הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734. ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן :		

"תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובנינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734"- אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771"- לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"כ אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה.		

תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של: תת חלקה 1 : צ'יטרונבאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוין בנימין. תתח חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף . הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). חוות דעת תכנונית: יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות:		

קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תיהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחייה עקב אי הוכחת שטחים. כמו"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בניה בחיפוי אבן מרובעת ומסותת וזאת בהתאם לתוספות הבניה הקיימות בשטח ולא ע"פ הנדרש בתכנית- אבן פראית, מפורט בהמשך. קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדיניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין	14/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קו הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734. ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן : "תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734 - אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771 - לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

ע"ב אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו. לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונובאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוין בנימין. תתח חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .		

הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות : קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תיהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

		חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250. קווי בניין ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ)	13/03/2024	

על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... לא התקבל קווי מידע ממחלקת מידע למעט קו בניין קדמי במרחק 8 מ' מהשטח המסומן לדרך באדום. יש להראות ע"ג ההרמוניקה שטח המיועד לדרך. כמו"כ יש להוסיף קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. המוצע חורג מקו בניין קדמי בהתאם לבניה קיימת בקומת הקרקע (בניה בהיתר) פורסמה הקלה והיא "תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 603/2005 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734". אין מניעה לאשר את ההקלה לבניה בחריגה מקו בניין כהמשך לבניין הקיים. יש לציין שהיתר 2005/603 וכן 2005/603.2 הופקו עוד לפני תחילת התהוות תכנית הרכבת מס' 800771 כך שעד אז גבול החלקה היה שונה בגלל ההפקעה לדרך, והתוספת הקדמית הייתה בתוך קו הבניין הקדמי, לפיכך במקרה זה ניתן להשתמש בהקלה לבניה לפי בניה קיימת בחזית הקדמית ע"פ הוראות התכנית למרות שההיתר הרלוונטי ניתן לאחר תוקפה של 2734. ע"ב לא סימן קווי בניין ע"ג ההרמוניקה, ככל הנראה ישנה חריגה מקו הבניין הצידי וזאת בהתאם לבניין הקיים. כמו"כ פורסמו הקלות נוספות אשר אינן נדרשות והן : "תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבניין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734"- אינו נצרך כיוון שהבניה מוצעת בהתאם לבניין קיים כאמור לעיל. "חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771"- לא נדרש, בניה מוצעת בהתאם לבניין קיים, כאמור לעיל. ע"כ יש להסיר הקלות אלו ע"ג ההרמוניקה. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. לא מבוקש תוספת קומה, ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים		

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' גובה פ.ב. מוצע הינו 6 מ', עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. אין מניע לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. ע"ב אינו הציג את קווי הבניין , וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים. יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות. את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית. יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר), מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש יירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים. הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות. סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.		

לאחר הנ"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית. פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הנ"ל. יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים. המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים. ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של : תת חלקה 1 : צ'יטרונבאום. תת חלקה 2 : מויאל יוסף. תת חלקה 3 : לוין בנימין. תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד. ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף . הריסות יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע. כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות. חיפוי אבן "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים" נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית). תנאים טרם דיון		

אגף שפי"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 17/01/2024 חוות דעת תכנונית: יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות: קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי. אי הצגת ניקוז מי גשם. מעוניין להבטיח שלא תהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה.		
תוספת שטחי בניה בקומה א' ע"ג בנייה קיימת ומאושרת בהיתר 2005/603 ע"פ זכויות בניה בתב"ע 2734. תוספת שטחי בניה בהתאם לקו הבנין של רוב הבניינים מצומת לצומת ובניינים סמוכים ברחוב ע"פ תב"ע מאושרת 2734. שימוש בזכויות בניה 6% ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין. חריגה מסימון קו בניין קדמי בתב"ע רק"ל 800771 התכנית המוצעת אינה סותרת הוראות תכנית רק"ל לגבי זכויות בניה	19/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה 2 עניינים :

1. האם יש צורך לזמן את המתנגד או שניתן להביא עניין זה בוועדה היות שההתנגדות הינה לגבי טענה קונסטרוקציה, איטום בידוד וכד' ראה בהרחבה סעיף ההתנהגות (וכן בארכיב מצורף המכתב המלא)

2. האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי באבן מסותת בשונה מהמותר בתכנית, ראה בהרחבה מטה.

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת

כעת הוצג חישוב השטחים של כלל המבנה ברובוט השטחים וכן הוצג חישוב זכויות הבניה

קווי בניין

כעת סומנו קווי הבניין כנדרש וזאת בהתאם לשמירת מרחק של 3 מ' מגבולות החלקה בחזיתות הצידיות ובחזית האחורית. לגבי חזית הקדמית התקבל קו בניין ממחלקת מידע ע"פ קו הרכבת כאמור לעיל. קו זה נבחן רק לעניין חריגות ולא לעניין שטחי הבניה שאזי ייבחן לפי קו הבניין מתכנית 2734, ראה בהרחבה פרוט סעיף שטחי בניה.

הבינוי מוצע בחריגה מעט מקווי הבניין אך הינו ע"ג בינוי קיים בהיתר וע"כ אין מניעה לאשר כפי שפורט לעיל.

שטחי בניה

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשריות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

ע"ב אינו הציג את קווי הבניין, וע"כ לא ניתן לבחון את נושא השטחים.

יש להראות קווי בניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר ומדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות.

את השטח הכלוא בתוך קווי הבניין יש להכפיל בשתיים, וזה סה"כ מניין השטחים הניתנים מכח התכנית.

יש להוריד משטח זה את קונטור המבנה המקורי (ע"פ היתר),

מחשבים את החלק היחסי של כל דייר מורידים ממנו את מה שכבר נוצל ובאם נוצל יותר מהחלק היחסי אזי ההפרש ירד מהיתרה וכן יש לציין את סך השטחים שאושרו בהיתרים קודמים.

הסבר מפורט ניתן לראות במסמך המדיניות לעניין תב"עות נפחיות.

סך השטחים שנשארו יחולקו ע"פ החלק היחסי בנסח הטאבו.

לאחר הני"ל ניתן יהיה לקבל בנוסף את החלק היחסי של 6% הקלה כמותית.

פורסמה הקלה והיא "שימוש בזכויות בניה ע"פ חישוב חלק יחסי בבניין", ייבדק לאחר הצגת כל הני"ל.

יש לצרף סכמה של קווי הבניין + הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה.

לאחר בירור שנעשה מול מחלקת מידע והלשכה המשפטית (ניתן לראות בהרחבה במערכת) התקבל סיכום פגישה והוא:

בהמשך לפגישה שהתקיימה עם עו"ד יניב טיאר וגבריאל אבזבקיב ממחלקת מידע תכנוני להלן תשובה מתוקנת:

מאחר שקיימת בניה במקום, ניתן לחשב את זכויות הבניה לפי קו הבניין מהתכנית המקורית מס' 2734, ולצורך חריגות יש לחשב לפי קו הבניין העדכני של תכנית הרכבת 800771. באופן זה, חישוב הזכויות לא יהווה פגיעה בשטחים המותרים לבניה עפ"י תכנית 2734 החלה בחלקה. גם במבנים סמוכים יש לנהוג כני"ל.

ע"כ הסבר השטחים העדכני הינו.

השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 700 מ"ר

$700 * 2 = 1400$ (קומות) מ"ר.

בחלקה ישנן 8 תתי חלקות שבהם החלק היחסי בנסח הטאבו שווה.

$1400 / 8 = 175$ מ"ר מותר לדירה.

שטח הדירה המקורית הינה 50 מ"ר (ע"פ מדידה)

ע"פ היתר 2005/603 אושרה תוספת לדירה אך בפועל לא נבנתה במלואה אלא חלקי.

סה"כ נוסף 88 מ"ר, יש להוריד את שטח הממ"ד ע"כ סה"כ 76 מ"ר נוסף בהיתר.

מוצע ע"ג ההרמוניקה שטח עיקרי בסך 48.65 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים+מוצע 174.65 מ"ר.

לדייר מתחת המבקש קיין בינוי 196 מ"ר עיקרי, משמע שהינו בנה 21 מ"ר מעל המותר ע"פ החלוקה השוויונית.

ע"כ ניתן להוריד עבורו 9.9 מ"ר שטח מהקלה כמותית

להלן חישוב 6% הקלה כמותית :

$$1321 * 6\% = 79.26 \text{ מ"ר}$$

$$79.26 / 8 = 9.9 \text{ מ"ר.}$$

נותר 11.11 מעל המותר וע"כ שטח זה יורד מכלל תתי החלקות הנותרים (7)

$$11.11 / 7 = 1.58 \text{ מ"ר.}$$

סה"כ שטח מותר לבניה עבור כל תת חלקה (כולל שטח קיים) הינו $175 - 1.58 = 173.42$ מ"ר

מוצע +קיים הינו 174.65 מ"ר

ניתן לקחת 1.23 מ"ר חסרים משטח הקלה כמותית שפורסמה בפתיחת תיק.

יש לדייק את חישוב השטחים המוצג ע"ג ההרמוניקה ע"פ הני"ל.

כמו"כ יש לציין מספרי היתרים על התוספות הקיימות, במידה ואין היתר והבינוי לא היה קיים בתצא לפני 67 יש להראות להריסה ולציין לא כלול בהיתר זה.

כמו"כ יש להוסיף טבלה בצד המציינת את תתי החלקות ומספרי ההתרים שיצאו עבור כל תת חלקה וסה"כ שטח נוצל.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בבניה על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות שכנים.

המבנה בעל 8 תתי חלקות משמע שנדרש 5 חתימות שכנים.

ע"ג טופס 1 התקבלו חתימות של :

תת חלקה 1 : צ'יטרונבאום.

תת חלקה 2 : מויאל יוסף.

תת חלקה 3 : לוי בנימין.

תת חלקה 4 : גודלברג ניצן- אך כעת הוא מתנגד.

ע"כ נדרשת חתימה של דייר נוסף .

כאמור לאחר בדיקה נוספת המתנגד הינו הדייר בקומת מתחת המבקש, אשר בנה בנפח הגדול מזה שמבקש ההיתר וע"כ לא נדרש להסכמתו ובנייתו מהווה כהסכמה לעניין תימוכין קניינים.

הריסות

יש לסמן להריסה כל המסומן בצהוב ע"י תיק המידע.

כמו"כ נדרש להראות להריסה את כל עבירות הבניה שבחלקה לרבות סגירת מרפסות קלות.

הריסות מתיק המידע סומנו כנדרש אך יש לסמן כלל עבירות הבניה בחלקה.

חיפוי אבן

"הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות ייבנו מאבן פראית כדוגמת הבניין הקיים"

נראה שתוספת הבניה הקיימת בקומה בנויה מאבן רגילה מרובעת ומסותתת, ע"כ מובא להכרעת הוועדה האם ניתן לבנות בהתאם לאבן הבניה הקיימת. (יש לציין שהבניין המקורי כן נבנה באבן פראית).

טרם התקבלה התייחסות בדיון ראשון לעניין החיפוי ע"כ מובא שוב להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לבניה באבן מסותתת בשונה מהנדרש בתכנית אך בהתאם למצב קיים בשטח.

חוות דעת תכנונית :

יש להציג היתר מקורי ולחילופין תשריט בית משותף.

טרם הוצג יש לצרף וזאת כתנאי להיתר

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן בבניין, להלן עיקרי ההתנגדות :

1. קונסטרוקציה – הקונטור שמקיף את המבנה שבהיתר, אינו עומד מעל הקונטור של הקומה התחתונה שנושא את עומס התקרה שמעליו.

2. איטום- יפגע באיטום המבנה, אי הצגה של בידוד טרמי ואקוסטי.

3. בידוד טרמי

4. בידוד אקוסטי

5. אי הצגת ניקוז מי גשם.

מעוניין להבטיח שלא תהיה שום פגיעה במבנה הקיים בקומה התחתונה או באיכות המגורים בה.

התקבלה התייחסות מהמבקשים לסעיפי ההתנגדות, להלן:

"כל בניה בשטח תבוצע כמובן בליווי מהנדס מקיף ויתן מענה לכל שלבי ודרישות קונסטרוקטיביים ובדגש ובהתחשב בבניה הקיימת בדירתו של מר ניצן גולדברג"

בשלב זה שהתכנית בשלבי רישוי אין צורך לסמן פרטי קונסטרוקציה, איטום, בידוד וכד'.

הדבר יעשה לאחר מתן ההיתר בהכנת תכניות עבודה ובתאום עם הדייר למטה.

לעניין ניקוז מי הגשמים מהמרפסת, היום כבר יש פתרון נאות לניקוז מי גשמים מהגג הקיים וכמובן יבוצע ניקוז חדש לאחר ריצוף המרפסת ויסומן בתכנית כנדרש

לפני דיון ע"ב שלח מייל בו הובהר כי הניקוז המוצע בתכנית יתחבר ויותאם לניקוז הקיים בשטח (הגג)

התנגדות זאת תובא להכרעת הוועדה באם יש צורך לזמן את המתנגד היות ואין בהתנגדות טענה כלשהי לעניין הבינוי או הזכויות אלא רק עניין של קונסטרוקציה איטום וכד'.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0541.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מחסנים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שבצוק מריה
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	78

כתובת האתר

מרגלית 11, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	62	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2227א	תחילת תוקף	01/11/1979			
4200	תחילת תוקף	07/05/1992			
5/28/03	תחילת תוקף	27/12/1984			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים הכולל מספר כניסות בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בכניסה א' לדירה מספר 10 ודירה מספר 14

היתרי בניה קודמים בחלקה : למבנה זה ניתן מספר התרי בניה .

הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות

הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה -

הקלה בדבר שלביות ביצוע

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 14.2.2023 כאשר לא הוגשו התנגדויות .

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

מידע קודם

מיתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית הוחלט שניתן לאשרה כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתיים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתימו. בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות 1. לכן התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים להלן טענות המתנגדת : שם המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425, טענות המתנגדת הינם שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין. בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א .

האם בוועדה יוחלט לא לזמן את המתנגדים הבקשה תובא לאישור בתנאים כיוון שהבקשה תוקנה כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4200 תחילת תוקף : 07/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית הוחלט שניתן לאשר כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתיים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתימו. בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות 1. לכן התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן מתנגדים להלן טענות המתנגדת : שם המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425, טענות המתנגדת הינם שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין.	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א . להלן פירוט כלל הסעיפים הנדרשות לתיקון ותוקנו כנדרש : הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a . וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי : להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (ד10) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שייווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ניסוח ההקלה/ ההערה בהרמוניקה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה(10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים -הקלה שפורסמה מתאימה. וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה		

למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת- בכניסה המוצעת קיים חלל נוסף הצמוד לדירה 5 לא מוצע שם מחסן אלה רק מעטפת ללא ריצוף (כלומר חלל ללא שימוש). לכן נראה כי לא קיימים כפל מחסנים. גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש – נוספו חתכים לבקשה אשר עוברים במחסן המוצע ומציגים גובה מותר 2.20 מ' הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה – מוצג חישוב של המחסן המשותף של דירה 10,14 ע"ג ההרמוניקה 73.59 מ"ר שטח הדירה 8% = 5.88 מ"ר x 2 דיירים מבקשים = 11.77 מ"ר מוצע בבקשה גודל מחסן של כ- 7.87 מ"ר עומד במותר. קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל- פורסמה הקלה "הקלה להקמת מרפסת זיזית, בשונה מהוראות סעיף 10(ה) בתקנון "לכן לא נדרש להציג מעטפת. 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת- המרפסות המוצעות הותאמו במדויק את המרפסות עפ"י נספח הבינוי לכן יש לאשר יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה. יש להשלים הצגת קווי הבנין במדויק- הוצג קו בניין כתום. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן		

לפי נספח בינוי - מרפסת השירות הוצגה כנדרש עפ"י נספח הבינוי. יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה - הציגו קו בניין כתום. קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10- כל ההערות אשר תוקנו לדירה 10 חלו על דירה 14 ותוקנו כנדרש כפי שתוקנו בדירה 10. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a- תוקן כנדרש		
הקלה מנספח הבינוי בגין מחסן עד 8% לדירה בשונה מנספח הבינוי, ושלא ע" סעיף 10(ד) בתקנון. הקלה משלביות הביצוע הקלה להקמת מרפסת זיזית, בשונה מהוראות סעיף 10(ה) בתקנון .	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a . וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לצין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף 10(ד) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שייווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6	08/11/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ניסוח ההקלה/ההערה בהרמוניקה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה) 10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים -הקלה שפורסמה מתאימה. וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לציין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה. יש להשלים הצגת קווי הבינוי במדויק.		

מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60- לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a		
הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a . וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) להלן הבינוי המבוקש . בינוי :להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (ד10) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שיווצרו יסגרו בקירות אבן...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל . המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ההקלה אשר פורסמה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה (ד 10) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים . וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות	13/09/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית, ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה .יש להשלים הצגת קוו הבינוי במדויק. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה		

קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 4200 אשר קובעת אזור מגורים כללי אשר תחילת תוקפה מיום 7.5.1992 ובכפפות למתאר 62 (בנין מספר 304) . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית קובעת : "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967". סעיף גורף. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט כאשר הבינוי המבוקש לא תואם לנספח זה , ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני הכולל התייחסות לקו בנין כתום כך שמבקשים את המחסן בתחום קו בנין זה ואת ייתר הבינוי לפי נספח מדובר יש לציין כי מדובר בבנין מספר (304) מספר קומות לא מבקשים תוספת קומה אלא מחסן בקומה קיימת . מס' יח"ד לפי הוראות התב"ע לא תותר הגדלת יח"ד בגין ההרחבה בבקשה זו לא מבקשים תוספת יח"ד . בינוי : להלן פרוט התוספות המבוקשות עבור דירה 10 ודירה 14 קומת קרקע תחתונה : עבור דירה מספר 10 מבקשים מחסן בחזית מזרחית בתחום קונטור המבנה הקיים כאשר פרסמו הקלה לעניין " הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה" יש לציין כי עורך הבקשה ציין כי המחסן הוא לפי סעיף (ד10) להוראות התוכנית האומר " חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה במידה שיווצרו יסגרו בקירות אבן ...וכן הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שימוש בחללים אלה אם כמחסן או כחלק מתוספות הבניה לדירה שמעל לחלל .	13/09/2023	חוות דעת תכנונית

המחסן המבוקש הוא לדירה מספר 10 הקיימת בקומה ב' ולא מעל חלל זה כאשר מעל חלל זה קיימת דירה מספר 6 הגישו הסכמה של דירה זו אך יש לעדכן את ההקלה אשר פורסמה ולציין כי המחסן מבוקש בשונה מהוראה (10 ד) בדבר שימוש מתחת לקונטור מבנה קיים . וכן המחסן מתוכנן כמפורט להלן : גישה למחסן - מבקשים גישה משטח משותף כנדרש . מיקום המחסן – מבקשים מחסן בקומה קיימת לצורכי שרות תכנית צל - התוכנית כוללת תכנית צל כנדרש . כפל מחסנים – בנין זה כולל חללים רבים ולכן יש להציג היתר בניה מקורי או תשריט בית משותף המראה באם אין מענה למחסנים כך שלא יהיה מצב לכפל מחסנים עבור דירה אחת . גובה מחסן - גובה מותר הינו 220 הבקשה לא כוללת חתך העובר במחסן ולכן לא ניתן לבחון את הגובה המבוקש מה גם שלפי התכנית ניתן לראות כי מדובר בגובה של קומת מגורים קיימת יש להעביר חתך כנדרש הסכמות שכנים לשימוש בשטח משותף – הגישו 2/3 הסכמות שכנים שטח - מותר 8% משטח הדירה יש להציג חישוב המראה שעומדים בשטח המותר היות והשטח המבוקש שהינו 7.9 עולה על 8% משטח הדירה קומה ב' עבור דירה מספר 10 מבקשים את הבינוי הבא מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 180 ס"מ ובאורך של 415 ס"מ ניתן לאשר מרפסת זו בכפוף לתיקונים להלן : 1. אופן תכנון המרפסת – מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10 להוראות התוכנית האומר כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל . 2. מידות המרפסת – מרפסת זו מבוקשת באזור המותר לפי תב"ע למרפסת אך האורך שונה מהמותר המאפשר אורך מרפסת של 360 ס"מ - כולל הקיר הצמוד לשכן כמו כן הזווית הקטומה אמורה להיות בזווית של 45 מעלות ע"פ נספח ולא 73 מעלות כפי שמוצגת יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות		

לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה. יש להציג את קוו הבנין במדויק. מבקשים מרפסת שרות בחזית מזרחית בעומק של 90 ס"מ כהמשך של מרפסת שרות קיימת- ניתן לראות כי מרפסת זו מבוקשת בחריגה מקו בנין בשיעור של 30 ס"מ וזאת כי ביקשו בינוי השונה מנספח הבינוי ובעומק העולה על המותר שהוא 60 – לא ניתן לאשר את מרפסת השרות באופן אשר הוצגה ויש לתכנן לפי נספח בינוי יש לצין שלא הציגו את קו בנין לפי נספח התבע ולכן לא היה ניתן לבחון בצורה מדויקת ולכן הבינוי נבחן וקיבל התייחסות לפי הנספח המצורף לתב"ע והמצורף להרמוניקה קומה ג' דירה מספר 14 ניתן לראות התייחסות לבינוי בתוספת המבוקשת בקומה ב' עבור דירה מספר 10 שטחי בנייה – שטח שרות מותר 1.4 מ"ר , מוצע : 1.62 מ"ר - יש לצמצם למותר שטח מרפסת שרות מותר כ-6.3 מ"ר : מוצע 6.5 מ"ר יש לצמצם למותר . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה כולל העברת 2 חתכים בכל תוספת מבוקשת (דרך המחסן , המרפסת ומרפסת השרות) שלביות בנייה : ע"פ סעיף 12(א)2 הבנייה תבוצע בעמודה שלמה בלבד בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה לדירה מספר 10 ודירה מספר 14 כאשר לייתר הקומות שמתחת לתוספת זו לא ביקשו מעטפת בניה . לדירה בקומה העליונה לא מבקשים בינוי לכן לא עומדים בשלביות הביצוע ויש לפרסם הקלה לעניין " בנייה לא בעמודות שלמות לפי סעיף 12 (ב) בתקנון " פורסמה הקלה כנדרש התנגדויות : לא הוגשו התנגדויות .		
הקלה מנספח בינוי בגין מחסן עד 8% לדירה - הקלה בדבר שלביות ביצוע -	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

דברי הסבר :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/11/2023 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כאשר לעניין מרפסת זיז בחזית צפונית הוחלט שניתן לאשרה כאשר מדובר בתוספת מרפסת זיז לפי סעיף 10ה להוראות התוכנית המציין כי הקמת מרפסות זיזיות אסורה ולכן נדרשים להציג מעטפת לקומה א' והחתמת דירה זו וזאת על מנת לאפשר את הבינוי של המרפסות בקומה מעל .

עורכת הבקשה ביקשה לצאת לפרסום במקום להחתים הדייר לעניין סעיף 10ה' כאמור לעיל, כיוון שלא הצליחו להגיע להסכמות ולהחתים.

בוצע הליך פרסומי לעניין בניה בשונה מסעיף 10 ה' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 5/11/2025 והתקבלה התנגדות 1.

לכן התיק מובא להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים להלן טענות המתנגדת :

שם המתנגדת אלונה זווין ת"ז 011097425, טענות המתנגדת הינם שהבניין נמצא בתהליך תמ"א ואישור מרפסות יעקב את ההליך, תקופת הבנייה תקשה על חייה של הדיירת בת 91, חוששת לחוזק הבניין לתוספות אלו וחוששת מחפירה מתחת לבניין.

בבדיקה במערכת ה-gis, לא נמצא הליך פעיל של תמ"א .

האם בוועדה יוחלט לא לזמן את המתנגדים הבקשה תובא לאישור בתנאים כיוון שהבקשה תוקנה כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2011/0362.02</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע מאושרת תוספת ממ"ד תוספת מחסן תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת כהן טליה
עורך הבקשה	מר נטף יואן סולי
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 23, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	41	לא
30144	120	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30144ג	תחילת תוקף	16/07/1959	41	אזור מגורים 5	878
4565א	תחילת תוקף	29/11/1996	41	אזור מגורים מיוחד	
4565ב	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

בשכונת גוננים קיים בניין מגורים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בקומה התחתונה ובקומת הראשונה כולל שינוי בפיתוח שטח

התרי בניה קודמים :

למבנה ניתן מספר התרי בניה

היתר בניה אחרון למבקש ניתן בת.ב 1966/904

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה ציינו את ההקלות הבאות

הקלה בעומק המרפסת מעבר ל1.5 מ המותרים ועד 2 מ"א -

הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז -

תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 13.12.2022 כאשר התקבלו 3 התנגדויות אשר עיקרי טענותיהם לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.1 וכן שימוש בשטח משותף בשונה מהמוסכם בין השכנים הגובלים

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.
	לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.1 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב .
	התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישלח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום.
	ע"פ החלטת וועדה שהתקבלה (וועדת התנגדויות) בתיק המקביל 2011/362.1 אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב1.2 מ"מ".

אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל בהיתר. יש לציין שהבניה הקיימת של המבקש בתיק זה חורגת בערך כ- 0.6 מ' ממה שאושר בהיתר ולפי המוצג ע"ג ההרמוניקה מופיע עד אמצע גרם המדרגות. לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה. מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 07/06/2023 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם. כמו"כ יש לציין כי בתיק זה התקבלו 3 התנגדויות בניהם 2011/362.1 התנגדויות נוספות מעבר למתנגד שהינו המבקש בתיק מתנגד : משפ' בזיזה "הדירה גובלת בביתי ואיני מסכים שייבנו ללא מרחק סביר וחוקי מדירתי" כפי הנראה ובהתאמה לתת חלקה הצמודה בנסח הטאבו משפ' זיזה מתגוררת בצמוד למבקש בצד המזרחי (משפח' לרזה מתיק 2011/362.1 צמודים למבקש בצד מערבי) התנגדות נוספת התקבלה ע"י משפ' שמחון : "ברצוני להתנגד לתוכנית הבניה ע"פ שחתמנו על התכניות , היות והמבקשת הציגה את התכניות בעורמה והחביאה את כוונותיה לחרוג מקווי הבנייה. ובנוסף לפי התוכנית, המבקשת רוצה לבנות בכל השטח המשותף הצמוד לה ולשכן אשר אף הוא מוציא היתר בניה וכי לפי תוכניתו הוא בונה רק על חצי מהשטח המשותף דבר המקובל בין שכנים צמודים וכי המבקשת מעוניינת לנצל ולספח את כל השטח לעצמה, דבר שיכול לגרור תקדים לניצול של שכנים בבנין שרוצים לבנות. ולכן אבקש מהוועדה הנכבדת לצמצם את שטח הבנייה לקווי הבנייה הקיימים וכן לצמצם את שטח הבניה עם השכן הצמוד לחלוקה שווה ביניהם"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565ב תחילת תוקף :	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

12/10/1998 ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.1 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב . התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישלח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום. ע"פ החלטת וועדה שהתקבלה (וועדת התנגדויות) בתיק המקביל 2011/362.1 אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב1.2 מ'". אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל בהיתר. יש לציין שהבניה הקיימת של המבקש בתיק זה חורגת בערך כ- 0.6 מ' ממה שאושר בהיתר ולפי המוצג ע"ג ההרמוניקה מופיע עד אמצע גרם המדרגות. לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה. מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 07/06/2023 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם. כמו"כ יש לציין כי בתיק זה התקבלו 3 התנגדויות בניהם 2 התנגדויות נוספות מעבר למתנגד שהינו המבקש בתיק 2011/362.1		

מתנגד : משפ' בזיזה "הדירה גובלת בביתי ואיני מסכים שייבנו ללא מרחק סביר וחוקי מדירתי" כפי הנראה ובהתאמה לתת חלקה הצמודה בנסח הטאבו משפ' זיזה מתגוררת בצמוד למבקש בצד המזרחי (משפח' לרזה מתיק 2011/362.1 צמודים למבקש בצד מערבי) התנגדות נוספת התקבלה ע"י משפ' שמחון : "ברצוני להתנגד לתוכנית הבניה ע"פ שחתמנו על התכניות , היות והמבקשת הציגה את התכניות בעורמה והחביאה את כוונותיה לחרוג מקווי הבנייה. ובנוסף לפי התוכנית, המבקשת רוצה לבנות בכל השטח המשותף הצמוד לה ולשכן אשר אף הוא מוציא היתר בניה וכי לפי תוכניתו הוא בונה רק על חצי מהשטח המשותף דבר המקובל בין שכנים צמודים וכי המבקשת מעוניינת לנצל ולספח את כל השטח לעצמה, דבר שיכול לגרור תקדים לניצול של שכנים בבנין שרוצים לבנות. ולכן אבקש מהוועדה הנכבדת לצמצם את שטח הבנייה לקווי הבנייה הקיימים וכן לצמצם את שטח הבניה עם השכן הצמוד לחלוקה שווה ביניהם"		
היות וקיימת אי התאמה עם הבינוי הצמוד המוצע לשכן בבקשה 2011/362.01 אשר הנו קריטי לאישור הבקשה והתייחסות אליה, לפיכך הדחיה באה לצורך דיוק הדברים והצגת התמונה המלאה לרישוי לרבות חזיתות ופתחים מותאמים והכל ע"פ הפירוט להלן : קומת מסד תחתונה מפלס 2.92- : עבור הדירה הצפונית מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית, ניתן לאשר . הקומה מבוקשת מכח סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565א האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – עומדים בהוראה הנ"ל כך שניתן לאשר קומה זו היות והוכח שטחי בניה לניצול וכן קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9.2 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת ללא פרסום הקלה בדבר " תוספת שטח למחסן בהיקף של 8% " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה היות והתכנית כפופה למתאר 62 יש להציג חישוב ששטח המחסן כך שלא עולה על שטח זה גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל י יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית בתחום קוי הבנין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש , ניתן לאשר את הממ"ד בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת ממ"ד – לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש . 2. הצגת תכנית צל לייתר דירי העמודה – יש להציג תכנית צל ברת מימוש לייתר השכנים בבנין יש לציין כי היות ומדובר בשימוש בשטח מתחת לדירת המבקש וקיימות בקשות בהליך רישוי אזי יש להציגם כנדרש . 3. הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל – לא הוגשה הסכמה אך יש לציין כי קיימות בקשות בהליך רישוי ויש להציג תכנית צל התואמת למבוקש בייתר הבקשות ולקבל הסכמות שכנים לכך או לבצע צשלוח הודעות לתכנית צל ברת מימוש .. הערה : יובהר כי הגישה לממ"ד משטח עיקרי מותר לפי תב"ע . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת שטחי בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר .		

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 1.85 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פורסמו ההקלות הבאות "הקלה בעומק המרפסת מעבר ל1.5 מ המותרים ועד 2 מ"א " "הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז " ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין . מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז ל2 השכנים בצד הימני קיימת מרפסת זיז לחזית דרומית מאושרות בבקשה 72.364 , 73.150. וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים מדרגות חיצוניות לפי הוראות התוכנית סעיף 1ט האומר כי ניתן לתכנן כניסה לדירה בקומה א' ע"י גרם מדרגות חיצוני לא מקורה וצמוד לצידי הבנין כאשר רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה אבן לא יעלה על 1.25 מטר ורוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה ברזל לא יעלה על 1.05 מטר כאשר לא ניתן לבקש מדרגות חיצוניות הפונות לרחוב בבקשה הנוכחית מבקשים מדרגות חיצוניות עם מעקה קל ברוחב של 80 ס"מ – הרוחב עומד בהוראות התוכנית אך יש לתאם מול הבניה של השכן הצמוד שגם לו קיימת בקשה בהליך רישוי (2011362.1) אשר מתעלמת מהמדרגות הנ"ל כאשר היא כוללת באזור זה בינוי יש לציין כי שכן זה מתנגד לבקשה כך שבמעמד הוועדה יש לתת מענה המתייחס למדרגות אלו .. הסכמות שכנים – צרפו הסכמות של 6 שכנים מתוך 8 לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן עבור תכנון גרם המדרגות המבוקש ברכוש המשותף . חו"ד עיצובית של ר"צ : קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן		

סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד וכן הצגת הקומות הקיימות של הבנין בפירוט הנדרש . יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.01 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.1, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגת תוכנית מתוקנת		
היות וקיימת אי התאמה עם הבינוי הצמוד המוצע לשכן בבקשה 2011/362.01 אשר הנו קריטי לאישור הבקשה והתייחסות אליה, לפיכך הדחיה באה לצורך דיוק הדברים והצגת התמונה המלאה לרישוי לרבות חזיתות ופתחים מותאמים והכל ע"פ הפירוט להלן : קומת מסד תחתונה מפלס 2.92- : עבור הדירה הצפונית מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . הקומה מבוקשת מכח סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565א האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – עומדים בהוראה הנ"ל כך שניתן לאשר קומה זו היות והוכח שטחי בניה לניצול וכן קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן	24/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9.2 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת ללא פרסום הקלה בדבר " תוספת שטח למחסן בהיקף של 8% " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה היות והתכנית כפופה למתאר 62 יש להציג חישוב ששטח המחסן כך שלא עולה על שטח זה גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל י יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית בתחום קוי הבניין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש , ניתן לאשר את הממ"ד בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת ממ"ד – לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש . 2. הצגת תכנית צל לייתר דירי העמודה – יש להציג תכנית צל ברת מימוש לייתר השכנים בבניין יש לציין כי היות ומדובר בשימוש בשטח מתחת לדירת המבקש וקיימות בקשות בהליך רישוי אזי יש להציגם כנדרש . 3. הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל – לא הוגשה הסכמה אך יש לציין כי קיימות בקשות בהליך רישוי ויש להציג תכנית צל התואמת למבוקש בייתר הבקשות ולקבל הסכמות שכנים לכך או לבצע צשלוח הודעות לתכנית צל ברת מימוש .. הערה : יובהר כי הגישה לממ"ד משטח עיקרי מותר לפי תב"ע . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת שטחי בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר .		

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 1.85 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פורסמו ההקלות הבאות "הקלה בעומק המרפסת מעבר ל1.5 מ המותרים ועד 2 מ"א " "הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז " ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין . מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז ל2 השכנים בצד הימני קיימת מרפסת זיז לחזית דרומית מאושרות בבקשה 72.364 , 73.150. וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים מדרגות חיצוניות לפי הוראות התוכנית סעיף 1ט האומר כי ניתן לתכנן כניסה לדירה בקומה א' ע"י גרם מדרגות חיצוני לא מקורה וצמוד לצידי הבנין כאשר רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה אבן לא יעלה על 1.25 מטר ורוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה ברזל לא יעלה על 1.05 מטר כאשר לא ניתן לבקש מדרגות חיצוניות הפונות לרחוב בבקשה הנוכחית מבקשים מדרגות חיצוניות עם מעקה קל ברוחב של 80 ס"מ – הרוחב עומד בהוראות התוכנית אך יש לתאם מול הבניה של השכן הצמוד שגם לו קיימת בקשה בהליך רישוי (2011362.1) אשר מתעלמת מהמדרגות הנ"ל כאשר היא כוללת באזור זה בינוי יש לציין כי שכן זה מתנגד לבקשה כך שבמעמד הוועדה יש לתת מענה המתייחס למדרגות אלו .. הסכמות שכנים – צרפו הסכמות של 6 שכנים מתוך 8 לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן עבור תכנון גרם המדרגות המבוקש ברכוש המשותף . חו"ד עיצובית של ר"צ : קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן		

סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד וכן הצגת הקומות הקיימות של הבנין בפירוט הנדרש . יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.01 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.1, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565/א תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד וכן לפי תב"ע 4565/ב הכוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565/א כפי שיפורט בהמשך ובכפופות למתאר 62 תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565/א וכן תב"ע 4565/ב אשר תחילת תוקפה מיום 12.10.1998 משנה את הדברים הבאים : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4565/א בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר (לא רלוונטי לחלקה של הבקשה היות ותב"ע 4565/א מאפשרת 145 מ"ר . שינוי סעיף 10(ז) 2 להוראות התוכנית 4565/א בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקרוי ועד למדלפות הגג במקום 220 . שינוי סעיף 10(ח) 3 להוראות התוכנית 4565/א בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים .	24/05/2023	חוות דעת תכנונית

יש לצין כי הוראות תב"ע 4565א ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564א עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565ב משנה . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי תב"ע 4565א סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת אך תב"ע 4565ב מבטלת סעיף זה ובכך אין סטייה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין המותרים . מס' קומות : מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה) 3 קומות בכל חתך . בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של קומה קיימת ותוספת קומת מסד לפי הוראות התב"ע ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים הרחבת בניה לקומה קיימת ותוספת קומת מסד בגובה של 262 מטר כנדרש וזאת כי לפי הוראות התכנית סעיף 4 גובה קומה לא תעלה על 3 מטר . מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מסד תחתונה מפלס -2.92 : עבור הדירה הצפונית מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . הקומה מבוקשת מכח סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565א האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק –		

עומדים בהוראה הנ"ל כך שניתן לאשר קומה זו היות והוכח שטחי בניה לניצול וכן קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9.2 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת ללא פרסום הקלה בדבר " תוספת שטח למחסן בהיקף של 8% " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה היות והתכנית כפופה למתאר 62 יש להציג חישוב ששטח המחסן כך שלא עולה על שטח זה גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית בתחום קוי הבניין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש , ניתן לאשר את הממ"ד בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : 1. פרסום הקלה לתוספת ממ"ד – לא פורסמה הקלה לתוספת ממ"ד וזאת כי הממ"ד מתוכנן בתחום קוי הבנין כנדרש . 2. הצגת תכנית צל לייתר דירי העמודה – יש להציג תכנית צל ברת מימוש לייתר השכנים בבניין יש לציין כי היות ומדובר בשימוש בשטח מתחת לדירת המבקש וקיימות בקשות בהליך רישוי אזי יש להציגם כנדרש .		

3. הסכמה של 66% מדיירי העמודה לתכנית הצל – לא הוגשה הסכמה אך יש לציין כי קיימות בקשות בהליך רישוי ויש להציג תכנית צל התואמת למבוקש בייתר הבקשות ולקבל הסכמות שכנים לכך או לבצע צשלוח הודעות לתכנית צל ברת מימוש .. הערה : יובהר כי הגישה לממ"ד משטח עיקרי מותר לפי תב"ע . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת שטחי בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 1.85 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פורסמו ההקלות הבאות "הקלה בעומק המרפסת מעבר ל1.55 מ המותרים ועד 2 מ"א " "הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז " ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין . מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז ל2 השכנים בצד הימני קיימת מרפסת זיז לחזית דרומית מאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים מדרגות חיצוניות לפי הוראות התוכנית סעיף 10 האומר כי ניתן לתכנן כניסה לדירה בקומה א' ע"י גרם מדרגות חיצוני לא מקורה וצמוד לצידי הבנין כאשר רוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה אבן לא יעלה על 1.25 מטר ורוחב מדרגות חיצוניות עם מעקה ברזל לא יעלה על 1.05 מטר כאשר לא ניתן לבקש מדרגות חיצוניות הפונות לרחוב בבקשה הנוכחית מבקשים מדרגות חיצוניות עם מעקה קל ברוחב של 80 ס"מ – הרוחב עומד בהוראות התוכנית אך יש לקבל הסכמה של השכן הצמוד שגם לו קיימת בקשה בהליך רישוי (2011362.1) אשר מתעלמת מהמדרגות הנ"ל כאשר היא כוללת באזור זה בינוי יש לציין כי שכן זה מתנגד לבקשה כך שבמעמד הוועדה יש לתת מענה המתייחס למדרגות אלו ..		

הסכמות שכנים – צרפו הסכמות של 6 שכנים מתוך 8 לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן עבור תכנון גרם המדרגות המבוקש ברכוש המשותף . שטחי בנייה : שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקריים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 68.37 מ"ר קיים כאשר מבקשים תוספת שטח של 69.38 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 137.75 מ"ר – כנדרש שטחי שרות –מבקשים תוספת שטחי עבור מחסן וממ"ד מחסן מותר 8% משטח הדירה מהווה כ11 מ"ר , מוצע 9.2 מ"ר כנדרש ממ"ד מותר 9+עוב קירות מוצע כנדרשהמהווה 11.6 מ"ר חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.1, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד חוי"ד עיצובית של ר"צ : קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד וכן הצגת הקומות הקיימות של הבנין בפירוט הנדרש . יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.01 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן תלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת במידה ומבקשים חיפוי טיח יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון		

הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד – מבקשים בבקשה הנוכחית חיפוי טיח ולכן יש לצין התייחסות לסעיף הנ"ל. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדות אחת אשר עיקר טענותיהם לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.1 וכן שימוש בשטח משותף בשונה מהמוסכם בין השכנים הגובלים.		
הקלה בעומק המרפסת מעבר ל1.5 מ המותרים ועד 2 מ"א - הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז -	22/11/2022	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
	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 **מובא להכרעת הועדה**

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.

לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.1 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב.

התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישלח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום.

ע"פ החלטת וועדה שהתקבלה (וועדת התנגדויות) בתיק המקביל 2011/362.1 אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב1.2 מ".

אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל בהיתר.

יש לציין שהבניה הקיימת של המבקש בתיק זה חורגת בערך כ-0.6 מ' ממה שאושר בהיתר ולפי המוצג ע"ג ההרמוניקה מופיע עד אמצע גרם המדרגות.

לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה.

מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 07/06/2023 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם.

כמו"כ יש לציין כי בתיק זה התקבלו 3 התנגדויות בניהם 2 התנגדויות נוספות מעבר למתנגד שהינו המבקש בתיק 2011/362.1

מתנגד : משפ' בזיזה "הדירה גובלת בביתי ואיני מסכים שייבנו ללא מרחק סביר וחוקי מדירת"

כפי הנראה ובהתאמה לתת חלקה הצמודה בנסח הטאבו משפ' זיזה מתגוררת בצמוד למבקש בצד המזרחי (משפח' לרזה מתיק 2011/362.1 צמודים למבקש בצד מערבי)

התנגדות נוספת התקבלה ע"י משפ' שמחון : "ברצוני להתנגד לתוכנית הבניה ע"פ שחתמנו על התכניות , היות והמבקשת הציגה את התכניות בעורמה והחביאה את כוונותיה לחרוג מקווי הבנייה. ובנוסף לפי התוכנית, המבקשת רוצה לבנות בכל השטח המשותף הצמוד לה ולשכן אשר אף הוא מוציא היתר בניה וכי לפי תוכניתו הוא בונה רק על חצי מהשטח המשותף דבר המקובל בין שכנים צמודים וכי המבקשת מעוניינת לנצל ולספח את כל השטח לעצמה, דבר שיכול לגרור תקדים לניצול של שכנים בבנין שרוצים לבנות. ולכן אבקש מהוועדה הנכבדת לצמצם את שטח הבנייה לקווי הבנייה הקיימים וכן לצמצם את שטח הבניה עם השכן הצמוד לחלוקה שווה ביניהם"

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2011/0012.02</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מחסן, שינויים בחזיתות ושינוי מיקום ממ"ד המאושר בהיתר הקודם.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בר חן גיל
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

רשב"ג 17, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30173	181	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7208	תחילת תוקף	14/03/2003	1	אזור מגורים 1..	736

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב רשב"ג 17 גוננים.

מדובר על מבנה בן 2 קומות מעל קומת מרתף קיימת.

מוצע תוספת בניה באזור שאושר בהיתר קודם מס' 2011/12.1 וכן מבוקש תוספת מחסן בתת הקרקע וחניה צמודה למבנה.

פורסמה הקלה בפתיחת תיק

התקבלו התנגדויות במערכת.

מידע קודם

מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלות מבוקשות כעת. הקלה שפורסמה בפתיחת התיק הינה "תוספת מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה" היות ולא ניתן לקבל שטח מחסן מכח תכנית המתאר אזי האפשרות הינה לנייד שטחים נותרים מכח התכנית. הקלות מבוקשות כעת : הקלה לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת עקב אי הוכחת תימוכין קנייניים לבקשה עבור החניה. כמו"כ לא ניתן להציע מחסן ע"י גישה חיצונית הכוללת מדרגות חיצוניות, אלא נדרש להציע גישה מחדר מדרגות משותף או גישה מהדירה עצמה. להלן פירוט : נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5895 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין למעט מדרגות חיצוניות, יש להציע את המחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף וע"כ יש לבטל את המדרגות המוצעות, ראה פרוט בהרחבה בסעיף מחסן. שטחי בניה	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מוצע 62.56 מ"ר שטח עיקרי. ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי מוצע הינו 193 מ"ר והינו מתייחס לכלל תוספות הבניה בנספח הבינוי. ישנו היתר למבקש מס' 2001/12.1 שהופק בשנת 2023 ועדיין רלוונטי לבניה, בו אושר התוספת ע"פ נספח הבינוי. כעת מבוקש שינוי מיקום הממ"ד, מוצע ע"ג שטח עיקרי קיים ולא ע"ג שטח מוצע כפי שאושר בהיתר הנ"ל. ע"כ מבחינה גסה של השטח עומדים במותר. לא ברור מדוע מוצג שאר השטח כמוצע היות וכבר היה מוצע בהיתר קודם. נדרש רק להראות את שינוי מיקום הממ"ד ובאזורים אלו בלבד להציג את השינוי בשטח משירות לעיקרי ולהיפך. כמו"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד היות ולדירה מעל ישנו חדר מחוץ בהיתר מס' 2011/12, אך יש להציג את החדר הקיים להריסה ובניה מחדש. להגיש תצהיר מהנדס שהריסת מיקום הממ"ד ובנייתו מחדש הנה אפשרית קונסטרוקטיבית ולא תפגע בבניין הקיים וביציבותו לרבות הסבר איך יבוצע בפועל מבחינה קונסטרוקטיבית ובטיחותית. יש לציין שלא ניתן לקבל את חדר המיגון המוצע כחדר מחוץ כיוון שחיוך חדר קיים אינו מאפשר זיכוי בזכויות הבניה. מחסן מוצע מחסן בתת הקרקע . היות והתב"ע התייחסה לעניין המחסנים אזי לא ניתן לקבל מחסן מכוח המתאר אלא רק במידה ויש שטחים עודפים מכוח התב"ע אזי ניתן לנצל ע"פ החלק היחסי. מצד שני נראה שע"פ נספח הממ"ד מוצע באזור שטח עיקרי, וע"כ את השטח הנ"ל ניתן לנייד לתת הקרקע כשטח שירות עבור המחסן. המחסן המבוקש כעת הינו מוצע ע"י גישה ממדרגות חיצוניות. יש להציע את המחסן בהתאם לגישה מחדר מדרגות משותף\ גישה מהדירה עצמה ע"י מדרגות פנימיות. לא נדרש להציג תכנית צל למחסן עבור השכן ככל ומבקשים להשתמש בזכויות נותרות של המבקש ולא משטח עודף יחסי- שאזי נדרש לתכנית צל עבור השכן שמתגורר מעל המבקש.		

ע"פ הנראה מיקום המחסן מבוקש באזור חלל המוצמד למבקש ע"פ תשריט בצבע אדום. ממדים מוצע שינוי מיקום הממ"ד שאושר בהיתר 2011.12.1, אין מניעה לאשר היות ולדייר מעל קיים חדר מחוזק. פתחים מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי. נספח הבינוי שותק = מחייב. לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. יש להתאים פתחים בהתאם לנספח הבינוי\ היתר קודם שהתקבל , אשר יהווה גמר חזית אחידה . הריסות המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני התחלת הבניה בשטח. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 31/07/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 08/07/2024 "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" תנועה- לא נדרש בפתיחת תיק אזי יש לקבל את אישור תנועה כתנאי לדיון נוסף חניה מוצע חניה בשטח המגרש. בפתיחת תיק לא הופנה לקבלת אישור תנועה. יש לקבל אישור תנועה לבקשה כתנאי לדיון נוסף.		

כמו"כ מדובר על שטח משותף וע"כ נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לחניה המוצעת. בתשריט מודגש כי אזור זה אינו מוצמד למבקש. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 9(ז) "הבניה תבוצע בהינף אחד" ע"פ היתר קודם מס' 2011/12.01 מצוין בחו"ד שכלל תוספות הבניה ע"פ התכנית קיימות בשטח וע"כ לא נדרש לפרסום לעניין השלביות שהינו משלים את המותר בתכנית. הערה החלקה כלולה בתת"ל 108, אך אין בה הנחיות כדי להגביל. התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת התקבלה התנגדות ע"י עו"ד ממשפחת לוי. בעל תתי חלקות 1 ו3. להלן עיקרי ההתנגדות: הבקשה באה להכשיר ביצוע בניה וחפירה בלתי חוקית מתוך מטרה מוצהרת להשתלט על שטח משותף. בהיתר בניה הקודם התקבל אישור למיקום הממ"ד בצד הפונה לרחוב רשב"ג, בפועל לא התכוון לבנות שם אלא ניסה להשתלט על חלקו האחורי של הבניין. בתקנון הבית המשותף כי 100 מ"ר הראשונים שיתקבלו ע"פ כל תכני יהיו שכיים לתת חלקה 1 ו3. המבקש הצהיר מפורש כי בכוונתו לעשות שימוש עתידי בשטח זה לרבות לצורך מגורים. התקבלו צווי הפסקה או מרשיי המשיך בעבודתו וע"כ בוקש מחסן שיכשיר כביכול את הבניה הלא חוקית והחפירה.		

הבניה כבר גרמה נזק לדירות האחרות במבנה. כמו"כ התקבלה התנגדות נוספת במערכת , אך בהמשך התקבלה הסרת התנגדות . הערה חשובה : ע"פ המערכת נפתח תיק נוסף למבקש מס' 2011/12.3 אשר מבוקש כ"חידוש היתר" אך בפועל מבוקש שם חניה וממ"ד התואמים לבקשה זו, לא ברור מדוע נפתח תיק מקביל ע"י המבקש. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7208 תחילת תוקף : 14/03/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. כפיפות : 2054 התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלקה בחלקה אינה כוללת סעיף סטיה ניכרת . נספח בינוי קיים נספח בינוי לתכנית. הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב. קווי בניין הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5895 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין למעט מדרגות חיצוניות , יש להציע את המחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף וע"כ יש לבטל את המדרגות המוצעות, ראה פרוט בהרחבה בסעיף מחסן. מספר קומות ע"פ סעיף 9(ד) "מספר קומות מירבי לבניין הוא שתי קומות מעל קומת המרתף\ קרקע תחתונה גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1" לא מבוקש שינוי במס' הקומות הקיים, עומד במותר. גבהים "גובה הבניין כמצוין בנספח מס' 1" מוצע תוספת בקומת קרקע קיימת ובקומת המרתף , לא מבוקש שינוי בגובה המבנה. מספר יחידות דיור מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יח"ד, קיים 4 יח"ד לא מבוקש תוספת יח"ד, עומד במותר. שטחי בניה מוצע 62.56 מ"ר שטח עיקרי.		

ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי מוצע הינו 193 מ"ר והינו מתייחס לכלל תוספות הבניה בנספח הבינוי. ישנו היתר למבקש מס' 2001/12.1 שהופק בשנת 2023 ועדיין רלוונטי לבניה, בו אושר התוספת ע"פ נספח הבינוי. כעת מבוקש שינוי מיקום הממ"ד, מוצע ע"ג שטח עיקרי קיים ולא ע"ג שטח מוצע כפי שאושר בהיתר הנ"ל. ע"כ מבחינה גסה של השטח עומדים במותר. לא ברור מדוע מוצג שאר השטח כמוצע היות וכבר היה מוצע בהיתר קודם. נדרש רק להראות את שינוי מיקום הממ"ד ובאזורים אלו בלבד להציג את השינוי בשטח משירות לעיקרי ולהיפך. כמו"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד היות ולדירה מעל ישנו חדר מחוזק בהיתר מס' 2011/12, אך יש להציג את החדר הקיים להריסה ובניה מחדש. להגיש תצהיר מהנדס שהריסת מיקום הממ"ד ובנייתו מחדש הנה אפשרית קונסטרוקטיבית ולא תפגע בבניין הקיים וביציבותו לרבות הסבר איך יבוצע בפועל מבחינה קונסטרוקטיבית ובטיחותית. יש לציין שלא ניתן לקבל את חדר המיגון המוצע כחדר מחוזר כיוון שחיזוק חדר קיים אינו מאפשר זיכוי בזכויות הבניה. מחסן מוצע מחסן בתת הקרקע . היות והתב"ע התייחסה לעניין המחסנים אזי לא ניתן לקבל מחסן מכוח המתאר אלא רק במידה ויש שטחים עודפים מכוח התב"ע אזי ניתן לנצל ע"פ החלק היחסי. מצד שני נראה שע"פ נספח הממ"ד מוצע באזור שטח עיקרי, וע"כ את השטח הנ"ל ניתן לנייד לתת הקרקע כשטח שירות עבור המחסן. המחסן המבוקש כעת הינו מוצע ע"י גישה ממדרגות חיצוניות. יש להציע את המחסן בהתאם לגישה מחדר מדרגות משותף\ גישה מהדירה עצמה ע"י מדרגות פנימיות. לא נדרש להציג תכנית צל למחסן עבור השכן ככל ומבקשים להשתמש בזכויות נותרות של המבקש ולא משטח עודף יחסי- שאזי נדרש לתכנית צל עבור השכן שמתגורר מעל המבקש. ע"פ הנראה מיקום המחסן מבוקש באזור חלל המוצמד למבקש ע"פ תשריט בצבע אדום.		

ממדים מוצע שינוי מיקום הממ"ד שאושר בהיתר 2011.12.1, אין מניעה לאשר היות ולדייר מעל קיים חדר מחוץ. פתחים מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי. נספח הבינוי שותק = מחייב. לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. יש להתאים פתחים בהתאם לנספח הבינוי\ היתר קודם שהתקבל , אשר יהווה גמר חזית אחידה . הריסות המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני התחלת הבניה בשטח. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 31/07/2024 שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 08/07/2024 "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים" תנועה- לא נדרש בפתיחת תיק אזי יש לקבל את אישור תנועה כתנאי לדיון נוסף חניה מוצע חניה בשטח המגרש. בפתיחת תיק לא הופנה לקבלת אישור תנועה. יש לקבל אישור תנועה לבקשה כתנאי לדיון נוסף. כמו"כ מדובר על שטח משותף וע"כ נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לחניה המוצעת.		

בתשריט מודגש כי אזור זה אינו מוצמד למבקש. שלביות ביצוע ע"פ סעיף 9(ז) "הבניה תבוצע בהינף אחד" ע"פ היתר קודם מס' 2011/12.01 מצוין בחו"ד שכלל תוספות הבניה ע"פ התכנית קיימות בשטח וע"כ לא נדרש לפרסום לעניין השלביות שהינו משלים את המותר בתכנית. הערה החלקה כלולה בתת"ל 108, אך אין בה הנחיות כדי להגביל. התנגדויות התקבלו התנגדויות במערכת התקבלה התנגדות ע"י עו"ד ממשפחת לוי. בעל תתי חלקות 1 ו 3. להלן עיקרי ההתנגדות: הבקשה באה להכשיר ביצוע בניה וחפירה בלתי חוקית מתוך מטרה מוצהרת להשתלט על שטח משותף. בהיתר בניה הקודם התקבל אישור למיקום הממ"ד בצד הפונה לרחוב רשב"ג, בפועל לא התכוון לבנות שם אלא ניסה להשתלט על חלקו האחורי של הבניין. בתקנון הבית המושתף כי 100 מ"ר הראשונים שיתקבלו ע"פ כל תכני יהיו שכיים לתת חלקה 1 ו 3. המבקש הצהיר מפורש כי בכוונתו לעשות שימוש עתידי בשטח זה לרבות לצורך מגורים. התקבלו צווי הפסקה או מרשיי המשיך בעבודתו וע"כ בוקש מחסן שיכשיר כביכול את הבניה הלא חוקית והחפירה. הבניה כבר גרמה נזק לדירות האחרות במבנה.		

כמו"כ התקבלה התנגדות נוספת במערכת , אך בהמשך התקבלה הסרת התנגדות . הערה חשובה : ע"פ המערכת נפתח תיק נוסף למבקש מס' 2011/12.3 אשר מבוקש כ"חידוש היתר" אך בפועל מבוקש שם חניה וממ"ד התואמים לבקשה זו, לא ברור מדוע נפתח תיק מקביל ע"י המבקש.		
תוספת מחסן בשיעור של 8 % משטח הדירה	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלות מבוקשות כעת.

הקלה שפורסמה בפתיחת התיק הינה "תוספת מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה"

היות ולא ניתן לקבל שטח מחסן מכח תכנית המתאר אזי האפשרות הינה לנייד שטחים נותרים מכח התכנית.

הקלות מבוקשות כעת :

הקלה לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת למתחת הכניסה הקובעת

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי

התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת עקב אי הוכחת תימוכין קנייניים לבקשה עבור החניה.

כמו"כ לא ניתן להציע מחסן ע"י גישה חיצונית הכוללת מדרגות חיצוניות, אלא נדרש להציע גישה מחדר מדרגות משותף או גישה מהדירה עצמה.

להלן פירוט :

נספח בינוי

קיים נספח בינוי לתכנית.

הנספח שותק וע"כ משמעותו שהינו מחייב.

קווי בניין

הבחינה נערכה ע"פ תיק מידע מס' 2023/5895 שהופק בתאריך 23/05/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין למעט מדרגות חיצוניות, יש להציע את המחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף וע"כ יש לבטל את המדרגות המוצעות, ראה פרוט בהרחבה בסעיף מחסן.

שטחי בניה

מוצע 62.56 מ"ר שטח עיקרי.

ע"פ טבלה 5 שטח עיקרי מוצע הינו 193 מ"ר והינו מתייחס לכלל תוספות הבניה בנספח הבינוי.

ישנו היתר למבקש מס' 2001/12.1 שהופק בשנת 2023 ועדיין רלוונטי לבניה, בו אושר התוספת ע"פ נספח הבינוי.

כעת מבוקש שינוי מיקום הממ"ד, מוצע ע"ג שטח עיקרי קיים ולא ע"ג שטח מוצע כפי שאושר בהיתר הנ"ל.

ע"כ מבחינה גסה של השטח עומדים במותר.

לא ברור מדוע מוצג שאר השטח כמוצע היות וכבר היה מוצע בהיתר קודם. נדרש רק להראות את שינוי מיקום הממ"ד ובאזורים אלו בלבד להציג את השינוי בשטח משירות לעיקרי ולהיפך.

כמו"כ אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד היות ולדירה מעל ישנו חדר מחוזק בהיתר מס' 2011/12, אך יש להציג את החדר הקיים להריסה ובניה מחדש.

להגיש תצהיר מהנדס שהריסת מיקום הממ"ד ובנייתו מחדש הנה אפשרית קונסטרוקטיבית ולא תפגע בבניין הקיים וביציבותו לרבות הסבר איך יבוצע בפועל מבחינה קונסטרוקטיבית ובטיחותית. יש לציין שלא ניתן לקבל את חדר המיגון המוצע כחדר מחוזר כיוון שחיזוק חדר קיים אינו מאפשר זיכוי בזכויות הבניה.

מחסן

מוצע מחסן בתת הקרקע .

היות והתב"ע התייחסה לעניין המחסנים אזי לא ניתן לקבל מחסן מכוח המתאר אלא רק במידה ויש שטחים עודפים מכוח התב"ע אזי ניתן לנצל ע"פ החלק היחסי.

מצד שני נראה שע"פ נספח הממ"ד מוצע באזור שטח עיקרי, וע"כ את השטח הנ"ל ניתן לנייד לתת הקרקע כשטח שירות עבור המחסן.

המחסן המבוקש כעת הינו מוצע ע"י גישה ממדרגות חיצוניות.

יש להציע את המחסן בהתאם לגישה מחדר מדרגות משותף\ גישה מהדירה עצמה ע"י מדרגות פנימיות.

לא נדרש להציג תכנית צל למחסן עבור השכן ככל ומבקשים להשתמש בזכויות נותרות של המבקש ולא משטח עודף יחסי- שאזי נדרש לתכנית צל עבור השכן שמתגורר מעל המבקש.

ע"פ הנראה מיקום המחסן מבוקש באזור חלל המוצמד למבקש ע"פ תשריט בצבע אדום.

ממדים

מוצע שינוי מיקום הממ"ד שאושר בהיתר 2011.12.1, אין מניעה לאשר היות ולדייר מעל קיים חדר מחוזק.

פתחים

מוצע פתחים בשונה מהמוצג בנספח הבינוי.

נספח הבינוי שותק = מחייב.

לא פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

יש להתאים פתחים בהתאם לנספח הבינוי\ היתר קודם שהתקבל , אשר יהווה גמר חזית אחידה .

הריסות

המסומן בצחוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני התחלת הבניה בשטח.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה נדחתה אוטומטי בתאריך 31/07/2024

שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 08/07/2024 "אין נגיעה בעצים הוגשה התחייבות לשימור העצים"

תנועה- לא נדרש בפתיחת תיק אזי יש לקבל את אישור תנועה כתנאי לדיון נוסף

חניה

מוצע חניה בשטח המגרש.

בפתיחת תיק לא הופנה לקבלת אישור תנועה.

יש לקבל אישור תנועה לבקשה כתנאי לדיון נוסף.

כמו"כ מדובר על שטח משותף וע"כ נדרש לקבל 2/3 הסכמות שכנים לחניה המוצעת.

בתשריט מודגש כי אזור זה אינו מוצמד למבקש.

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 9(ז) "הבניה תבוצע בהינף אחד"

ע"פ היתר קודם מס' 2011/12.01 מצוין בחו"ד שכלל תוספות הבניה ע"פ התכנית קיימות בשטח וע"כ לא נדרש לפרסום לעניין השלביות שהינו משלים את המותר בתכנית.

הערה

החלקה כלולה בתת"ל 108, אך אין בה הנחיות כדי להגביל.

התנגדויות

התקבלו התנגדויות במערכת

התקבלה התנגדות ע"י עו"ד ממשפחת לוי.

בעל תתי חלקות 1 ו3.

להלן עיקרי ההתנגדות:

הבקשה באה להכשיר ביצוע בניה וחפירה בלתי חוקית מתוך מטרה מוצהרת להשתלט על שטח משותף.

בהיתר בניה הקודם התקבל אישור למיקום הממ"ד בצד הפונה לרחוב רשב"ג, בפועל לא התכוון לבנות שם אלא ניסה להשתלט על חלקו האחורי של הבניין.

בתקנון הבית המשותף כי 100 מ"ר הראשונים שיתקבלו ע"פ כל תכני יהיו שכיים לתת חלקה 1 ו3.

המבקש הצהיר מפורש כי בכוונתו לעשות שימוש עתידי בשטח זה לרבות לצורך מגורים.

התקבלו צווי הפסקה או מרשיי המשיך בעבודתו

וע"כ בוקש מחסן שיכשיר כביכול את הבניה הלא חוקית והחפירה.

הבניה כבר גרמה נזק לדירות האחרות במבנה.

כמו"כ התקבלה התנגדות נוספת במערכת, אך בהמשך התקבלה הסרת התנגדות.

הערה חשובה:

ע"פ המערכת נפתח תיק נוסף למבקש מס' 2011/12.3 אשר מבוקש כ"חידוש היתר" אך בפועל מבוקש שם חניה וממ"ד התואמים לבקשה זו, לא ברור מדוע נפתח תיק מקביל ע"י המבקש.

בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	1978/0273.01
מספר סידורי	33

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומחסנים + בניית ממדים + בניית מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ יבגני מאיר
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

השליו 422, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979	75	אזור מגורים 2	1300

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בעל 2 כניסות, 4 קומות וגג שטוח

מצב מוצע : מפלס -2.80 מוצע בקומה זו תוספת שטחים בחזית מזרחית לטובת מחסנים לדירות 8, 7, 9, 10.

מוצע במפלס +0.00 סגירת מרפסת שירות בחזית מזרחית ותוספת ממ"ד בחזית מערבית.

מוצע במפלס +8.40 לדירות 7,8 סגירת מרפסת ותוספת מרפסות זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :
"בניית ממדים מחוץ לקו בנין"

"בניית מרפסות זיז מחוץ לקו בנין "

"הקלה כמותית של 6% חלק יחסי "

"בניית מחסנים עד 20 מ"ר "

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 13/02/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 14 התנגדויות

להלן טענות המתנגדים :

אסתר אורן , אורן דוד, אלימי מרק, אפרת אברמס, דוד פאר, jacques denoun (דרכון צרפתי), הדס גולן, יוסף אברמס, אבי אמר, monique tubiana (דרכון צרפתי), משה גולן, נועה אמר, פאר ויקטוריה ופולרנס אלימיטלר.

מתנגדים אלו צירפו מכתב התנגדות מפורט לכלל המוצע בבקשה להלן נימוק המתנגדים :

1. פגמים מהותיים בפרסום המהווים הטעיה ופרסום שגוי.
2. פגיעה קשה בזכות הטיעון של המתנגדים עקב עמימות הבקשה וחוסר במידע מהותי.
3. תימוכין קניינים.
4. חוסר הצדקה תכנונית וליקויים תכנוניים.
5. הבקשה פוגעת בהיתכנות ומימוש פרויקט להתחדשות עירונית.
6. העדפת תכנון כולל על פני תכנון נקודתי.
7. סידור שליטה בעשן ופינויו.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

	מתאריך	
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. 1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע . קווי בניין :	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן : במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד). במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיז מחוץ לקו בניין" (ראה הסבר סעיף מרפסות) שטחי בניה : מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש. חישוב : מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6% השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40 מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש		

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת. חישוב : $5\% \times 743$ (שטח החלקה) $= 37.15$ מ"ר : 4 דיירים $= 9.29$ מ"ר ל4 יח"ד על הגג. מוצע במפלס $+8.40$ סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר $= 12.08$ מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר. מס קומות : לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייתר. מס יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייתר. גובה : מוצע תוספת השלמת דירת גג כגובה הקיים $+11.20$. יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד לכן סעיף זה מתייתר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס $+8.40$, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה. תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש. עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר.		

מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציג פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי. 2. עורך הבקשה לא מציג לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי. 3. בקומה ב' - לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית. 4. בקומה ג' - אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע. מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר" - עומד בנדרש. תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב-		

20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהיו 2/3 מכל עמודה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי אישור שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 26/03/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תצהיר מהנדס השלד המבנה לא נדרש לחיזוקים. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף: היתרים אחרונים: עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2. תקנות התכנון והבניה. 1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן: במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד). במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זיו מחוץ לקו בניין" (ראה הסבר סעיף מרפסות) שטחי בניה: מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש. תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש.	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית: לדחות במתכונת המוצעת

חישוב: מס תתי חלקות- 16 יח"ד גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה. הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית. כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את החלק היחסי ב-6% השלמת דירת גג 5% : מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40 מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש *לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת. חישוב : 5% $\times 743$ (שטח החלקה) = 37.15 מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג. מוצע במפלס +8.40 סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה 7 ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר מרפסות זיז : מוצע בבקשה במפלס +8.40, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית. עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה.		

תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג -עומד בנדרש. עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית. שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של 12 מ"ר לדייר. מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה. בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים. לממ"ד : עורך הבקשה מציע במפלס +0.00 ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין 1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי. 2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי. 3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית. 4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש. 5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע. מחסנים : תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר"- עומד בנדרש.		

תכנית צל- מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית. מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן. פתחים : על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים. רוב קנייני : מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה. כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהיו 2/3 מכל עמודה אישור איכות הסביבה : התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניית ממדים מחוץ לקו בנין - בניית מרפסות זיז מחוץ לקו בנין - הקלה כמותית של 6% חלק יחסי - בניית מחסנים עד 20 מ"ר -	23/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

להלן התיקונים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף:

היתרים אחרונים:

עורך הבקשה לא ציין ע"ג התכניות את כלל ההיתרים הקיים בחלקה, יש לציין.

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות:

2415 תחילת תוקף 18/03/1979, אזור מגורים 2.

תקנות התכנון והבניה.

1082387 - שקיימת תכנית לפינוי בינוי מס' 1082387 אשר נידונה להפקדה מיום 16.09.2024 בוועדה מחוזית כך שמידה והבקשה תתוקן ע"פ ההחלטה יהיה צורך בהכרעת הועדה המקומית באם להמליץ למחוזית להחריג את הבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/6467 שהוגש מיום 03/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין הכתום שהוצג כמפורט להלן :

במפלס +0.00 קיימים חריגות מקו בניין לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית פורסמה הקלה" בניית ממ"דים בחוץ לקו בניין (ראה פירוט סעיף ממ"ד).

במפלס +8.40 מוצעות מרפסות בחזית מערבית אשר חורגות מקו הבניין פורסמה הקלה "בניית מרפסת זז מחוץ לקו בניין" (ראה הסבר סעיף מרפסות)

שטחי בניה :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית 6% - פורסמה הקלה כנדרש.

תחילת תוקף תכנית 1979 לפני 1/8/89 - כנדרש.

חישוב :

מס תתי חלקות- 16 יח"ד

גודל המגרש עפ"י מפת המדידה- 743 מ"ר $\times 6\% = 44.58$ מ"ר

סה"כ- 44.58 מ"ר : 16 יח"ד = 2.79 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.

הקלה כמותית זו נדרשת בבקשה זו למפלס +0.00 אשר מבוקש להפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מוצע בבקשה סך של כ- 2.78 מ"ר כלומר עומד בסך השטחים מכוח הקלה כמותית.

כדי לנצל את הזכויות מכוח 6%, עורך הבקשה קודם צריך להוכיח ולהראות טבלה של כלל ההיתרים שהופקו, להוכיח שניצלו את השטחים מכוח התכנית ללא חריגה ולא ניצול של 6% ורק אח"כ ניתן לבקש את

החלק היחסי ב-6%

השלמת דירת גג 5% :

מוצע בבקשה תוספת השלמת דירת גג במפלס +8.40

מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים :

*התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר- כנדרש

*לא מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף- יש להראות יציאה לגג מערכות.

*קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר- כנדרש

*הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- התקבל אישור ממנהל האגף יואל שבת.

חישוב : $5\% \times 743 = 37.15$ מ"ר : 4 דיירים = 9.29 מ"ר ל4 יח"ד על הגג.

מוצע במפלס $+8.40$ סך של כ- 10.70 מ"ר לדירה ו- 10.92 מ"ר לדירה 8, כלומר לכל דירה קיימים סך של 9.29 מ"ר + 2.79 מ"ר = 12.08 מ"ר שטחים עיקרים לכן עומד במותר

מרפסות זיז :

מוצע בבקשה במפלס $+8.40$, 2 מרפסות זיז בחזית מערבית.

עומק המרפסת- כ- 1.50 מ' כפוף למתאר ללא צורך בפרסום הקלה.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית כיוון שלכל הדיירים קיימות מרפסות גג-עומד בנדרש.

עמידה במרווחים- מרפסת הזיז אשר מוצעת בדירות 7 + 8 אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת יש לעמוד בחזית צידי במרווח של 10% מהמרווח יש להראות זאת ע"ג התכנית.

שטח המרפסות- מוצע בדירה 7 מרפסת בגודל של כ- 10.10 מ"ר, דירה 8 בגודל של כ- 8.90 מ"ר- עומד בסך של

12 מ"ר לדייר.

מרפסות בצמד- המרפסות המוצעות עומדים במרפסות בצמד אך נראה כי המרפסות אינם תואמות את גודל המרפסות הקיימות ואף גורע מנראות החזית יש או לבטל את סגירת המרפסת הגג הקיימת ולתת מרפסות ובכך תהיה קיימת למבקש מרפסת סוכה או לחילופין לבקש מרפסת מעל זו של השכנים מטה בתוך הקו הכתום אך קטנה יותר ע"מ ובכך לתת לשכנים מרפסת סוכה.

בנוסף יש לראות כי התכנון אינו פוגעה בתכנית הצל לממ"דים.

לממ"ד :

עורך הבקשה מציע במפלס $+0.00$ ממ"דים אשר צמודים לבינוי הקיים, עורך הבקשה מציע תכנית צל לממ"דים עתידיים אך לא מציע פתרון לכלל הדיירים בבניין

1. באם ישנם שטחים להפיכת המרפסת הצמודות לתכנית הצל לממ"דים לשטח עיקרי.

2. עורך הבקשה לא מציע לכלל הדיירים תכנית צל ממשית לתכנון ממ"ד עתידי.

3. בקומה ב'- לא ברור איך יבוצע הממ"ד העתידי בצמוד למרפסת ובאם ישנם שטחים להפיכת המרפסת לעיקרי, באם ישנן אזי מה הפתרון העתידי למרפסת חלופית.

4. בקומה ג' – אין בכלל פתרון עתידי לממד על עורך הבקשה להציג כנדרש.

5. לגבי מיקום הממ"דים המוצעים יש לבחון לאחר קבלת כלל המידע לעיל את המיקום המוצע.

מחסנים :

תכנית שהופקדה עד יום 1/8/89 (8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה) - התכנית החלה תקפה מתאריך 18/30/1979 ופורסמה הקלה " בניית מחסנים עד 20 מ"ר" - עומד בנדרש.

תכנית צל-

מוצע לדירה 9, 10 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן + דרך גישה עתידית.

מוצע לדירה 7, 8 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר לכל דירה, לא הציגו פתרון דומה לכלל הדיירים בבניין (כלומר מחסן בגודל של כ- 20 מ"ר) - יש להציג תכנית צל לכלל הדיירים שתעמוד ב- 20 מ"ר כפי שמוצע בבקשה, יש לציין את מס הדירה ע"ג כל מחסן.

פתחים :

על עורך הבקשה להתאים את הפתחים לפי הקיים ראה הרמוניקה a

לאחר הצגת הנ"ל התכנית תיבדק שנית, ראה תכנית a

יש להוסיף ע"ג החזיתות את חיפוי כדוגמת הקיים.

רוב קנייני :

מוצע ממ"ד ע"ג שטח משותף נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מעמודה.

כדי לבחון את חתימות השכנים יש לציין ע"ג ההרמוניקה את כל תתי החלקות בכל הקומות, יבחן לאחר השלמת הנ"ל. כמו כן מחסנים בשטח משותף מצריכים 2/3 מהכניסה כך שבסה"כ צריך להבטיח 2/3 מהכניסה שיהיו 2/3 מכל עמודה

אישור איכות הסביבה :

התקבלה דחיה בתאריך 06/08/2024 - יש להשלים את התנאי

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2011/0362.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לרזה יחזקאל
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר , 23 גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	41	כן
30144	120	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
ב4565	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת :

בשכונת גוננים קיים בניין מגורים כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בחזית דרומית בקומה התחתונה ובקומת הראשונה כולל שינוי בפיתוח שטח

התרי בניה קודמים :

למבנה ניתן מספר התרי בניה

היתר בניה אחרון למבקש ניתן בת.ב 1966/904

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה ציינו את ההקלות הבאות

הקלה בעומק המרפסת מעבר ל-1.5 מ המותרים ועד 2 מ"א -

הקלה מהוראות סעיף 10 יב תב"ע עבור בניית מרפסת זיז -

תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 13.12.2022 כאשר התקבלו 3 התנגדויות אשר עיקרי טענותיהם לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.1 וכן שימוש בשטח משותף בשונה מהמוסכם בין השכנים הגובלים

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר מכן התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 23/05/2024 ואושר בכפוף לתיקונים ובתנאים. לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.2 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב . התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישלח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום. אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדות, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב-1.2 מ"מ". אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל (הבניה בפועל חורגת מהיתר שהתקבל בערך בכ-0.6 מ' , לפי התיק המקביל נראה שמגיע עד אמצע גרם המדרגות) או שנדרש לשמור מרחק של 1.2 מ' לפי הבינוי שאושר בהיתר. יש לציין שבבקשה זו הוצג הבינוי לפי היתר ולא ע"פ הקיים בפועל.

לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה. מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 23/05/2024 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565ב תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר מכן התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 23/05/2024 ואושר בכפוף לתיקונים ובתנאים. לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.2 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב . התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישלח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום. אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב1.2 מ'".	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל (הבניה בפועל חורגת מהיתר שהתקבל בערך בכ-0.6 מ' , לפי התיק המקביל נראה שמגיע עד אמצע גרם המדרגות) או שנדרש לשמור מרחק של 1.2 מ' לפי הבינוי שאושר בהיתר. יש לציין שבבקשה זו הוצג הבינוי לפי היתר ולא ע"פ הקיים בפועל. לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה. מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 23/05/2024 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם.		
מדובר בבקשה לתוספת עבור דירת משפחת לרזה במפלס קומת קרקע הכולל מדרגות פנימיות המובילות לתוספת בקומת המרתף. יש לציין שישנם שתי בקשות נוספות בבניין אשר אינן מוכנות לדיון בוועדה ולכן לא היתה אפשרות לדון בכולן יחדיו ולא היה רלוונטי לעכב הדיון בתיק הנוכחי, אך הצוות המקצועי והוועדה מודעים לכך וכן הדיון בתיק הנוכחי למעשה עזר לפתור הבעיות התלויות ועומדות בתיקים הנוספים ולקדםם. המתנגדת מתגוררת בדירה הצמודה וקיים תיק מקביל עבורה מס' 2011/362.02. עיקרי ההתנגדות הנם בקשת המתנגדת לייצר מרווח גדול יותר בין הדירות היות ולדירתה יש רק שני כיווני אוויר כאשר למבקשים ישנם שלשה כיוונים, וכן לצורך ייצור מרווח מספק למדרגות הפתוחות שבוקשו בבקשתה כגישה לדירתה וזאת במרווח בין שתי הדירות. הצדדים הגיעו להסכמות עפ"י הצעת ראש הצוות במעמד הוועדה וזאת בהתאם לפירוט להלן : - קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירת המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב-1.20 מ'. - צמצום השטח שנגרם למבקשים כתוצאה מהרחקת הקיר ינוצל ע"י הגדלת התוספת לכיוון דרום בתחומי קווי הבנין, כאשר הוועדה מחליטה שלא יהיה צורך בפרסום נוסף לכך בתנאי קבלת	23/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הסכמה פוזיטיבית של דיירי הכניסה הנוספים (2 דיירים) כאשר המתנגדת הסכימה להצעה זו במעמד הוועדה. - המבקשים מסכימים למדרגות הפתוחות המוצעות עבור המתנגדת בתיק 2011/362.02 והממוקמות במרווח בין שתי הדירות . - המבקשים הצהירו במעמד הוועדה שהנם מסירים התנגדותם לבקשה 2011/362.02. להלן פירוט הבקשה : קומת מסד תחתונה : מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית הכוללת שטח עיקרי, ממ"ד ומחסן וזאת לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 א שלפיו יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – עומדים בהוראה הנ"ל . כמו כן שטח עיקרי לכל יח"ד לא יחרוג מ-145 מ"ר . יש לשים לב שקומה זו מאווררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים מחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " גובה מחסן עומד ב-2.20 מ' המותרים ושטח עד 8% משטח הדירה. ממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת לדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר . קומת קרקע : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר בכפוף לתיקון הבקשה ע"פ הסיכום במעמד הוועדה והמפורט לעיל. מתוספת זו מבקשים מרפסת זיו בעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיו בשונה מהוראות התכנית"		

ניתן לאשר הקלות אלו היות ועומדים בתקנות . מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיו מאוסרות וכן לייתר השכנים יש מענה למרפסות . בנוסף, לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיו בצמד . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר ומפלסים על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר. יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית ב וכן התאמה והצגה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3.		
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לאחר החלטת הוועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית ב וכן התאמה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 להלן הבינוי המבוקש קומת מסד תחתונה מפלס 02.9- : עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים יש לציין כי לשכן יש בקשה שבהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר בה מוצגות מדרגות פיתוח אשר נופלות על הבינוי המבוקש, שכן זה מתנגד לבקשה ולכן יוזמן לוועדה לפי החלטת הוועדה יש לתקן את תוספת הבניה	03/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים ובאופן שלא חרג מקו בנין ירוק וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כניסה שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש. וזאת כי לפי חישוב השטח המהווה 8% הינו 11.4 מ"ר. ומבוקש 10.9 מ"ר . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן הינו 220 אך הגישה אליו מתוכנן באופן לא נכון כך שיש להציג גישה מאמצע גרם המדרגות ורק אח"כ להמשיך את הגישה לקומת המגורים . גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה אך יש לשנות את התכנון כמוצג בהרמוניקה b תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת הדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים 12 מ"ר כנדרש		

חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . וכן לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב. 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר .		
חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565/א תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד וכן לפי תב"ע 4565/ב הכוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565/א כפי שיפורט בהמשך ובכפיפות למתאר 62 תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565/א וכן תב"ע 4565/ב אשר תחילת תוקפה מיום 12.10.1998 משנה את הדברים הבאים : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4656/א בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר (לא רלוונטי לחלקה של הבקשה היות ותב"ע 4565/א מאפשרת 145 מ"ר . שינוי סעיף 10(ז) 2 להוראות התוכנית 4565/א בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקרוי ועד למדלפות הגג במקום 220 .	05/09/2023	חוות דעת תכנונית

שינוי סעיף 10(ח)3 להוראות התוכנית 4565 בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים . יש לצין כי הוראות תב"ע 4565 ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565 משנה . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : לפי תב"ע 4565 סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטייה ניכרת אך תב"ע 4565 מבטלת סעיף זה ובכך אין סטייה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין . מס' קומות : מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה)3 קומות בכל חתך . בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של קומה קיימת ותוספת קומת מסד ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים הרחבת בניה לקומה קיימת ותוספת קומת מסד בגובה של 602 מטר כנדרש וזאת כי לפי הוראות התכנית סעיף 4 גובה קומה לא תעלה על 3 מטר . מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מסד תחתונה מפלס 02.9- : עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית לפי הוראות תב"ע סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בניין המסומנים בקו מקוטע ירוק –לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע		

ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש וכן מבקשים יציאה לחצר בחזית דרומית אשר לה הגישו הסכמות של 2/3 מהשכנים יש לציין כי לשכן יש בקשה שבהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר בה מוצגות מדרגות פיתוח אשר נופלות על הבינוי המבוקש, שכן זה מתנגד לבקשה ולכן יוזמן לוועדה לפי החלטת הוועדה יש לתקן את תוספת הבניה קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קונטור המבנה הקיים ובאופן שלא חרג מקו בנין ירוק וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כניסה שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש. וזאת כי לפי חישוב השטח המהווה 8% הינו 11.4 מ"ר. ומבוקש 10.9 מ"ר . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן הינו 220 אך הגישה אליו מתוכנן באופן לא נכון כך שיש להציג גישה מאמצע גרם המדרגות ורק אח"כ להמשיך את הגישה לקומת המגורים . גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה אך יש לשנות את התכנון כמוצג בהרמוניקה b תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית מתחת הדירה הקיימת של המבקש וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאשר .		

קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית, ניתן לאשר. מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים 12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40 ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150. וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות. וכן לשכן הצמוד יש בקשה בהליך רישוי בת.ב 2011/362.2 אשר משלימה את מרפסות הזיז בצמד. מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אך יש להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק. וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית ניתן לאשר. שטחי בנייה : שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקריים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 49.14 מ"ר קיים כאשר מבקשים תוספת שטח של 93.23 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 142.37 מ"ר – כנדרש שטחי שרות –מבקשים תוספת שטחי עבור מחסן וממ"ד		

מחסן מותר 8% משטח הדירה מהווה כ-11.6 מ"ר, לדירה זו מבקשים מחסן בשטח של 10.9 מ"ר כנדרש אך יש לשנות את הגישה אל מחסן זה ממ"ד מותר +9 עובי קירות, מוצע שטח ממ"ד כנדרש חסרים גרפיים בהרמוניקה: יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b וכן התאמה של הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן תלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת במידה ומבקשים חיפוי טיח יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותר בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד – מבקשים בבקשה הנוכחית חיפוי טיח בהתאם להוראות התב"ע כנדרש		
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים: 1. לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים עבור השינוי בפיתוח שטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר השינוי כולל הצמדת פיתוח שטח בסמוך לדירת המבקשים. 2. מבקשים בינוי הגורם לחריגה במספר הקומות וזאת על ידי כך שקומת המסד חורגת מקו הבנין הירוק המאפשר בינוי לקומה זו. 3. מבקשים מחב מוגן נוסף על זה שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאפשר כפל מרחבים מוגנים. להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מסד תחתונה מפלס 2.92-: עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש	07/06/2023	דיון בועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה 9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקוי הבניין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר .		

מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2מ במקום 1.5 מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150. וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קוי בנין . חו"ד עיצובית של ר"צ : יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חסרים גרפיים בהרמוניקה :		

יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 4565 תחילת תוקף 29.11.1996 הקובעת אזור מגורים מיוחד וכן לפי תב"ע 4565 הכוללת תיקון של מספר סעיפים מתב"ע 4565 כפי שיפורט בהמשך ובכפופות למתאר 62 תכניות כפופות - לפי נספח קוי הבנין יש מספר תב"עות החלות על האזור כאשר הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4565 וכן תב"ע 4565 אשר תחילת תוקפה מיום 12.10.1998 משנה את הדברים הבאים : ביטול סעיף 8 בהוראות תכנית 4656 בדבר איסור מתן הקלות שינוי סעיף 10(ד) 5 להוראות התכנית בדבר כך ששטח הבניה המירבי לכל דירה יעמוד על 145 מ"ר במקום הסעיף המגביל חלק מהחלקות ל 135 מ"ר (לא רלוונטי לחלקה של הבקשה היות ותב"ע 4565 מאפשרת 145 מ"ר . שינוי סעיף 10(ז) 2 להוראות התוכנית 4565 בדבר גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.5 מטר מפני הגג המקרוי ועד למדלפות הגג במקום 220 . שינוי סעיף 10(ח) 3 להוראות התוכנית 4565 בדבר שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.8 מטר מפני הריצפה העליונה של קומת גג הרעפים . יש לצין כי הוראות תב"ע 4565 ממשיכות לחול על החלקה ולכן הבקשה נבחנה לפי תב"ע 4564 עם התייחסות לסעיפים אשר תב"ע 4565 משנה . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה :	24/05/2023	חוות דעת תכנונית

לפי תב"ע 4565 א סעיף 8 להוראות התוכנית נאמר כי תב"ע זו ממצה את אפשרויות מתן הקלות וכל שינוי מהוראות התכנית תראה סטיה ניכרת אך תב"ע 4565 מבטלת סעיף זה ובכך אין סטיה ניכרת על החלקה הנדונה . נספח בינוי : התכנית כוללת נספחים עקרוניים קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר רוב תוספת הבניה מבוקשת בתחום קוי הבנין פרט לבינוי המבוקש בחזית הצפונית ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות : מותר לפי הוראות התוכנית סעיף 10(ה) 3 קומות בכל חתך . בבקשה הנוכחית מבקשים הרחבה של קומה קיימת ותוספת קומת מסד בשונה מהוראות התב"ע ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . גובה : אין שינוי בגובה של המבנה המקורי מבקשים הרחבת בניה לקומה קיימת ותוספת קומת מסד בגובה של 257 מטר כנדרש וזאת כי לפי הוראות התכנית סעיף 4 ז גובה קומה לא תעלה על 3 מטר . מס' יח"ד : לפי תב"ע מספר יח"ד לא יעלה על 4 בכל בניין , לא מבקשים תוספת יח"ד כנדרש בינוי : קומת מסד תחתונה מפלס -2.92 : עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565 האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בניין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בניין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בניין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל תוספת פרט והעברת חתך כנדרש		

קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ-9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש . תכנית צל י יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקו הבניין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2.5 במקום 1.5 המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית " ניתן לאשר הקלות אלו בתנאים הבאים :		

שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים כ12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40 ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150. וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קוי בנין . שטחי בנייה : שטח עיקרי – לפי סעיף 10(ו) להוראות התוכנית שטחי הבניה לכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטחי בניה עיקריים וזאת כאשר עורך הבקשה הציג כי דירת המבקש כוללת 46.61 מ"ר קיים כאשר מבקשים תוספת שטח של 98.38 מ"ר ולכן שטח הדירה עומד על 144.99 מ"ר – כנדרש שטחי שרות –מבקשים תוספת שטחי עבור מחסן וממ"ד מחסן מותר 8% משטח הדירה מהווה כ11.6 מ"ר , לדירה זו מבקשים מחסן בשטח של 8.77 מ"ר כנדרש אך יש לשנות את מיקומו . ממ"ד מותר 9+עובי קירות , מוצע שטח ממ"ד כנדרש אך לדירה זו קיים מרחב מיגון שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים .		

חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד חו"ד עיצובית של ר"צ : יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קוו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חיפוי המבנה לפי הוראות התוכנית הבניה באבן תלטיש כאשר הסיתות והגוון יותאמו לאבן הקיימת במידה ומבקשים חיפוי טיח יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד – מבקשים בבקשה הנוכחית חיפוי טיח ולכן יש לציין התייחסות לסעיף הנ"ל . התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת אשר עיקרי טענותיה לכך שהבניה פוגעת בבינוי המבוקש של השכן הצמוד לפי בקשה 2011.362.2		
המלצת המחלקה הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1. לא הגישו 2/3 הסכמות שכנים עבור השינוי בפיתוח שטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר השינוי כולל הצמדת פיתוח שטח בסמוך לדירת המבקשים .	24/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

2. מבקשים בינוי הגורם לחריגה במספר הקומות וזאת על ידי כך שקומת המסד חורגת מקו הבנין הירוק המאפשר בינוי לקומה זו . 3. מבקשים מחב מוגן נוסף על זה שאושר בבקשה 1979/690 כך שלא ניתן לאפשר כפל מרחבים מוגנים . להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מסד תחתונה מפלס 2.92- : עבור הדירה המערבית משפחת לרזה מבקשים תוספת קומת מסד בחזית דרומית בשונה מהוראות התב"ע וזאת כי סעיף 10 (ב) להוראות תכנית 4565א האומר כי יותר שימוש בקומת המסד – קומת קרקע תחתונה למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע וזאת בכפוף לכך שתוספת הבניה תתוכנן בתחום קוי בניין אשר יוצג בהתאם להוראות התב"ע סעיף 3 האומר כי לא תותר הקמת קומת מסד בתחום קוי בנין המסומנים בקו מקוטע ירוק – לא עומדים בהוראה הנ"ל וזאת כי חורגים מקו מקוטע ירוק ולכן יש לשנות את תכנון קומה זו לתחום קו בנין ירוק יש לציין כי הוכח ייתרת שטחים לשימוש שטח עיקרי בקומה זו וזאת כי לא חורגים מ145 מ"ר המותרים לדירה . יש לשים לב שקומה זו מאוררת ע"י חצר אנגלית החורגת מקו בנין כאשר לחצר אנגלית זו תתוכנן לפי תקנות החוק כולל הוספת פרט והעברת חתך כנדרש קומה זו כוללת גישה למחסן וממ"ד להלן התייחסות לתוספת המחסן מבקשים מחסן בחזית הצפונית החורג מקו בנין בשטח של 8% משטח הדירה המהווה כ9 מ"ר ובגובה של קומת המגורים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר " תוספת שטח מחסן מעבר לזכויות הבניה " ניתן לאפשר תוספת מחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – לא הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים , יש להגיש הסכמות שכנים כנדרש . שטח מחסן - עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה וזאת כי התב"ע כפופה למתאר 62 מבקשים שטח מחסן שלא עולה על 8% כנדרש . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן בגובה קומת המגורים – יש להציג כנדרש גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש .		

תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בעמודה יש לציין כי מדובר בבנין הכולל 2 דירות בכל עמודה כך שיש להציג תכנית צל עתידית למענה למחסן לדירה מעל לרבות הסכמה פוזיטיבית לתכנית הצל או תקנה 36 או להגיש חתימת שכן שמוותר על מחסן עתידי עבורו . להלן התייחסות לתוספת הממ"ד מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית החורג מקוי הבניין ומתחת הדירה הקיימת של המבקש לא ניתן לאשר את הממ"ד וזאת כי לדירת המבקש קיים מרחב מוגן שאושר בבקשה 1979/690 ולא ניתן לאשר כפל מרחבים מוגנים ולכן ההקלה בדבר "תוספת שטח ממ"ד מעבר לזכויות הבניה " מתייתרת ויש לבטל מטבלת ההקלות . קומה ראשונה מפלס +2.80 : מבקשים תוספת בניה בחזית הדרומית בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית , ניתן לאשר . מתוספת זו מבקשים מרפסת זיז בשטח של 12 מ"ר ובעומק של 2 מטר בשונה מהוראות התב"ע סעיף 10 י"ב ולכן עבור כך פרסמו את ההקלות הבאות " הקלה בגין מרפסת בעומק 2מ במקום 1.5מ המותרים והקלה בדבר " הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית" ניתן לאשר הקלות אלו זו בתנאים הבאים : שטח מרפסת זיז – לכל דירה ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסת זיז בבקשה הנוכחית מבקשים 12 מ"ר כנדרש חריגה מקו בנין – המרפסת מבוקשת בתחום קוי הבנין ולכן אין צורך בהקלה לחריגה מקו בנין כך שההקלה בדבר "הקלה מקו בנין קדמי בשיעור של 40ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז " מתייתרת מרפסות בצמד- יש לציין כי עומדים בתכנון מרפסות בצמד היות ולכל השכנים קיימות מרפסות זיז המאושרות בבקשה 72.364 , 73.150 . וכן לייתר שהכנים יש מענה למרפסות . אך מכיוון ושכנים אלו לא ניצלו את מלוא זכויות הבניה שלהם יש להציג תכנית צל עתידית לניצול זכויות הבניה כולל מענה למרפסת זיז בחזית דרומית אשר תכלול מענה למרפסות סוכה . מבקשים לגדר את השטח הצמוד לדירת המבקשים כאשר יש צורך לקבל הסכמה של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח אשר מבקשים וכן להוסיף פרט לגדר על מנת לראות שגובה הגדר לפי תקנות החוק . וכן מבקשים תוספת בניה בחזית הצפונית החורגת מקו בנין בתחום קו בנין ובשטח המותר לפי הוראות התוכנית לא		

פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין ולכן יש לצמצם את הבינוי לתחום קוי בנין . חוי"ד עיצובית של ר"צ : יש להגדיל את המרפסת כך שאורכה יהיה לרוחב כלל התוספת, בנוסף קיימת אי התאמה בין המצב הקיים ע"פ התמונות לבין המוצג בהרמוניקה כך שיש לבצע התאמה. בנוסף העניין העיצובי ייבחן סופית לאחר הצגת תמונה מלאה כולל התיק המקביל לשכן הצמוד. יש לציין שכפי הנראה קו הבינוי של התיק הנוכחי והתיק המקביל 2011/362.02 אינו אחיד ולכן נדרש להציג את התמונה המלאה לרבות החזיתות והפתחים ע"מ שיהיה ניתן לבחון את המוצע, כמו כן נראה אי דיוק במרחקים בין שתי הדירות כך שיש ספק באם נותר מספיק רוחב למדרגות הגישה, כך שהצגת התמונה המלאה מאוד חשובה לצורך בחינה כוללת וקבלת החלטה מושכלת תוך תיאום בין שתי הבקשות. חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן התאמה של הבינוי הקיים בכפוף להיתרי בניה קודמים שניתנו בחלקה וכן הצגת הבינוי המבוקש בבקשות מקבילות מספר 2011.362.2, 2011.362.3 כולל העברת חתכים נוספים כמוצג ע"ג ההרמוניקה (דרך המחסן והממ"ד) וכן יש לציין חיפוי טיח לפי סעיף י"ד להוראות התכנית בדבר טיח מותז בגוון הקיים וכן חידוש הטיח הקיים של יח"ד		
הקלה בגין מרפסת בעומק 2מ במקום 1.5מ המותרים. - הקלה מקו בניין קדמי בשיעור של 40ס"מ העמודים במרווח של המותרים עבור 40% בניית מרפסת זיז - הקלה בגין תוספת שטח ממ"ד ומחסן מעבר לזכויות הבניה - הקלה בגין תוספת שטחים מעבר ל 145מ"ר המותרים - הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התכנית -	20/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 07/06/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.

לאחר מכן התיק נידון בוועדת התנגדויות בתאריך 23/05/2024 ואושר בכפוף לתיקונים ובתנאים.

לאחר דיון בבדיקת התיק הנ"ל והתיק המקביל מס' 2011/362.2 נוצרה אי הסכמה והבנה בין ע"ב.

התבקשה התייחסות עורכי הבקשה של שני התיקים לנושא, סרוק בארכיב האופטי ויישולח בנפרד לחברי הוועדה בהמשך לסדר היום.

אחד הסעיפים שהתקבלו בהחלטת הוועדה הינו "קיר התוספת הדרומית של המבקשים ואשר ממוקם מול דירות המתנגדת, יורחק מערבה כך שהמרחק נטו בין שני הקירות יסתכם ב-1.2 מ'".

אך לא התקבלה התייחסות באם 1.2 מ' הינו מבנייה קיימת בפועל (הבניה בפועל חורגת מהיתר שהתקבל בערך בכ-0.6 מ', לפי התיק המקביל נראה שמגיע עד אמצע גרם המדרגות) או שנדרש לשמור מרחק של 1.2 מ' לפי הבינוי שאושר בהיתר.

יש לציין שבבקשה זו הוצג הבינוי לפי היתר ולא ע"פ הקיים בפועל.

לאחר ניסיונות להגיע להסכמות בין ע"ב בתיקים הנ"ל, נראה שכל ע"ב טוען לעמדתו וע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה.

מודגש כי רק נושא זה מובא להכרעת הוועדה ויתר סעיפי החלטת הוועדה מתאריך 23/05/2024 נותרו בעינם ויש לתקן את הבקשה לפיהם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2017/1028.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טשרנוף יהודה עזריאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הגדוד העברי 20 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	א117	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת :

לא קיימים היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3.

מצב מוצע: קומת קרקע מפלס $+0.00$ - מוצעת מרפסת זיז. המרפסת עומד בהנחיות מרפסת זיז לעניין גובה מפני הקרקע 2.50 מ' לפחות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות:

הקלה כמותית 6% חלק יחסי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 21/02/2023

ולפי נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 26, בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לפי נתוני המערכת התקבלו 4 התנגדויות אשר יפורטו בהמשך.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית: לפרסום לפי סעיף 149
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.
	התיק מובא לדחייה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה.
	כעת לא נדרש להוכחת שטחים בבקשה כפי שיפורט בהמשך.
	לעניין הקלה- התיק מועבר לפרסום הקלה בשנית עבור חריגת המרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'- טרם פורסם
	השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות.

כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותנים לשאר בעלי הדירות בחלקה. מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת. לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך ששך שטחי מרפסות הזיז בדירה לא יעלה על 14 מ"ר , ולצאת לפרסום אודות מרפסת זיז 2 מ' מעבר ל1.5 מ'. כעת המרפסת אינה מבוקשת מכח שטחים עיקריים וע"כ לא נצרך להוכחת שטחים. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לשטחי בניה. בזמן הגשת הבקשה לא ניתן היה לקבל מעבר ל14 מ"ר שטח מרפסת לדירה. ע"פ ההנחיות החדשות ההגבלה הינה רק עבור 14 מ"ר מקורה. ע"כ אין מדובר בהגדלת אחוזי בניה, אלא מכח שטחי מרפסות לא מקורות שעליהן לא חלה הגבלה כלשהי.		

6% הקלה כמותית : ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי. ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילו, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 : "...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א)- הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטייה ניכרת." תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985 ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית. את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות. על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%. כעת ניתן להסיר הקלה זו מע"ג ההרמוניקה שכן לא מבוקש שטח מכח 6% הקלה כמותית. מרפסת זיז : קומת קרקע +0.00- מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת. המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר.		

פירוט בחינת מרפסת הזיז : שטח המרפסת קיים + מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. עומק- 2 מ' מעבר ל - 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתחת התיק. מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין. ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה. כיום מחשבים את שטחי המרפסות המקורות כך שלא יעלו על 14 מ"ר. מרפסת צידית מקורה 5.02 מ"ר מרפסת אחורית מקורה 4.88 מ"ר סה"כ מרפסות מקורות לדירה 9.90 מ"ר. שאר המרפסת מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.59 מ"ר. כעת התיק מועבר לפרסום עבור עומק מרפסת מעבר ל1.5 מ'. אישור מחלקת שימור : יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור. התקבל אישור שימור, נמצא בארכיב האופטי של הבקשה. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67 התקבל תשריט בית משותף של הבניין, נמצא בצרופות. התנגדויות :		

ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן מ-2 בעלי חלקות ולא מ-4. להלן עיקרי ההתנגדויות: עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות גינה חזיתית בסכנת הפקעה המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית שימוש בשטחים משותפים הבקשה כוללת סטיה ניכרת פגיעה חמורה שלא כדין בקניינם של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש. העדר תימוכין קניינים חוסר בהצגת נתונים קריטיים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 2878 תחילת תוקף: 27/08/1989 ייעוד הקרקע: דרך קיימת או מאושרת חנאן- המלצה לאישור עקרוני ע"מ שאוכל להפנות לפרסום – לא לאשר במערכת.	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ונדחה במתכונת המוצעת. התיק מובא לדחייה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה. כעת לא נדרש להוכחת שטחים בבקשה כפי שיפורט בהמשך. לעניין הקלה- התיק מועבר לפרסום הקלה בשנית עבור חריגת המרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' - טרם פורסם השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות. כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותרים לשאר בעלי הדירות בחלקה. מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת. לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך ששטח שטחי מרפסות הזיז בדירה לא יעלה על 14 מ"ר, ולצאת לפרסום אודות מרפסת זיז 2 מ' מעבר ל1.5 מ'. כעת המרפסת אינה מבוקשת מכח שטחים עיקריים וע"כ לא נצרך להוכחת שטחים. סטיה ניכרת :		

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לשטחי בניה. בזמן הגשת הבקשה לא ניתן היה לקבל מעבר ל14 מ"ר שטח מרפסת לדירה. ע"פ ההנחיות החדשות ההגבלה הינה רק עבור 14 מ"ר מקורה. ע"כ אין מדובר בהגדלת אחוזי בניה, אלא מכח שטחי מרפסות לא מקורות שעליהן לא חלה הגבלה כלשהי. 6% הקלה כמותית : ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי. ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילו, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 : "...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א)- הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטיה ניכרת." תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985 ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית. את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.		

לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות. על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%. כעת ניתן להסיר הקלה זו מע"ג ההרמוניקה שכן לא מבוקש שטח מכח 6% הקלה כמותית. מרפסת זיז : קומת קרקע +0.00- מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת. המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר. פירוט בחינת מרפסת הזיז : שטח המרפסת קיים + מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. עומק- 2 מ' מעבר ל - 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתחת התיק. מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין. ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה. כיום מחשבים את שטחי המרפסות המקורות כך שלא יעלו על 14 מ"ר. מרפסת צידית מקורה 5.02 מ"ר מרפסת אחורית מקורה 4.88 מ"ר סה"כ מרפסות מקורות לדירה 9.90 מ"ר. שאר המרפסת מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.59 מ"ר. כעת התיק מועבר לפרסום עבור עומק מרפסת מעבר ל-1.5 מ'.		

אישור מחלקת שימור : יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור. התקבל אישור שימור, נמצא בארכיב האופטי של הבקשה. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67 התקבל תשריט בית משותף של הבנין, נמצא בצרופות. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן מ-2 בעלי חלקות ולא מ-4. להלן עיקרי ההתנגדויות : עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות גינה חזיתית בסכנת הפקעה המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית שימוש בשטחים משותפים הבקשה כוללת סטיה ניכרת פגיעה חמורה שלא כדין בקניינם של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש. העדר תימוכין קניינים חוסר בהצגת נתונים קריטיים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם.		

הקלה כמותית 6% חלק יחסי מרפסת בעומק של עד 2 מטר מעבר ל1.5 המותרים	28/08/2023	הכנת נוסח פרסום
התיק מובא לדחיה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה. השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות. כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותרים לשאר בעלי הדירות בחלקה. מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת. לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך ששך שטחי מרפסות הזיז בדירה לא יעלה על 14 מ"ר, ולצאת לפרסום אודות מרפסת זיז 2 מ' מעבר ל1.5 מ'. סטיה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לשטחי בניה. 6% הקלה כמותית : ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי. ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילו, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 : "...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א)- הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטיה ניכרת." תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985 ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית. את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות. על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%. מרפסת זיז : קומת קרקע +0.00- מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת. המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר.		

פירוט בחינת מרפסת הזיז : שטח המרפסת קיים + מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. עומק- 2 מ' מעבר ל - 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתחת התיק. מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין. ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה. אישור מחלקת שימור : יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67 התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן 2 בעלי חלקות ולא מ-4. להלן עיקרי ההתנגדויות : עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות גינה חזיתית בסכנת הפקעה המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית שימוש בשטחים משותפים		

הבקשה כוללת סטיה ניכרת פגיעה חמורה שלא כדין בקיינים של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש. העדר תימוכין קנינים חוסר בהצגת נתונים קריטים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
התיק מובא לדחיה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה. השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות. כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותנים לשאר בעלי הדירות בחלקה. מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת.	30/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך ששטחי מרפסות הזיז בדירה לא יעלה על 14 מ"ר, ולצאת לפרסום אודות מרפסת זיז 2 מ' מעבר ל1.5 מ'. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לשטחי בניה. 6% הקלה כמותית : ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי. ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילון, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 : "...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטייה ניכרת." תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985 ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית. את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.		

לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות. על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%. מרפסת זיז : קומת קרקע +0.00- מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת. המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר. פירוט בחינת מרפסת הזיז : שטח המרפסת קיים + מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. עומק- 2 מ' מעבר ל- 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק. מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין. ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה. אישור מחלקת שימור : יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67		

התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן 2 בעלי חלקות ולא מ-4. להלן עיקרי ההתנגדויות : עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות גינה חזיתית בסכנת הפקעה המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית שימוש בשטחים משותפים הבקשה כוללת סטיה ניכרת פגיעה חמורה שלא כדון בקניינם של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש. העדר תימוכין קניינים חוסר בהצגת נתונים קריטים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם. יש לתקן הערות ע"פ הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעת הגדלת מרפסת זיז אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לשטחי בניה. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/6517 שהוגש מיום 05/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים. מוצעת מרפסת זיז בתחום קווי הבניין, ראה פירוט בחינת המרפסת בסעיף מרפסות זיז.		

מס' קומות : בבקשה לא מוצעת קומה נוספת, אלא תוספת לבינוי קיים. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת יח"ד. גובה בניה : אין שינוי בגובה הבנין הקיים. מבוקשת תוספת מרפסת בלבד. שטחי בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטח מרפסת. ראה פירוט בסעיף מרפסות. 6% הקלה כמותית : ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיז קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי. ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילו, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 : "...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטייה ניכרת."		

תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985 ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית. את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבנין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות. על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%. מרפסת זיז : קומת קרקע +0.00- מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת. המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר. פירוט בחינת מרפסת הזיז : שטח המרפסת קיים +מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה. עומק- 2 מ' מעבר ל - 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתחת התיק. מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבנין. ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה. צמד מרפסות בחזית : קיימות מרפסות בחזית המהוות צמד מרפסות. תכנית צל :		

ע"פ המוצג בתכנית ובהשוואה למוצג ב- gis קיימות מרפסות לכלל הדירות, וכן כעת לא מבוקשת תוספת מרפסת אלא הגדלה של מרפסת קיימת. אין רלוונטיות לתכנון תכנית צל. אישור מחלקת שימור : יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67 התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן מ-2 בעלי חלקות ולא מ-4. להלן עיקרי ההתנגדויות : עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות גינה חזיתית בסכנת הפקעה המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית שימוש בשטחים משותפים הבקשה כוללת סטיה ניכרת פגיעה חמורה שלא כדין בקניינים של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורים אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש. העדר תימוכין קניינים חוסר בהצגת נתונים קריטיים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם		

הקלה כמותית 6% חלק יחסי -	31/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 10/05/2023 ונדחה במתכונת המוצעת.

התיק מובא לדחייה היות וקיימת אי בהירות לעניין השטחים המוצעים, חריגה משטחים בגבול סטיה ניכרת וכן חוסר בפרסום הקלה.

כעת לא נדרש להוכחת שטחים בבקשה כפי שיפורט בהמשך.

לעניין הקלה- התיק מועבר לפרסום הקלה בשנית עבור חריגת המרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ'- טרם פורסם

השטח המבוקש מתבסס על שטח מרפסת קיימת אשר לא נמצא היתר עבודה ולא / או הוצג טופס אמיתות שטחים ע"י ע"ב, ולכן לא ניתן לדעת בוודאות את שטח המרפסת הקיימת וממילא לא ניתן לוודא עמידה בשטחים ע"פ הנדרש בהנחיות.

כמו כן יתרת השטח המבוקש מעבר לשארית הקיימת מכח שטחי מרפסות הינו מכח 6% הקלה כמותית שאמנם ע"פ חו"ד משפטית מתאריך 09/12/2020 מתאפשרת אך חייבת להתחלק בין בעלי החלקה ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף, לא הוגשה טבלה המשקפת את החלוקה הנ"ל, ולכן לא ניתן לבחון את עניין עמידת שטח המרפסת בתקנות ואת שמירת זכויות הבניה הנותרים לשאר בעלי הדירות בחלקה.

מה גם שבהנחה כי עניין הוכחת מקור זכויות יסודר, שטח המרפסות המוצעות + הקיימות חורג מ 14 מ"ר שטח מרפסת המותרת לדירה ע"פ ההנחיות ומהווה סטיה ניכרת.

לסיכום, לאחר הוכחת שטח מרפסות קיימות והצגת חישוב עבור 6% הקלה כמותית יש לצמצם את שטח המרפסת כך שסך שטחי מרפסות הזיו בדירה לא יעלה על 14 מ"ר, ולצאת לפרסום אודות מרפסת זיו 2 מ' מעבר ל 1.5 מ'.

כעת המרפסת אינה מבוקשת מכח שטחים עיקריים וע"כ לא נצרך להוכחת שטחים.

סטייה ניכרת:

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8:

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה."

מוצעת הגדלת מרפסת זיו אשר שטח המרפסות הקיימות + המוצעות שמתקבל חורג מהמותר בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לשטחי בניה.

בזמן הגשת הבקשה לא ניתן היה לקבל מעבר ל 14 מ"ר שטח מרפסת לדירה.

ע"פ ההנחיות החדשות ההגבלה הינה רק עבור 14 מ"ר מקורה.

ע"כ אין מדובר בהגדלת אחוזי בניה, אלא מכח שטחי מרפסות לא מקורות שעליהן לא חלה הגבלה כלשהי.

6% הקלה כמותית:

ע"ב מציע הגדלת מרפסת זיו קיימת מכח 6% הקלה כמותית - שטח עיקרי.

ע"פ עיון בחו"ד משפטית מאת עו"ד סטפני שילן, עו"ד בועז שובל צוות תכנון ובניה בנושא "השלמת חו"ד בהתייחס להוראות סעיף 8 לתכנית 2878 ולהוראות תקנות התכנון והבניה לתוספת בינוי בהקלה כמותית "6% מתאריך 09/12/2020 בסעיף 22 :

"...ככל שמדובר בתכנית ישנה, שהופקדה לפני 01/08/1989 אשר במסגרת הוראות התכנית קובעת כי תוספת אחוזי בניה תיחשב סטייה ניכרת, אשר כיום כאמור ניתן להותיר תוספת זו על דרך של הקלה כמותית, מכח תקנה 9(א) - הרי שהוראה כזו בתכנית תיסוג מפני הוראת 9(א) לתקנות סטייה ניכרת."

תאריך הפקדת תכנית 2878 החלה בחלקה 05/08/1985

ניתן לראות כי מתאפשר לע"ב לפרסם הקלה בגין 6% הקלה כמותית.

את השטח המתאפשר לבניה מכח הקלה זו מחלקים באופן יחסי לתתי החלקות בבניין לפי החלק היחסי ברכוש המשותף.

לא הוצג חישוב המראה חלוקה בין הבעלים בחלקה ע"פ החלק היחסי, ולא ניתן לבחון את שטח המרפסת ביחס למתאפשר בתקנות.

על ע"ב להציג חישוב המשקף את השטח המתקבל מ-6% מהמגרש ואת החלוקה בין בעלי תתי החלקות ע"פ החלק היחסי ברכוש המשותף ע"פ נסח הטאבו, וכן להתייחס להיתרים קיימים בבנין באם ישנם ולשטח הבנין הקיים בכללותו ע"מ להוכיח שעומדים בשטח המותר וטרם נוצלו השטחים מכח 6%.

כעת ניתן להסיר הקלה זו מע"ג ההרמוניקה שכן לא מבוקש שטח מכח 6% הקלה כמותית.

מרפסת זיז :

קומת קרקע +0.00-

מוצעת הגדלה למרפסת זיז קיימת.

המרפסת הינה מרפסת שניה לדירה, קיימת מרפסת אשר ע"ב מציד את שטחה כ- 5.02 מ"ר.

פירוט בחינת מרפסת הזיז :

שטח המרפסת קיים + מוצע - כ- 11.47 מ"ר. סה"כ שטח מרפסת נוספת קיימת 5.02 מ"ר. סה"כ מרפסות לדירה נשואת הבקשה הינו -16.49 מ"ר. השטח חורג מ 14 מ"ר המותרים לדירה במידה וממוצע שטח המרפסות הקיימות בבנין אינו עולה על 12 מ"ר לדירה.

עומק- 2 מ' מעבר ל- 1.5 המותרים (בעמידה במרווח) בכפוף להקלה. לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק.

מרווח- 2 מ' – המרפסת מוצעת בתחום קווי הבניין.

ניתן לראות כי המרפסת אינה עומד בהנחיות ולא ניתן לאשרה.

כיום מחשבים את שטחי המרפסות המקורות כך שלא יעלו על 14 מ"ר.

מרפסת צידית מקורה 5.02 מ"ר

מרפסת אחורית מקורה 4.88 מ"ר

סה"כ מרפסות מקורות לדירה 9.90 מ"ר.

שאר המרפסת מחושבת כמרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.59 מ"ר.

כעת התיק מועבר לפרסום עבור עומק מרפסת מעבר ל1.5 מ'.

אישור מחלקת שימור :

יש לקבל חו"ד שימור כתנאי לדיון נוסף היות ומדובר במבנה שנמצא במתחם לשימור.

התקבל אישור שימור, נמצא בארכיב האופטי של הבקשה.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי / תשריט בית משותף / טופס אמיתות זכויות המוכיח את שטח המרפסת הקיים, והמוכיח שהבנין נבנה בהיתר או לחילופין תצ"א מלפני 67

התקבל תשריט בית משותף של הבנין, נמצא בצרופות.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת הוגשו 4 התנגדויות, בפועל ההתנגדויות הינן מ2 בעלי חלקות ולא מ-4.

להלן עיקרי ההתנגדויות :

עלול למנוע הליכי פיתוח או תמ"א 38 בעתיד

עלול להוות עילה להליכי הפקעה של חזית הבנין ע"י העירייה לשם הרחבה של מדרכות או חניות

גינה חזיתית בסכנת הפקעה

המבקש אינו דייר קבע בדירה (גר בחול רוב השנה), ודרישתו היא סתמית

שימוש בשטחים משותפים

הבקשה כוללת סטיה ניכרת

פגיעה חמורה שלא כדין בקניינם של המתנגדים – סימון בצהוב להריסה אזורי אשר אינם קיימים בהיתר ואשר אינם שייכים למבקש.

העדר תימוכין קניינים

חוסר בהצגת נתונים קריטיים לבחינת הבקשה – שטח דירה ושטח מרפסת קיימת

כעת הבקשה איננה ניתנת לאישור כפי שפורט לעיל. במידה וע"ב ישלים את הנתונים החסרים והבקשה תאושר תשקול הוועדה המקומית לזמן מתנגדים להשמעת התנגדותם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2019/0212.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים - חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה נל תמ"א 38 ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

ים סוף 13, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30099	145	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

ת.ב. 2019/0212.01 רח' ים סוף 13 - תמ"א 38 – שינויים

גוש : 30099

חלקה : 145

מהות הבקשה :

בקשה לשינויים לתיק 2019/0212.00 – היתר בניה הופק בתאריך 19.06.2022

השינויים המוצעים הינם :

כללי :

הוזזת עמודה של מסתור מזגנים בחזית דרומית.

תיקון טעות מפלס פיתוח ביחס ל- +0.00 מהיתר מקורי.

קומת מרתף/מחסנים :

ביטול חלקי של חפירה למחסנים ע"פ הנחית יועץ קרקע (לא ניתן לחפור) וחלוקת שטחי מחסנים מחודשת, הפחתת 2 מחסנים והוספת רפפות למחסנים.

הרחבת חדר טרפו.

קומת קרקע :

הרחבת ריצופי חצרות.

תוספת אורני מונים בפיתוח שטח.

קומה א' :

הרחבת מרפסות זיז מאושרות.

קומה ב' :

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, הרחבה קורה דמה קיימת ומרפסת מוצעת.

קומה ג' :

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקום מרפסת מאושרת והרחבתה.

קומה ה' :

צמצום מרפסת זיז מאושרת.

קומה ו':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות והוזזת מיקום דלת כניסה לדירה 26.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות.

פורסמו ההקלות הבאות:

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.

מידע קודם

מתאריך	
25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חו"ד והמלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כללי : הוזזת עמודה של מסתור מזגנים בחזית דרומית – אין מניעה לאשר. תיקון טעות מפלס פיתוח ביחס ל-0.00+ מהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת התיקון בהרמוניקה והבהרת התיקונים בתכניות וחתכים. קומת מרתף/מחסנים : ביטול חלקי של חפירה למחסנים ע"פ הנחית יועץ קרקע (לא ניתן לחפור) וחלוקת שטחי מחסנים מחודשת, הפחתת 2 מחסנים והוספת רפפות למחסנים – אין מניעה לאשר. הרחבת חדר טרפו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י. קומת קרקע :

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר. תוספת אורני מונים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר. קומה א': הרחבת מרפסות זיז מאושרות – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. קומה ב': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, הרחבה קורה דמה קיימת ומרפסת מוצעת – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. קומה ג': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקום מרפסת מאושרת והרחבתה – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. קומה ה': צמצום מרפסת זיז מאושרת – אין מניעה לאשר. קומה ו': הרחבת מרפסות זיז מאושרות והוזזת מיקום דלת כניסה לדירה 26 – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע. להלן הערות לתכנית: יש להציג סקר עצים המאושר בהיתר בתכנית פיתוח. יש להציג רפפות בקומת המחסנים בחזיתות.		

להציג את הפער במפלסי הפיתוח ביחס להיתר מקורי ואת המפלסי פיתוח.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/03 תחילת תוקף : 06/06/1985 ייעוד הקרקע : ת.ב. 2019/0212.01 רח' ים סוף 13 - תמ"א 38 – שינויים גוש : 30099 חלקה : 145 מהות הבקשה : בקשה לשינויים לתיק 2019/0212.00 – היתר בניה הופק בתאריך 19.06.2022 השינויים המוצעים הינם : כללי : הוזזת עמודה של מסתור מזגנים בחזית דרומית. תיקון טעות מפלס פיתוח ביחס ל- 0.00+ מהיתר מקורי. קומת מרתף/מחסנים : ביטול חלקי של חפירה למחסנים ע"פ הנחית יועץ קרקע (לא ניתן לחפור) וחלוקת שטחי מחסנים מחודשות, הפחתת 2 מחסנים והוספת רפפות למחסנים.	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

הרחבת חדר טרפו. קומת קרקע: הרחבת ריצופי חצרות. תוספת אורני מונים בפיתוח שטח. קומה א': הרחבת מרפסות זיז מאושרות. קומה ב': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, הרחבה קורה דמה קיימת ומרפסת מוצעת. קומה ג': הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקום מרפסת מאושרת והרחבתה. קומה ה': צמצום מרפסת זיז מאושרת. קומה ו': הרחבת מרפסות זיז מאושרות והוזזת מיקום דלת כניסה לדירה 26. פרסום בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. פורסמו ההקלות הבאות:		

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים. חוו"ד גורמים חוו"ד הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. חוו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה. חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה. חוו"ד מהנדס תמ"א : לאשר בכפוף להערות בחוו"ד ההנדסית המקורית.		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים	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
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזת עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חו"ד והמלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כללי:

הוזזת עמודה של מסתור מזגנים בחזית דרומית – אין מניעה לאשר.

תיקון טעות מפלס פיתוח ביחס ל-0.00+ מהיתר מקורי – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת התיקון בהרמוניקה והבהרת התיקונים בתכניות וחתכים.

קומת מרתף/מחסנים:

ביטול חלקי של חפירה למחסנים ע"פ הנחית יועץ קרקע (לא ניתן לחפור) וחלוקת שטחי מחסנים מחודשת, הפחתת 2 מחסנים והוספת רפפות למחסנים – אין מניעה לאשר.

הרחבת חדר טרפו – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור חח"י.

קומת קרקע:

הרחבת ריצופי חצרות – אין מניעה לאשר.

תוספת אורני מונים בפיתוח שטח – אין מניעה לאשר.

קומה א':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ב':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, הרחבה קורה דמה קיימת ומרפסת מוצעת – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ג':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות, שינויים במיקום מרפסת מאושרת והרחבתה – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

קומה ה':

צמצום מרפסת זיז מאושרת – אין מניעה לאשר.

קומה ו':

הרחבת מרפסות זיז מאושרות והוזזת מיקום דלת כניסה לדירה 26 – אין מניעה לאשר, פורסמה הקלה.

אין מניעה לאשר תוספות והרחבת מרפסות זיז בכפוף להצגת תחשיב מרפסות זיז שאינן חורגות מ- 14 מ"ר לדירה וכן סך שטחי מרפסות זיז אינן חורגות מ- 12 מ"ר ממוצע.

להלן הערות לתכנית:

יש להציג סקר עצים המאושר בהיתר בתכנית פיתוח.

יש להציג רפפות בקומת המחסנים בחזיתות.

להציג את הפער במפלסי הפיתוח ביחס להיתר מקורי ואת המפלסי פיתוח.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0547.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה תוך שימור החזית בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אליאס זאדה אוריאל
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	מר חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הבעשט 15, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	95	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30087ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3909	תחילת תוקף	07/01/1990			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר בהריסת מבנה מגורים בן 3 קומות ו-2 יח"ד ובנית בניין בן 4 קומות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

הבניין מתחלק ל-2 אגפים כאשר מפלס הכניסה הינו מרח' הבעש"ט, קיים הפרש מפלסי בין רחובות הבעש"ט ורייכמן.

מפלס 0.00 + קומת כניסה – (באגף הפונה לרח' הבעש"ט) מוצע מבואת כניסה הכוללת פתרון תברואה - אצירת אשפה. מעלית הידרואלית, חדר מדרגות משותף ויח"ד הכוללת ממ"ד.

מפלס 2.72 + קומת קרקע - מוצע מעלית הידרואלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (1,2) הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מפלס 5.84 + קומה א' - מוצע מעלית הידרואלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (3,4) הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מפלס 8.96 + קומה ב' - מוצע מעלית הידרואלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע 2 יח"ד (5,6) הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כשאחת מהן מקורה.

מפלס 12.08 + קומת גג - מוצע מעלית הידרואלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע יח"ד (7) הכוללת ממ"ד ומרפסות זיז כשבאגף השני הפונה לרח' הבעש"ט מוצע שימוש בחלל גג הרעפים למחסן.

מפלס 15.32 + קומת גג רעפים באגף הראשון הפונה לרח' רייכמן מוצע מחסן בחלל גג הרעפים שהגישה אליו היא דרך סולם עלייה לגג.

מידע קודם

מתאריך	
25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון קווי בניין קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 בחזית הפונה לרחוב הבעש"ט (קדמית דרומית) ובחזיתות הצידיות, -בחזית קדמית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה. -חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית. פורסמה הקלה על בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון, לא הוזכר עניין "הקלה מצומת לצומת" – ניתן לאשר. תכסית: עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 100% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 256 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 251.45 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גג המבנה: הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים. שטח הגג המשותף עומד ב-30% כנדרש. בחלל גג הרעפים מוצע עליית גג ומחסנים, בנוסף מוצע מקום עבור קולטי שמש ודודים. הגישה אל הגג המשותף הינה באמצעות סולם. גובה בניין – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר. מחסנים מוצע שני מחסנים עבור 2 יח"ד 7 ו-8, מיקום המחסנים הינו בקומת הגג כאשר הגישה אליהם הינה מתוך הדירה באמצעות פתח וסולם. עפ"י תכנית 4383 שטח מעל 1.80 מ' גובה יחושב כחלק מזכויות הבניה, לא נותרו זכויות בניה עבור שטח זה יש לבטל מחסנים אלו, ניתן להציע מחסנים מעבר לזכויות הבניה בתת הקרקע. ממ"ד: עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. מרפסות מפלס +5.84 מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית הפונה לרחוב רייכמן, מרפסת זו הינה מקורית ונשארת מטעמי שימור, במפלסים שמעל (+8.96, +12.08) מוצעות מרפסות חדשות. בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקו בנין, אלא אם כן הן המשכיות ועוקבות למרפסת היסטורית – המוצע עומד בתנאי זה, אין מניעה מלאשר. בחזית הדרומית הפונה לרחוב הבעש"ט מוצעות מרפסות בעומק 1 מ' במפלסים +5.84 ו+8.96, עפ"י תב"ע 4383 ניתן לאשר מרפסת מעל דרך ציבורית בעומק 1 מ', המוצע עומד בנדרש, אין מניעה מלאשר.		

תברואה מוצע פתרון אצירת אשפה בקומת הכניסה בחזית הדרומית הפונה לרח' הבעש"ט, לא התקבל אישור ממחלקת תברואה, כמו כן מיקום האשפה הינו צמוד ליח"ד המוצעת, לא ניתן לאשר ויש למצוא מיקום אחר. עצים לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה. מי נגר : חו"ד תכנון : יש להציג סכמת בינוי פנוי בק"ק ובתת הקרקע בצרוף טבלה המפרטת אחוזי חלחול לחלקה. יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי עבור חלחול יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מחלקת איכות סביבה כתנאי להיתר. הבקשה עדיין לא אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – דחייה אוטומטית חו"ד הנדסית – לא נדרש מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – לא הופנה לאישור שימור חוזר חו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חו"ד מחלקת דרכים – דחייה אוטומטית חו"ד מחלקת איכות הסביבה – דחייה אוטומטית חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת תברואה – לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון הן בגובה/ מס' קומות והן באחוזי הבניה . חו"ד המחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמת התכנון שנקבע לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : - הבקשה מציעה בינוי בתכסית של 100% , יש לבחון שמירה על חצר פנימית תוך שילוב מדרגות הסטוריות קיימות, ככל הניתן. - יש לתקן את התכנון הפנימי כך שיציע שמירה על האלמנטים לשימור שצוינו. - יש להנמיך את גובה המעלית המוצעת.		

פרסום : פורסמו ההקלות הבאות : הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות + גג רעפים ע"ג קומת מחסנים בניית 8 יח"ד חדשות, במקום 2 יח"ד מאושרות. בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תוכנית מתאר 62 בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון הבלטת מרפסות מעל הרחוב בצד דרום וצפון בעומק של עד 1 מטר בניית 2 מחסנים בעליית הגג בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% במרתף. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. קווי הבניין בבקשה הינם בקו – 0 בחזית הפונה לרחוב הבעש"ט (קדמית דרומית) ובחזיתות הצידיות, -בחזית קדמית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה. -חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית. פורסמה הקלה על בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון, לא הוזכר עניין "הקלה מצומת לצומת" – ניתן לאשר. תכסית : עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 100% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 256 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 251.45 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. גג המבנה: הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים. שטח הגג המשותף עומד ב-30% כנדרש. בחלל גג הרעפים מוצע עליית גג ומחסנים, בנוסף מוצע מקום עבור קולטי שמש ודודים. הגישה אל הגג המשותף הינה באמצעות סולם. גובה בניין – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר. מחסנים מוצע שני מחסנים עבור 2 יח"ד 7 ו-8, מיקום המחסנים הינו בקומת הגג כאשר הגישה אליהם הינה מתוך הדירה באמצעות פתח וסולם. עפ"י תכנית 4383 שטח מעל 1.80 מ' גובה יחושב כחלק מזכויות הבניה, לא נותרו זכויות בניה עבור שטח זה יש לבטל מחסנים אלו, ניתן להציע מחסנים מעבר לזכויות הבניה בתת הקרקע. ממ"ד: עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי, המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. מרפסות מפלס +5.84 מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית הפונה לרחוב רייכמן, מרפסת זו הינה מקורית ונשארת מטעמי שימור, במפלסים שמעל (+8.96, +12.08) מוצעות מרפסות חדשות. בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקו בנין, אלא אם כן הן המשכיות ועוקבות למרפסת היסטורית – המוצע עומד בתנאי זה, אין מניעה מלאשר. בחזית הדרומית הפונה לרחוב הבעש"ט מוצעות מרפסות בעומק 1 מ' במפלסים +5.84 ו+8.96, עפ"י תב"ע 4383 ניתן לאשר מרפסת מעל דרך ציבורית בעומק 1 מ', המוצע עומד בנדרש, אין מניעה מלאשר.		

תברואה מוצע פתרון אצירת אשפה בקומת הכניסה בחזית הדרומית הפונה לרח' הבעש"ט, לא התקבל אישור ממחלקת תברואה, כמו כן מיקום האשפה הינו צמוד ליח"ד המוצעת, לא ניתן לאשר ויש למצוא מיקום אחר. עצים לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה. מי נגר : חוו"ד תכנון : יש להציג סכמת בינוי פנוי בק"ק ובתת הקרקע בצורך טבלה המפרטת אחוזי חלחול לחלקה. יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי עבור חלחול יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מחלקת איכות סביבה כתנאי להיתר. הבקשה עדיין לא אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה. נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בניין בן 4 קומות+ גג רעפים ע"ג קומת מחסנים בניית 8 יח"ד חדשות, במקום 2 יח"ד מאושרות. בניה בקיר משותף ללא הסכמת בעלים בניגוד להוראות תוכנית מתאר 62 בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון	05/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הבלטת מרפסות מעל הרחוב בצד דרום וצפון בעומק של עד 1 מטר		
בניית 2 מחסנים בעליית הגג בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% במרתף.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	6
	תשלום אגרת בניה	7
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין

קווי הבניין בבקשה הינם בקו 0 בחזית הפונה לרחוב הבעש"ט (קדמית דרומית) ובחזיתות הצידיות,

-בחזית קדמית מקובל עפ"י הקלה מצומת לצומת – מאחר ומרבית המבנים בקו 0 במקטע רחוב זה.

-חזיתות צידיות ניתן לאשר בנייה בקו 0 בבנייה הטורית.

פורסמה הקלה על בניה בקו בניין קדמי 0 בצד דרום וצפון, לא הוזכר עניין "הקלה מצומת לצומת" – ניתן לאשר.

תכסית :

עפ"י הוראות תב"ע 4383 יש להשאיר 20% מהחלקה פנויה מבנוי, בבקשה מוצע בנוי על 100% משטח החלקה, לא פורסמה הקלה בנידון מומלץ להכיר בהקלות הכלליות שפורסמו גם לעניין התכסית.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 256 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 251.45 מ"ר .

השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות .

גג המבנה :

הבנוי המוצע הינו בשני אגפים נפרדים כאשר לכל אגף מוצע גג רעפים נפרד ב-2 שיפועים. שטח הגג המשותף עומד ב-30% כנדרש.

בחלל גג הרעפים מוצע עליית גג ומחסנים, בנוסף מוצע מקום עבור קולטי שמש ודודים. הגישה אל הגג המשותף הינה באמצעות סולם.

גובה בניין – עפ"י מדיניות מע"ר צפון ניתן לאשר גובה בניין עד 4 קומות – אין מניעה מלאשר.

מחסנים

מוצע שני מחסנים עבור 2 יח"ד 7 ו-8 , מיקום המחסנים הינו בקומת הגג כאשר הגישה אליהם הינה מתוך הדירה באמצעות פתח וסולם.

עפ"י תכנית 4383 שטח מעל 1.80 מ' גובה יחושב כחלק מזכויות הבניה, לא נותרו זכויות בניה עבור שטח זה יש לבטל מחסנים אלו , ניתן להציע מחסנים מעבר לזכויות הבניה בתת הקרקע.

ממ"ד :

עפ"י תכנית 10038 יש להציע פתרון מיגוני עבור כל יח"ד או מרחב מוגן קומתי,

המוצע בבקשה עומד בדרישה – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד.

מרפסות

מפלס +5.84 מוצעת מרפסת זיז בחזית צפונית הפונה לרחוב רייכמן, מרפסת זו הינה מקורית ונשארת מטעמי שימור. במפלסים שמעל (+8.96, +12.08) מוצעות מרפסות חדשות. בהליך של תמ"א 38/2 לא ניתן לאשר מרפסות מחוץ לקו בנין, אלא אם כן הן המשכיות ועוקבות למרפסת היסטורית – המוצע עומד בתנאי זה, אין מניעה מלאשר.

בחזית הדרומית הפונה לרחוב הבעש"ט מוצעות מרפסות בעומק 1 מ' במפלסים +5.84 ו+8.96, עפ"י תביע 4383 ניתן לאשר מרפסת מעל דרך ציבורית בעומק 1 מ', המוצע עומד בנדרש, אין מניעה מלאשר.

תברואה

מוצע פתרון אצירת אשפה בקומת הכניסה בחזית הדרומית הפונה לרח' הבעש"ט, לא התקבל אישור ממחלקת תברואה, כמו כן מיקום האשפה הינו צמוד ליח"ד המוצעת, לא ניתן לאשר ויש למצוא מיקום אחר.

עצים

לפי המדידה לא קיימים עצים בשטח החלקה.

מי נגר :

חו"ד תכנון :

יש להציג סכמת בינוי פנוי בק"ק ובתת הקרקע בצרוף טבלה המפרטת אחוזי חלחול לחלקה.

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי עבור חלחול יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום מחלקת איכות סביבה כתנאי להיתר.

הבקשה עדיין לא אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה.

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הדרומית. מפלס ה-0.00 של המבנה המוצע תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0112.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 3 קומות מגורים לבניין קיים בן 2 קומות במסגרת תמ"א 38 (סה"כ 6 יח"ד)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עבד אלקאדר חסן
עורך הבקשה	אדריכל דודסון שמואל
מתכנן השלד	ג'..... ראמי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

א זהרה 16 , באב א-זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
30056	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
413302	תחילת תוקף	09/09/2017			
413302	תחילת תוקף	09/09/2017			
413302	תחילת תוקף	09/09/2017	1	עירוני מעורב	582

תאור הבקשה

ת.ב. 24/112 רחוב א-זהרה 16 – תמ"א 38

גוש : 30056

חלקה : 36

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים. המבנה נשוא הבקשה הינו בניין היסטורי המוגדר לשימור בתב"ע ובכרססת. ע"ג התכנית המוצגת נראה כי קיימים בקומת הקרקע שטחי מסחר

ובקומה א' מוצג כקיים שטחי משרדים. ע"פ תב"ע 413302 מתואר כי קיימות 3 יח"ד וע"פ ועדת השימור שהתקיימה מתואר כי השימוש הנוכחי הינו עבור מגורים ומשרד. לא אותר תיק תיעוד, היתר מקורי או תשריט בית משותף היכול לאמת את השימוש הנוכחי של המבנה. כל הקירות בקומות הקיימות הינם לשימור ע"פ המוצג בתכנית, כולל קירות הפנים עבור שימור קמרונות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ושימוש בחלל גג עבור מגורים. בקומות החדשות הנ"ל מוצעות 6 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים תוך שימור כל החזיתות. נראה כי מוצע חיזוק פנימי חלקי לקומות הקיימות.

מפלס 3.50 - קומת מרתף – קיים מחסן תת"ק עם קירות לשימור.

מפלס 1.30 - קומת קרקע – קומת מסחר קיימת לה מוצע חיזוק פנימי חלקי. מוצע חדר מדרגות חדש מחוץ לקונטור מבנה קיים בחלקו הצפון מערבי של המבנה ולו צמודה מעלית חדשה במפלס 0.00 ביחס לקומת המסחר(קומת המסחר נמוכה ב1.30 מחדר המדרגות המוצע).

מפלס 4.15 + קומה א' – קומת משרדים קיימת לא מוצע חיזוק פנימי חלקי. בהמשך לקומת הקרקע מוצע אותו חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 8.95 + קומה ב' – קומה חדשה אשר הגישה אליה הינה מחדר המדרגות החדש המוצע בחלקו המערבי של המגרש. מוצעות 2 יח"ד חדשות וחדרים מחוזקים. מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית ודרומית.

מפלס 13.55 + קומה ג' – מוצעים 4 מפלסים תחתונים של דופלקסים. הכניסה לדופלקסים אינה ממפלס זה. במפלס זה מוצעים החדרים המחוזקים ל4 היח"ד ומרפסות זיז מקורות עבר 2 מהיח"ד.

מפלס 17.55 + קומה ד' חלל גג רעפים – מוצעת כניסה ל4 יח"ד חדשות דופלקסים. מוצעות מרפסות זיז ל2 מהיח"ד.

ע"פ תיק תיעוד המבנה המקורי הוקם בשנות ה-20 של המאה ה-20.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 413302 משנת 2017 המייעדת את המקום לעירוני מעורב(מסחר, תעסוקה ותיירות). המבנה מסומן לשימור בתב"ע. התכנית הנ"ל מבטלת את תכנית מתאר 62.

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	

המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 10.6.2024 : אין התנגדות לתכנית. מוצע בבקשה מגורים הם ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש התקנת 3 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם קרן חניה עבור 3 מקומות בקרן חניה כללית. קווי בניין קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. קווי הבניין ע"פ תכנית 413302 הינם קו 0 לחזית קדמית וצידית ו41 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תב"ע בהתאם למוצג בתשריט. חישוב שטחים הבקשה לא מציעה הרחבות עבור הקומות הקיימות כולל פתרון מיגוני עבורן. לא מקובל. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנה. יש להציע חדרים מחוזקים או ממ"ק בקומת המרתף עבור הקומות מסחר ומשרדים הקיימים. הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 למרות שהינה במסגרת תב"ע מאושרת. ע"פ תכנית 10038, למבנה מגורים שאינו גדול, בתחום העיר ההיסטורית ושאינו מקבל שדרוג הנדסי מלא, ניתן לקבל תוספת של קומה אחת חדשה. בבקשה לא ברור האם מוצע שדרוג הנדסי מלא או חלקי, על כן לא ניתן לדעת בשלב זה כמה קומות ניתן לאשר במסגרת 10038. במידה ויוצג אישור מהנדס תמ"א 38 המאשר כי ישנו שדרוג הנדסי מלא, ניתן יהיה לבקש 1.5 קומות חדשות במסגרת 10038. בהתאם לזאת, יש להציג בטבלה מסודרת על גבי ההרמוניקה את סך השטחים המוצעים במסגרת 10038 בהתאם לאישור שיתקבל ממהנדס תמ"א 38, ואת יתרת השטחים המוצעים במסגרת התב"ע המאושרת. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים ממכסת השטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 413302. סך שטח שירות מותר לשימוש הינו 105 מ"ר. בבקשה מוצע שטח שירות על סך 177.45 מ"ר.	25/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חריגה של 72.45 מ"ר. יש לצמצם. לא ניתן לאשר שטחי שירות מכוח תמ"א 38 מאחר וכאמור טרם ידוע כמה קומות ניתן לאשר במסגרת זו, על כן, יש להיצמד לשטחים מאושרים מכוח תכנית 413302. ישנה יתרת שטחים עיקריים עבור מגורים שלא נוצלו במסגרת תכנית 413302. שטח עיקרי עבור מגורים מותר לשימוש הינו 899 מ"ר. בתכנית מוצע שטח עיקרי עבור מגורים בסך של 848.46 מ"ר. יתרה של 50.54 מ"ר. ניתן להשתמש בשטחים אלו על מנת לצמצם חלק מהחריגה משטחי השירות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. קיים מחסן אחד בתת הקרקע מתחת לקירות לשימור אותו ניתן להסב לממ"ק לטובת מיגור עבור הקומות הקיימות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית דרומית במסגרת הבקשה. המרפסות אינן בהתאם לנספח הבינוי אך הן בתחום קווי בניין ומוצעות כשטח עיקרי כנדרש. אין מניעה לאשר. ישנן 2 מרפסות זיז בחזית קדמית צפונית מחוץ לקו בניין וגבול מגרש. המרפסות הנ"ל תואמות נספח בינוי. אין מניעה לאשר. תברואה ע"פ מחלקת תברואה, מוצעת תוספת 6 יח"ד, וישנו צפרדע מול הבניין. יש להשתתף בעגלה 1000 ליטר. 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		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 413302 תחילת תוקף : 09/09/2017 ייעוד הקרקע : עירוני מעורב חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 16.1.2023. חו"ד שימור התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 18.3.2024 : המלצת מחלקת השימור הינה לאשר את הבקשה. הבקשה נבחנה בשלב עריכת התכנית בהתאם לתמ"א 38(תכנית בינוי 15314). בקשת ההיתר הנוכחית, 2024/0112.00 תואמת במלואה את נספח הבינוי של התכנית הנ"ל. בשל כך, תנאי מחלקת השימור בנייתו לתכנית 15314 עומדים בתקפם ומהווים בלשונם גם את התנאים לבקשת היתר זו. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 10.6.2024 : אין התנגדות לתכנית. מוצע בבקשה מגורים הם ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש התקנת 3 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם קרן חניה עבור 3 מקומות בקרן חניה כללית.	14/11/2024	חוות דעת תכנונית

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מע"ר מזרח מגדירה את האזור כאזור עירוני מעורב חדש 2 במרקם עירוני שימורי. המבנה מסומן לשימור תוך מימוש זכויות הבניה באזור. התכנית המוצעת אינה חורגת ממדיניות לנושא קומות, הן בגובה והן במספר הקומות והן באחוזי בנייה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת 3 קומות לבניין קיים בן 2 קומות ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת 6 יח"ד לבניין קיים ובו קיימים מסחר ומשרדים ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בנייה שלא בהתאם לנספח בינוי. ביטול מכפיל חניה בקומת הקרקע. תוספת מרפסות בקומות א', ב', ג'. קווי בניין קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. קווי הבניין ע"פ תכנית 413302 הינם קו 0 לחזית קדמית וצידית ו41 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תב"ע בהתאם למוצג בתשריט. חישוב שטחים הבקשה לא מציעה הרחבות עבור הקומות הקיימות כולל פתרון מיגוני עבורן. לא מקובל. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנה. יש להציע חדרים מחוזקים או ממ"ק בקומת המרתף עבור הקומות מסחר ומשרדים הקיימים.		

הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 למרות שהינה במסגרת תב"ע מאושרת. ע"פ תכנית 10038, למבנה מגורים שאינו גדול, בתחום העיר ההיסטורית ושאינו מקבל שדרוג הנדסי מלא, ניתן לקבל תוספת של קומה אחת חדשה. בבקשה לא ברור האם מוצע שדרוג הנדסי מלא או חלקי, על כן לא ניתן לדעת בשלב זה כמה קומות ניתן לאשר במסגרת 10038. במידה ויוצג אישור מהנדס תמ"א 38 המאשר כי ישנו שדרוג הנדסי מלא, ניתן יהיה לבקש 1.5 קומות חדשות במסגרת 10038. בהתאם לזאת, יש להציג בטבלה מסודרת על גבי ההרמוניקה את סך השטחים המוצעים במסגרת 10038 בהתאם לאישור שיתקבל ממנהנדס תמ"א 38, ואת יתרת השטחים המוצעים במסגרת התב"ע המאושרת. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים ממכסת השטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 413302. סך שטח שירות מותר לשימוש הינו 105 מ"ר. בבקשה מוצע שטח שירות על סך 177.45 מ"ר. חריגה של 72.45 מ"ר. יש לצמצם. לא ניתן לאשר שטחי שירות מכוח תמ"א 38 מאחר וכאמור טרם ידוע כמה קומות ניתן לאשר במסגרת זו, על כן, יש להיצמד לשטחים מאושרים מכוח תכנית 413302. ישנה יתרת שטחים עיקריים עבור מגורים שלא נוצלו במסגרת תכנית 413302. שטח עיקרי עבור מגורים לשימוש הינו 899 מ"ר. בתכנית מוצע שטח עיקרי עבור מגורים בסך של 848.46 מ"ר. יתרה של 50.54 מ"ר. ניתן להשתמש בשטחים אלו על מנת לצמצם חלק מהחריגה משטחי השירות. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. קיים מחסן אחד בתת הקרקע מתחת לקירות לשימור אותו ניתן להסב לממ"ק לטובת מיגון עבור הקומות הקיימות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית דרומית במסגרת הבקשה. המרפסות אינן בהתאם לנספח הבינוי אך הן בתחום קווי בניין ומוצעות כשטח עיקרי כנדרש. אין מניעה לאשר. ישנן 2 מרפסות זיז בחזית קדמית צפונית מחוץ לקו בניין וגבול מגרש. המרפסות הנ"ל תואמות נספח בינוי. אין מניעה לאשר. תברואה ע"פ מחלקת תברואה, מוצעת תוספת 6 יח"ד, וישנו צפרדע מול הבניין. יש להשתתף בעגלה 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צובר/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 יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
- תוספת 3 קומות לבניין קיים בן 2 קומות ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. - תוספת 6 יח"ד לבניין קיים ובו קיימים מסחר ומשרדים ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. - בנייה שלא בהתאם לנספח בינוי - ביטול מכפיל חניה בקומת הקרקע - תוספת מרפסות בקומות א', ב', ג'	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, צבעות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10

11	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	תשלום קרן חניה כללית עבור 3 חניות
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	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום
21	יש להשלים תיק תיעוד ע"פ הנחיות מחלקת השימור ולקבל אישור

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה בעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מיום 10.6.2024 :

אין התנגדות לתכנית. מוצע בבקשה מגורים הם ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש התקנת 3 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה במגרש. יש לשלם קרן חניה עבור 3 מקומות בקרן חניה כללית.

קווי בניין

קווי הבניין הינם לפי תכנית 10038, לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית.

קווי הבניין ע"פ תכנית 413302 הינם קו 0 לחזית קדמית וצידית 41 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תב"ע בהתאם למוצג בתשריט.

חישוב שטחים

הבקשה לא מציעה הרחבות עבור הקומות הקיימות כולל פתרון מיגוני עבורן. לא מקובל. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנה. יש להציע חדרים מחוזקים או ממ"ק בקומת המרתף עבור הקומות מסחר ומשרדים הקיימים.

הבקשה מוגשת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 למרות שהינה במסגרת תב"ע מאושרת. ע"פ תכנית 10038, למבנה מגורים שאינו גדול, בתחום העיר ההיסטורית ושאינו מקבל שדרוג הנדסי מלא, ניתן לקבל תוספת של קומה אחת חדשה. בבקשה לא ברור האם מוצע שדרוג הנדסי מלא או חלקי, על כן לא ניתן לדעת בשלב זה כמה קומות ניתן לאשר במסגרת 10038. במידה ויוצג אישור מהנדס תמ"א 38 המאשר כי ישנו שדרוג הנדסי מלא, ניתן יהיה לבקש 1.5 קומות חדשות במסגרת 10038. בהתאם לזאת, יש להציג בטבלה מסודרת על גבי ההרמוניקה את סך השטחים המוצעים במסגרת 10038 בהתאם לאישור שיתקבל מהנדס תמ"א 38, ואת יתרת השטחים המוצעים במסגרת התב"ע המאושרת.

שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים ממכסת השטחי שירות המותרים ע"פ תכנית 413302. סך שטח שירות מותר לשימוש הינו 105 מ"ר. בבקשה מוצע שטח שירות על סך 177.45 מ"ר. חריגה של 72.45 מ"ר. יש לצמצם. לא ניתן לאשר שטחי שירות מכוח תמ"א 38 מאחר וכאמור טרם ידוע כמה קומות ניתן לאשר במסגרת זו, על כן, יש להיצמד לשטחים מאושרים מכוח תכנית 413302. ישנה יתרת שטחים עיקריים עבור מגורים שלא נוצלו במסגרת תכנית 413302. שטח עיקרי עבור מגורים מותר לשימוש הינו 899 מ"ר. בתכנית מוצע שטח עיקרי עבור מגורים בסך של 848.46 מ"ר. יתרה של 50.54 מ"ר. ניתן להשתמש בשטחים אלו על מנת לצמצם חלק מהחריגה משטחי השירות.

מחסנים

לא מוצעים מחסנים בבקשה. קיים מחסן אחד בתת הקרקע מתחת לקירות לשימור אותו ניתן להסב לממ"ק לטובת מיגון עבור הקומות הקיימות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית דרומית במסגרת הבקשה. המרפסות אינן בהתאם לנספח הבינוי אך הן בתחום קווי בניין ומוצעות כשטח עיקרי כנדרש. אין מניעה לאשר.

ישנן 2 מרפסות זיז בחזית קדמית צפונית מחוץ לקו בניין וגבול מגרש. המרפסות הנ"ל תואמות נספח בינוי. אין מניעה לאשר.

תברואה

ע"פ מחלקת תברואה, מוצעת תוספת 6 יח"ד, וישנו צפרדע מול הבניין. יש להשתתף בעגלה 1000 ליטר.

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

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0323.00</u>
מספר סידורי	<u>39</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	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אפודי 3, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3248	תחילת תוקף	15/09/1985			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בתוספות לבניין מגורים בן 3.5 קומות סה"כ 10 יח"ד, במסגרת הבקשה מוצעות 4 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 3.57 - קומת מרתף : מוצע תוספת וחלוקת מחסנים בשטחים היורדים, תוספת חדר חשמל, תוספת מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 + -0.70 : קומת קרקע – מוצע פיתוח שטח הכולל מערכות, הריסת מחסן קיים, הריסת גרם בן 3 מדרגות לצורך הנמכת רצפה עבור הנגשת מעלית, ותוספת בניה עבור 3 יח"ד הכוללת ממ"ד.

מפלס 3.63 + קומה א' : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, מוצע גם שיקום ושחזור מרפסת ופירוק סגירת מרפסת.

מפלס 6.92 + קומה ב' : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

מפלס 10.15 + קומה ג' : מוצע הריסת קומה חלקית קיימת ובנייה מחדש שטח זהה במיקום אחר, כמו כן מוצעות 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות.

מפלס 14.00 + קומה ד' חדשה : מוצע 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד מרפסות זיז ומרפסות גג.

מפלס 17.80 + קומת הגג : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני ו-2 מרפסות גג עבור יח"ד חדשות כאשר הגישה אליהם הינה באמצעות מדרגות מתוך הדירות החדשות המוצעות.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת נוסח פרסום - - בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 - - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. - - יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - - קומות קיימות : 3.5 קומת מרתף חלקית מוצע: קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג. - - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה - - הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמות עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית. - - ממ"דים מחוץ לקו בניין
25/11/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד מח' הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה אין התנגדות לתכנית, עבור תוספת 3 יח"ד דרוש עפ"י התקן 6 מ"ח. לא ניתן פתרון חניה בגבולות החלקה יש לשלם קרן חניה עבור 6 מ"ח.

חוו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 09/12/23. חוו"ד תכנון עיר : התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור צוות בקרה מחלקת הסדרי תנועה . חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה . חוו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת אחוזי בנייה וגובה בינוי. חוו"ד וועדת שימור – לאשר את הבקשה. פורסמו ההקלות הבאות : בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות . יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד - קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג . - הקלה מקו בניין צידי עבור מתקני תברואה הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית . קווי בניין		

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. שטחים : השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מעלית : מוצע מעלית פנימית מונגשת - אין מניעה מלאשר מבואת כניסה : מוצע מבואת כניסה והריסת גרם מדרגות עבור הנמכת רצפה לצורך נגישות בתחום קווי בנין – אין מניעה מלאשר . קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה מ25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. קומות חדשות : קומה ג' וד' : מוצעות 5 יח"ד חדשות ב – 2 הקומות החדשות כאשר אחת מתוכן הינה דירת תמורה שהיתה קיימת בקומה ג' (עפי היתר מס' 89/813.00) אך עפ"י חו"ד מהנדס היזם לא ניתן להוסיף בנוי על חצי הקומה הקיימת ויש להרוס את חצי הקומה והחזרת הדירה בבנוי חדש. מוצע בבקשה בנוי חדש עבור הדירה הקיימת במיקום שונה (עפ"י הסכם חתום בין היזם לדייר) והשלמת הקומה עפ"י 1.5 קומות שניתן לבקש במסגרת הבקשה - אין מניעה לאשר קומה ג' : מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז לחלקן.		

קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז כמו כן מוצעות מרפסות גג בחזית קדמית. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. - בשטח חצי הקומה מוצע 2 דירות בשטח עד 80 מ"ר - עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מחסנים: מוצע 13 מחסנים בקומת מרתף ובשטחים יורדים עד עבור 14 יח"ד שטחי המחסנים הינם עד 10 מ"ר המותרים- אין מניעה מלאשר מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה. - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה: על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר		

וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן : הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה .		

2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצת המחלקה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם : חזית קדמית מזרחית – 4 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה 25 מ"ר המותרים, יש לבטלן. ממ"ד : מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש. מרפסות : מוצעות מרפסות זיי בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה.	25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

- יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988. כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן. חניה : על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה. עצים : על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור. יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת מי נגר : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציגה בתכנית הפיתוח. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבנין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן: הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה. כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה. היזק אור מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה . 2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים לזים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית מרפסות בקו בנין תמ"א 38 לפי תוכנית 615880 בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות. יח"ד קיימות : 10 מוצע תוספת של 4 יח"ד סה"כ 14 יח"ד קומות קיימות : 3.5 + קומת מרתף חלקית מוצע : קומת מחסנים השלמה של קומה שלישית ותוספת קומה ועליה לגג הקלה מקו בנין צידי עבור מתקני תברואה. הקלה מהוראות תכנית בדבר העמקת מרפסות מ-150 ס"מ כמותר עד ל-200 ס"מ בחזית צפונית ודרומית.	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
16	הסדרי תנועה - מימון לקרן חניה
17	גגנות- מתן הוראות לעניין סווג עצים

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

המלצת המחלקה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין

קווי בניין המותרים ע"פ תכנית 10038 הם :

חזית קדמית מזרחית – 4 מ' מגבול מגרש.

חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט ממ"דים בחזית קדמית לא פורסמה הקלה על כן יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים.

קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 למעט חזית מערבית בהן מוצעות מרפסות הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי מה שיגרום לחריגה 25 מ"ר המותרים, יש לבטלן.

ממ"ד :

מוצע 3 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין הן בצד המזרחי והן בצד המערבי (קדמי) ובצד הדרומי, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה בדבר חריגה מקו בניין קדמי לצורך בניית ממ"דים.

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ד'. כמו כן לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג כנדרש יש להציע כנדרש.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר עוקבות למרפסות ההיסטוריות מבחינת מיקום, גודל ועיצוב, פורסמה על כך הקלה.

- יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות (כולל הקיימות) כשטח עיקרי עפ"י הוראות תכנית 9988.

כמו כן מוצעות מרפסות זיז (חזית מערבית) הכלואות בין 3 קירות אשר יש לחשבן כעיקרי דבר שיגרום לחריגה ב25 מ"ר המותרים ויש לבטלן.

חניה :

על פי הנחיות שימור, יש לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה משיקולי שימור גדר וערכי נוף בחצרות. מדובר ברחוב צר וכניסה לחניות תהרוס את אופיו של חתך הרחוב ורצף הצמחיה הותיקה. על פי חו"ד תושי"ה יש לשלם קרן חנייה.

עצים :

על פי סקר עצים עצי ברוש מס' 16-17 מסומנים לעקירה. אין סיבה נראית לעין לעקירתם. העצים בעלי ערכיות גבוהה ומרוחקים מבינוי מתוכנן. יש לסמנם לשימור.

יש לסמן בתכנית פיתוח מיקום לעצים חילופים לעצים המסומנים לעקירה ומיקום חדש לעצים המסומנים להעתקה.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. קיים אישור שפ"ע במערכת

מי נגר :

תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מזידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול לאחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

בתכנית המוצעת לא הוצגה סכימה וחישוב של חלחול מי נגר יש להציג בתכנית הפיתוח.

הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19.

נגישות

שביל נגישות בחזית דרומית דרך שער כניסה לשימור לפיר מדרגות ומעלית. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרן :

הבניה והקידוחים יגרמו לנזק רב לבניין הישן הסמוך כמו כן הבניה תגרום לאבק ולכלוך שיהיו בלתי נסבלים בזמן זה.

כריתת העצים תזיק לאופי השכונה ולנכסים שבה.

היזק אור

מיטוט בנין ישן לשימור הנמצא בגבול המגרש בעקבות הבניה .

2 ההתנגדויות הוסרו , קיימת התנגדות מס' 3 של בעל דירת הגג לבניה למרות שעפ"י המסמכים והתכניות נראה שעניין זה סודר בין הבעלים ליוזם.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0034.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38 ותוכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חברה חברה יורו י.פ.
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפלמח 71, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	76	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0066	תחילת תוקף	27/08/1959			
0066	תחילת תוקף	27/08/1959	49	דרך חדשה או הרחבה	
1086ב	תחילת תוקף	13/03/1976			
1086ב	תחילת תוקף	13/03/1976	1	דרך קיימת או מאושרת	
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1165	תחילת תוקף	13/05/1965	1	דרך קיימת או מאושרת	
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970			
1165א	תחילת תוקף	31/12/1970	8	דרך קיימת או מאושרת	
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30185ג	תחילת תוקף	16/07/1959	76	אזור מגורים 1..	610

תאור הבקשה

ת.ב. 24/34 רחוב הפלמ"ח 71 – תמ"א 38

גוש : 30185

חלקה : 76

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ובו קיימות 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו 6 יח"ד, 2 בקומת עמודים מפולשת, 4 בקומות החדשות. סה"כ 12 יח"ד.

הבקשה מוצעת יחד עם עוד 2 בניינים אשר מבוקשות במסגרת מבן כהגדרתו בתכנית 10038, ברחוב מרדכי היהודי 18 וקורא הדורות 15.

לאור החלטת ודעת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבן שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים יתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נצמא יתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה.

להלן תיאור הבקשה :

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 0.00 קומת קרקע ופיתוח – קומת עמודים מפולשת חלקית קיימת ובה מחסנים קיימים. מוצעות 2 יח"ד בחלק המפולש בחלקו הדרומי של המבנה הכוללות ממ"דים. מוצע מחסן כללי חדש, 4 משלישים בחזית קדמית, שינוי מפלסי רצפה ומעלית ומדרגות חדשים לצורכי נגישות.

מפלס +3.00 קומה ראשונה – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +6.00 קומה שנייה – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +9.00 קומה שלישית – קומה קיימת ובה 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. בנוסף, מוצעת הסבת שטחי שירות לשטח עיקרי ב 2 היח"ד. מוצעות הרחבות למרפסות זיז קיימות בחזית קדמית צפונית.

מפלס +12.00 קומה רביעית – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עוקבות בחזית צפונית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +15.00 קומה חמישית – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד כולל חדרי ממ"ד ומרפסות זיז עוקבות בחזית צפונית. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לקיים.

מפלס +18.00 קומת גג – מוצעת יציאה לגג מרוצף חלקי וגג טכני משותף.

הקמת המבנה בשנת 1967 ע"פ היתר בניה.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מקורית מאת אנה מרוס בשם מהנדס העיר וכן התקבל עדכון לחוות דעת בעקבות החלטת ועדת ערר מאת שלום כהן, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מיתאריך	
25/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	המלצת המחלקה לדחות במתכונת המוצעת.
	יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.
	בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(שימור).
	לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.
	תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30185 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, לפתיחת תיק מיום 12.5.2023. חו"ד שימור התקבלה חו"ד מחלקת שימור בתאריך 10.8.2022 בהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ותיקונים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. תנאי למתן היתר – אישור מחלקת השימור בכתב. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה בתאריך 15.4.2024 : מוצעות 6 יח"ד חדשות. מספר מקומות חניה נדרש עבור הקיים והתוספת הינו 16 מקומות חניה. בתכנית מוצע 10 מקומות חניה, חסרים 6 מקומות חניה. תנאי להיתר הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י. יש לשלם קרן חניה עבור 6 החניות החסרות. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מקובל.	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות מסמנת את המתחם לעיבוי מרקם קיים, 5-6 קומות. התכנית המוצעת של 6 קומות חורגת ממדיניות תכנית האב לעניין מספר קומות ובאחוזי הבנייה המאפשרים לאור קווי הבניין המוצעים ע"פ טור א' בלבד 5 קומות. אחוזי הבנייה מותרים עד 185%+ ממ"דים, מבוקשים 201%. תכנון – חו"ד תכנון עיר מוצעת תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 6 קומות(בניין קטן בהגדרתו) מוגש עם עוד 2 בניינים ויחד נבחנו לעניין מבן בהגדרתו בתכנית 10038 : קורא הדורות 15 – 12 יח"ד, הפלמ"ח 71 – 6 יח"ד, מרדכי היהודי 18 – 8 יח"ד. לאור החלטת וועדת ערר מספר 1115+1116/23 בנושא מבן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא יתרון תכנוני כלשהו, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. לאור זאת, נדרש לצמצם את תוספת חצי הקומה הנוסף המוצעת מכוח מבן. המשמעות היא כי ניתן לאפשר תוספת של 1.5 קומות בלבד על גבי המבנה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות תוספת בנייה ע"פ תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות, סה"כ 6 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטרים וכן ריצוף גג למרפסת. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין, ובמרחק של עד 0 מגבול החלקה. תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בנייה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד ל 6 יח"ד קיימות, סה"כ 12 יח"ד. קווי בניין קווי הבניין בתכנית המבוקשים הינם ע"פ תמ"א 38 בתחום העיר ההיסטורית. 3 מטרים בחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים בחזית צידית.		

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חריגת ממ"דים בחזית מזרחית ומערבית להם פורסמה הקלה ועל כן אין מניעה לאשר. בנוסף ע"פ סעיף 4.1.2.6 ד', יש לצמצם את הבינוי בקומה החלקית ולסגת מחזית הבניין הקדמית ב3 מטרים במבנים בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. חישוב שטחים ע"פ הטבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, מוצע שטח הרחבה של 25 מ"ר עבור כל יח"ד, כנדרש. שטחי שירות ההופכים לעיקרי הושוו בהתאם להיתר מקורי, ניתן לאשר. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות מקורות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת מקורה אינו עולה על 14 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג ממכסת השטחים המותרים וזאת לאור חו"ד מעודכנת מאת תכנון עיר לעניין מבנן. על שטח הקומות החדשות להיות 1.5 משטח קומה טיפוסית, בשטח ובנפח. יש לבצע את הצמצום הנדרש ולהראות חישוב כי הקומות הנ"ל עומדות במותר. לאחר צמצום הקומה, יבוצע חישוב על מנת לוודא כי השטחים אכן עומדים במותר. כמו כן, יש להציג בקומה החלקית דירות עד 80 מ"ר לדיור בר השגה. מחסנים מוצעים 2 מחסנים חדשים בשטחי שירות המתייתרים בקומת העמודים וזאת בנוסף ל3 מחסנים קיימים. גובה מחסנים יוגבל ל2.2 מטר. יש להציג שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. שטח המחסנים מוצע במסגרת 8%. מרפסות מוצעת הרחבת מרפסות זיז קיימות בקומות הקיימות וכן מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות החדשות בהתאמה. אין מניעה מלאשר את הרחבת המרפסות הקיימות וכן את המרפסות המוצעות. שטחן אינו עולה על 14 מ"ר עבור כל יח"ד, עומקן לא עולה על 2 מטרים וכלל המרפסות בתחום קו בניין תמ"א, אך יש לצמצם במעט את המרפסות וזאת על מנת שלא יחצו חלונות. עצים		

יש לצרף סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מטרים. יש לסמן עצים בתת"ק כולל עצים מחוץ החלקה במרחק של עד 3 מטרים מהחלקה ולבדוק האם פתרון החניה מתנגש עם עצים בעלי ערך. חסר טבלה מסכמת של סקר עצים. נגישות מוצעות 6 יח"ד חדשות, 2 מהן בקומת עמודים מפולשת אשר אחת מהן חייבת להיות מונגשת בצורה מלאה. יש לקבל חו"ד מורשה נגישות. תברואה מוצע בגדר בצד בניצב לרחוב – ייבחן מול מחלקת תברואה בדבר בגודל ומספר העגלות האשפה המוצעות. ע"פ מחלקת תברואה בשלב בקרה מרחבית, נדרש להציב 2 עגלות בנפח 1000 ליטר כל אחת. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. יש לצרף להרמוניקה סכמת שטחים פנויים לחלחול בצרוף טבלת אחוזי חלחול. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מוצג חישוב וסכמת חלחול מי נגר ע"ג ההרמוניקה. נראה כי מוצג פתרון בהתאם לנדרש. סימונים גרפיים		

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a. מתנגדים התקבלו 7 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: חסימת אור, אוויר ונוף. ירידת ערך הדירה. פגיעה בפרטיות.		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות. קיימות, סה"כ 6 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 6 יח"ד קיים 6 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד	19/03/2024	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15

16	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
17	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
18	תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות
19	אישור מחלקת השימור
20	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
21	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

המלצת המחלקה

לדחות במתכונת המוצעת.

יש לתקן את התכנית בהתאם לחוות דעת מעודכנת שהתקבלה מתכנון עיר לעניין מבנן ולצמצם את הבינוי המוצע בהתאם.

בנוסף, יש להשלים תנאים של בקרה מרחבית במקביל לתיקון התכנית(שימור).

לאחר שיושלמו התנאים ולאחר שתתוקן התכנית, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0328.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, תחנת שנאים
שימוש עיקרי	שטח ציבורי פתוח, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	הקמת חדר טרפו דגם A-10 מאושר ברשת ארצית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עירית ירושלים מחלקת נכסים
עורך הבקשה	אדריכל אולך לרר תמי
מתכנן השלד	בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, גבעת רם .

גוש	חלקה	בשלמות
30135	210	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3905	תחילת תוקף	18/03/1990	s4		

תאור הבקשה

328 – הקמת חדר טרנספורמציה.

תבי"ע :

3905 : רצועת המוזיאונים תחילת תוקף : 18.03.1990

תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע הצבת חדר טרפו

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות

לא נדרש פרסום לפי סעיף 149 בהתאם לסעיף 7(ז) בתכנית 4114.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף שפ"ע.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכ"ס – לדחות את הבקשה.

חו"ד שפ"ע – לדחות את הבקשה.

חו"ד תברואה – לדחות את הבקשה.

חו"ד אדריכל העיר – לדחות את הבקשה.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה – לדחות את הבקשה.

חו"ד מח' דרכים – לדחות את הבקשה.

חו"ד מח' המאור באגף שפ"ע – לאשר את הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
01/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצה : לדחות לצורך השלמת תנאים. שימושים : התוכנית מבוקשת בתא שטח 4 שייעודו שטח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית 3905 ובהתאם לתכנית 4114 סעיף 7(א) ניתן להציע בשטח של שצ"פ חדרי טרנספורמציה בשטח של 8.2 מ' אורך על 5 מ' רוחב ובגובה של 3 מ' – שטח חדר הטרפו מוצע בתוך נישא מבטון והיינו עומד בשטח המותר למעט חריגה בגובה של 25 ס"מ ע"י אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להנמכת ח. הטרפו לגובה של 3 מ' ברוטו.

תנאים טרם דיון : חו"ד איכ"ס – לדחות את הבקשה. חו"ד שפ"ע – לדחות את הבקשה. חו"ד תברואה – לדחות את הבקשה. חו"ד אדריכל העיר – לדחות את הבקשה. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. חו"ד מח' דרכים – לדחות את הבקשה. חו"ד מח' המאור באגף שפ"ע – לאשר את 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.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3905 תחילת תוקף : 18/03/1990 ייעוד הקרקע : שימושים : התוכנית מבוקשת בתא שטח 4 שייעודו שטח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית 3905 ובהתאם לתכנית 4114 סעיף 7(א) ניתן להציע בשטח של שצ"פ חדרי טרנספורמציה בשטח של 8.2 מ' אורך על 5 מ' רוחב ובגובה של 3 מ' – שטח חדר הטרפו מוצע בתוך נישא מבטון והיינו עומד בשטח המותר למעט חריגה בגובה של 25 ס"מ ע"י אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להנמכת ח. הטרפו לגובה של 3 מ' ברוטו.	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה : שטחים מוצעים בבקשה 15.99 מ"ר – אין מניעה לאשר. קווי בנין : הבקשה נבחנה בהתאם לתיק מידע מס' 2024/5766.00 תנאים טרם דיון : חוי"ד איכ"ס – לדחות את הבקשה. חוי"ד שפי"ע – לדחות את הבקשה. חוי"ד תברואה – לדחות את הבקשה. חוי"ד אדריכל העיר – לדחות את הבקשה. חוי"ד המחלקה להסדרי תנועה – לדחות את הבקשה. חוי"ד מח' דרכים – לדחות את הבקשה. חוי"ד מח' המאור באגף שפי"ע – לאשר את 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצה:

לדחות לצורך השלמת תנאים.

שימושים:

התוכנית מבוקשת בתא שטח 4 שייעודו שטח ציבורי פתוח עפ"י תוכנית 3905 ובהתאם לתכנית 4114 סעיף 7(א) ניתן להציע בשטח של שצ"פ חדרי טרנספורמציה בשטח של 8.2 מ' אורך על 5 מ' רוחב ובגובה של 3 מ' – שטח חדר הטרפו מוצע בתוך נישה מבטון והיינו עומד בשטח המותר למעט חריגה בגובה של 25 ס"מ ע"י אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להנמכת ח. הטרפו לגובה של 3 מ' ברוטו.

תנאים טרם דיון:

חו"ד איכ"ס – לדחות את הבקשה.

חו"ד שפ"ע – לדחות את הבקשה.

חו"ד תברואה – לדחות את הבקשה.

חו"ד אדריכל העיר – לדחות את הבקשה.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה – לדחות את הבקשה.

חו"ד מח' דרכים – לדחות את הבקשה.

חו"ד מח' המאור באגף שפ"ע – לאשר את 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0415.00</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	עבודות מקדימות עבור הרכבת הקלה - הקו הכחול
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	אדריכל כהן ארי
מתכנן השלד	מהנדס כהן שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ק"ן היסוד 0 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30042	1	לא
30037	6	לא
30037	5	לא
30037	101	לא
30037	16	לא
30037	13	לא
30037	15	לא
30037	3	לא
30028	22	לא
30197	197	לא
30197	196	לא
30197	188	לא
30197	122	לא
30197	60	לא
30197	59	לא
30042	61	לא
30042	1	לא
30042	3	לא
30038	218	לא
30038	217	לא
30038	206	לא
30038	181	לא

א'ל	180	30038
א'ל	178	30038
א'ל	55	30038
א'ל	54	30038
א'ל	185	30037
א'ל	181	30037
א'ל	174	30037
א'ל	142	30037
א'ל	141	30037
א'ל	139	30037
א'ל	136	30037
א'ל	132	30037
א'ל	130	30037
א'ל	128	30037
א'ל	109	30037
א'ל	71	30037
א'ל	68	30037
א'ל	61	30037
א'ל	60	30037
א'ל	45	30037
א'ל	34	30037
א'ל	5	30037
א'ל	107	30036
א'ל	69	30036
א'ל	49	30029
א'ל	47	30029
א'ל	46	30029
א'ל	11	30029
א'ל	142	30028
א'ל	118	30028
א'ל	109	30028
א'ל	101	30028
א'ל	100	30028
א'ל	99	30028
א'ל	64	30028
א'ל	37	30028
א'ל	36	30028
א'ל	35	30028
א'ל	34	30028
א'ל	33	30028
א'ל	32	30028
א'ל	31	30028
א'ל	21	30028
א'ל	17	30028
א'ל	15	30028
א'ל	14	30028
א'ל	13	30028
א'ל	133	30027

אָל	132	30027
אָל	128	30027
אָל	127	30027
אָל	126	30027
אָל	119	30027
אָל	117	30027
אָל	114	30027
אָל	105	30027
אָל	104	30027
אָל	101	30027
אָל	96	30027
אָל	92	30027
אָל	91	30027
אָל	90	30027
אָל	88	30027
אָל	87	30027
אָל	84	30027
אָל	54	30027
אָל	53	30027
אָל	50	30027
אָל	36	30027
אָל	35	30027
אָל	26	30027
אָל	11	30027
אָל	2	30027
אָל	1	30027
אָל	150	30026
אָל	1	30026

[illegible]

			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			01/09/2018	תחילת תוקף	178129
			21/06/1981	תחילת תוקף	2155
			24/04/1994	תחילת תוקף	2814ב
			16/07/1959	תחילת תוקף	30029ג
			06/08/2001	תחילת תוקף	4366א
			12/07/2004	תחילת תוקף	5787
			08/07/2005	תחילת תוקף	6632
			24/09/1971	תחילת תוקף	19/עמ

תאור הבקשה

תב"ע : 178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים-

השלב המכונה infra-1 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת.

השלב השני מכונה infra-2 בתוכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות.

מהות הבקשה הנדונה :

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע ברחובות המלך דוד, קרן היסוד והמלך ג'ורג'.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל

המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

ובניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב המלך ג'ורג'.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבישים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תוש"ה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות :	
178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018	
תקנות התכנון והבניה	
התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :	
תשריט מצב מוצע- מחייב	
נספחים – מנחים	
התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע ברחובות המלך דוד, קרן היסוד והמלך ג'ורג'.	
במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל	
המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.	

ובניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב המלך ג'ורג'. הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה. לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרי טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה. גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 8 ו-9 בתשריט) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת. שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.		

חדר מיישרים : מוצע חדר מיישרים תת קרקעי בתא שטח 3204 שייעודו דרך מוצעת וסומן בתוכנית כמתקן הנדסי. שטחים : מוצע: 341.61 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות התוכנית : 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע. יש לשנות שטחים משירות לעיקרי. הערה ד. לטבלה : בכל תאי השטח למתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים המאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה שהמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע. קווי בנין : החדר מוצע בתוך גבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט. יש לסמן קווי בניין על גבי ההרמוניקה. התנגדויות : לא התקבלו המלצה : גבול תוכנית : התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 8 ו-9 בתשריט) התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת. שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :		

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל...וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ. מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים. מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ. מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים. המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל. חדר מיישרים : מוצע חדר מיישרים תת קרקעי בתא שטח 3204 שייעודו דרך מוצעת ווסומן בתכנית כמתקן הנדסי. שטחים : מוצע : 341.61 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות התוכנית : 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע. יש לשנות שטחים משירות לעיקרי. הערה ד. לטבלה : בכל תאי השטח למתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים המאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה שהמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע. קווי בנין : החדר מוצע בתוך גבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט. יש לסמן קווי בניין על גבי ההרמוניקה.		

התנגדויות : לא התקבלו יש לשנות חישוב שטחים של חדר המיישרים לשטח עיקרי. תיקונים גרפיים : יש להוסיף קווי בנין של תא שטח 3204 על גבי התכנית. עפ"י הרמוניקה a אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/19 תחילת תוקף : 24/09/1971 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

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		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	10
	אישור פיקוד העורף הג"א	11
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	12
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	13
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	14
	תנאי להיתר - אישור תוכניות סופיות בשפ"ע	15
	יש לאשר תוכניות פירוקים, תאורה זמנית ותאורה קבועה במחלקת המאור.	16
	מסמך הכולל פירוט מהלך העבודות ולוחות הזמנים לביצוען	17
	תאום עם חברות התקשורת, בין היתר, לעניין העתקת צנרת קיימת לתוואי חלופי בהתאם לצורך	18
	תנאי למתן היתר בניה יהא העברת ההיתר להתייחסות המחלקה לשירותי דת בעירייה לעניין עמודי העירוב.	19
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר (מחלקת מידע)	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות:

178129 הקו הכחול תחילת תוקף : 01.09.2018

תקנות התכנון והבניה

התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית :

תשריט מצב מוצע- מחייב

נספחים – מנחים

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1 של מקטע ברחובות המלך דוד, קרן היסוד והמלך ג'ורג'.

במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים.

ובניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב המלך ג'ורג'.

הפרויקט כולל עבודות פיתוח (קירות תמך, גדרות מגרש, מדרגות וכבשים, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד) והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה.

לאחר ביצוע פרויקט לפי היתר זה ("infra_1"), יישארו רחובות מוכנים להיתר המשך ספציפי ("infra_2") עבור ביצוע מסילות ברזל, חדרים טכניים כולל ציוד, תחנות רכבת וכל התשתיות קשורים ספציפית לנושא תפעול של רכבת קלה.

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 8 ו-9 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתע"נ נוספים.

מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ.

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

חדר מיישרים :

מוצע חדר מיישרים תת קרקעי בתא שטח 3204 שיעודו דרך מוצעת וסומן בתוכנית כמתקן הנדסי.

שטחים :

מוצע : 341.61 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות התוכנית : 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.

יש לשנות שטחים משירות לעיקרי.

הערה ד. לטבלה : בכל תאי השטח למתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים המאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה שהמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

קווי בנין :

החדר מוצע בתוך גבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט.

יש לסמן קווי בנין על גבי ההרמוניקה.

התנגדויות : לא התקבלו

המלצה :

גבול תוכנית :

התוכנית מבוקשת בתוך גבול התוכנית המסומן בתשריט (גיליונות 8 ו-9 בתשריט)

התוכנית מבוקשת בתאי שטח שייעודם דרך מאושרת ודרך מוצעת.

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך מאושרת ומוצעת עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל... וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ.

מנהרות, מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגשי מסילה עם דרכים במפלסים שונים לרבות עבור קווי מתען נוספים.

מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם, מתקני מיתוג, כבלי הזנת מתח עיליים ותת קרקעיים, מערכות ומתקני תקשורת איתות, שלחטה, בקרה, מתקני אוורור ומיזוג אוויר וכל מתקן אחר הנועד לתפעול המתע"נ.

מתקנים ואמצעים המיועדים למזעור מפגעים סביבתיים לצמצום מפגעים בטחוניים.

המבוקש בבקשה תואם שימושים הנ"ל.

חדר מיישרים :

מוצע חדר מיישרים תת קרקעי בתא שטח 3204 שייעודו דרך מוצעת ווסומן בתכנית כמתקן הנדסי.

שטחים :

מוצע : 341.61 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

מותר עפ"י טבלה 5 בהוראות התוכנית : 350 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע.

יש לשנות שטחים משירות לעיקרי.

הערה ד. לטבלה : בכל תאי השטח למתקנים הנדסיים תותר העברת שטחים המאושרים מעל הקרקע אל תת הקרקע במידה שהמבנה יתוכנן מתחת למפלס הקרקע.

קווי בנין :

החדר מוצע בתוך גבולות קווי הבנין המסומנים בתשריט.

יש לסמן קווי בנין על גבי ההרמוניקה.

התנגדויות : לא התקבלו

יש לשנות חישוב שטחים של חדר המישרים לשטח עיקרי.

תיקונים גרפיים :

יש להוסיף קווי בנין של תא שטח 3204 על גבי התכנית.

עפ"י הרמוניקה a

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

לאחר מילוי דרישות אלו תועבר הבקשה לחוות דעת גורמים להמשך טיפול בתנאים הנדרשים להיתר בניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0019.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	הקמת חדר שנאים המחליפים עמוד שנאי ברחוב הלר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ממליה קובי
עורך הבקשה	אדריכל סימון אבנר
מתכנן השלד	מהנדס כאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב חיים הלר 35 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30184	145	לא
30184	104	לא
30184	199	לא
30184	126	לא
30184	150	לא
30184	200	לא
30184	130	לא
30184	95	לא
30184	131	כן
30184	100	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1348	תחילת תוקף	19/06/1969			
1348	תחילת תוקף	19/06/1969			
14051	תחילת תוקף	01/05/2015			
14051	תחילת תוקף	01/05/2015			
1675א	תחילת תוקף	21/09/1995			
1883	תחילת תוקף	14/05/1975			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2131ג	תחילת תוקף	18/03/1990			

			18/03/1990	תחילת תוקף	ג2131
			18/03/1990	תחילת תוקף	ג2131

תאור הבקשה

תב"ע : - 1348- גבעת מרדכי תחילת תוקף: 19/06/1969

2300- הוראות לגבי ביתנים לאשפה טרנספורמציה ומקלט תחילת תוקף : 08/09/1977

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר.

חדר המיישרים מוצע בשטח של : 25.60 מ"ר

הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המיגרש, הקלה בהתאם לתכנית 2300

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תושיה

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים בעיריית ירושלים.

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת : תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה. חן"ד אדריכל העיר- לאשר את הבקשה. התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 בפתיחת התיק.

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר. גוש : 30183 חלקה : 150 בשטח חום- מבנה ציבור. חדר המיישרים המוצע בשטח של : 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע. הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המיגרש, הקלה בהתאם לתכנית 2300 המאפשרת המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מיגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים. שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות. לא התקבלו התנגדויות. טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a המלצה : בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר. גוש : 30183 חלקה : 150 בשטח חום- מבנה ציבור. חדר המיישרים המוצע בשטח של : 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע. הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המגרש, הקלה בהתאם לתוכנית 2300 המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים. שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות. לא התקבלו התנגדויות. טכני : יש לתקן עפ"י תכנית a		

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2131ג תחילת תוקף : 18/03/1990 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן	02/12/2024	חוות דעת תכנונית

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		
הקמת חדר שנאים במרווחים ועד לגבול מגרש- הקלה בהתאם לתכנית 2300	15/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזר 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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת:

תנאים שהתקבלו:

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה.

ח"ד אדריכל העיר- לאשר את הבקשה.

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 בפתיחת התיק.

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים ה"ר. גוש: 30183 חלקה: 150

בשטח חום- מבנה ציבור.

חדר המיישרים המוצע בשטח של: 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע.

הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המיגרש, הקלה בהתאם לתכנית 2300

המאפשרת המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מיגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים.

שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות.

לא התקבלו התנגדויות.

טכני:

יש לתקן עפ"י תכנית a

המלצה :

בבקשה הנדונה מוצע בניית חדר מיישרים תת קרקעי ברחוב חיים הלר. גוש : 30183 חלקה : 150

בשטח חום- מבנה ציבור.

חדר המיישרים המוצע בשטח של : 25.60 מ"ר. ובגובה של כ 5 מ' רובו מתחת לקרקע.

הבקשה פורסמה – הקמת חדר שנאים במרווחים ועד גבול המגרש, הקלה בהתאם לתוכנית 2300

המאפשרת בניה של חדרי טרנצפורמציה במרווחים של מגרש עד גבולות מגרש באישור הועדה המקומית, והועדה המקומית תהא רשאית לקבוע את גובהם של הביתנים.

שטחם של הביתנים לא ינוכו משטח הרצפה שעליו מותר לבנות.

לא התקבלו התנגדויות.

טכני :

יש לתקן עפ"י תכנית a

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2018/0827.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יחידות דיור חדשות ותוספת שטחים לדירות קיימות לפי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אי.טי.אם הצלחה ישראל בע"מ מרדכי אנקורי
עורך הבקשה	אדריכל אוזנה יוסף
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הפלמח 40 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30024	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
1364	תחילת תוקף	17/08/1967			
30024ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 05.12.2020 לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

וכן נדונה בוועדת ערר – ערר נמחק.

כעת מוצע בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות : ד. משאבות ומאגר מים, פתחי אוורור ושי"ע למחסנים, חדר טרנספורמציה וגרם מדרגות חיצוני לחניון. בנוסף נעשו שינויים קלים בתכנית : תוספת חדר מכוונות למעלית רכב, ועדכון נישת אשפה.

מידע קודם

מתאריך	

כל התנאים לקבלת היתר מולאו ואף שולמה אגרה סופית להיתר. במסגרת מילוי התנאים להיתר נדרש תוספת ח. טרפו ע"י חברת החשמל, תוספת ח. משאבות ומאגר מים ע"י חב' גיחון, פתחי אוורור לשטחי מחסנים וחניות ותוס' גרם מדרגות ליציאה מחניון ע"י רשות הכיבוי. לפיכך הבקשה מובאת לאישור שטחי חדר טרפו, חדר מכונות למעלית רכב והשינויים הנ"ל בכפוף לתיקון התכנית כדלקמן: לחשב שטחי מעליות בחישוב השטחים. מדרגות גישה לחדר טרפו מחוץ לקו בנין, יש לחלק מהלך גרם מדרגות עד ל- 1.5 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים. מדרגות לחניה – מפלסי המדרגות התהפכו, יש לסדר. קירות הפרדה פנימיים המוצעים יש להציג כמוצע בצבע המתאים (ולא שחור כפי שהוצג) לסדר חתכים ולהציג קיים כקיים ומוצע כמוצע וכן להציג גובה מחסנים בחתכים h 2.20 . חדר אשפה יש לתאם מול הצוות המקצועי.	25/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30024 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : כל התנאים לקבלת היתר מולאו ואף שולמה אגרה סופית להיתר. במסגרת מילוי התנאים להיתר נדרש תוספת ח. טרפו ע"י חברת החשמל, תוספת ח. משאבות ומאגר מים ע"י חב' גיחון, פתחי אוורור לשטחי מחסנים וחניות ותוס' גרם מדרגות ליציאה מחניון ע"י רשות הכיבוי. לפיכך הבקשה מובאת לאישור שטחי חדר טרפו, חדר מכונות למעלית רכב והשינויים הנ"ל בכפוף לתיקון התכנית כדלקמן :	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

לחשב שטחי מעליות בחישוב השטחים. מדרגות גישה לחדר טרפו מחוץ לקו בנין, יש לחלק מהלך גרם מדרגות עד ל- 1.5 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים. מדרגות לחניה – מפלסי המדרגות התהפכו, יש לסדר. קירות הפרדה פנימיים המוצעים יש להציג כמוצע בצבע המתאים (ולא שחור כפי שהוצג) לסדר חתכים ולהציג קיים כקיים ומוצע כמוצע וכן להציג גובה מחסנים h 2.20 . חדר אשפה יש לתאם מול הצוות המקצועי.		
ועדת הערר מברכת את הצדדים שהשכילו להגיע לפשרה בתיק זה ומודה לאדריכלית שרון דינור שסייעה לצדדים. בהתאם אנו נותנים תוקף של החלטה להסכמות הצדדים. בכפוף לאמור הערר יימחק ללא צו להוצאות	13/05/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ייקבע סיור במקום לשבוע הראשון בחודש אפריל מזכירות הוועדה תעמוד בקשר עם הצדדים לתיאום . ראה פרוטוקול + החלטת וועדה בארכיב האופטי	16/03/2021	החלטת ועדת ערר : לקיים סיור במקום
הוועדה מאשרת את התכנון שהוצג ואושר ע"י מחלקת התכנון. מחלקת התכנון בדקה את התכנון החדש ומצאה כי הוא מיטיב עם המתנגדים ומהווה פתרון מיטבי בהתאם למגבלות הקיימות ולפיכך אין מניעה לאשר את החלופה שהוצגה. ניתן לאשר את השינוי אף ללא חתימתם של הדיירים שלא חתמו על הבקשה. נושא זה יטופל ע"י המפקחת על הבתים המשותפים. במרפסות המוצעות בין 3 קירות יש לבצע פרט ניתוק בתיאום עם מחלקת הרישוי. יצוין לנושא בינוי קומות החניון מתחת לשטח המסומן להפקעה, התקבלה חו"ד משפטית ע"י אילנית מיכאלי כי מדובר בשטח השייך למבקשים אשר טרם הופקע (שטח פרטי של המבקשים), אין מניעה לאפשר למבקשים את בניית המסעה של החניון התת קרקעי מתחת לשטח זה, ובלבד שנבטיח את ביצוע ההפקעה כאשר יהיה צורך בכך לשם כך לחתום על כתב התחייבות שיאושר על ידי המחלקה והמחלקה המשפטית. בגין התחייבות זו תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 126 לתיק המקרקעין. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור תכנון עיר לעניין הפרגולות.	13/05/2020	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ביום 24/07/2019 התקיים דיון בהתנגדויות, הועדה החליטה לגבי חלק מהנושאים שעלו בדיון ודחתה הכרעה לגבי הנושאים הבאים אשר מובאים להכרעת הועדה :	04/05/2020	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

- הוועדה התרשמה כי ישנה ההתקרבות לבניין ברחוב האלוף שמחוני, לפיכך קבעה כי על הצדדים לשבת ולהדבר ביניהם בניסיון להגיע לתכנון מחודש לפיו הממ"דים יהיו לכוון האלוף שמחוני ויתר הבניה תהיה לכוון החזית הקדמית. יש לעדכן את הוועדה בהתקדמות המו"מ ולאחר מכן הוועדה תשוב ותדון בבקשה בדיון פנימי. בעקבות ההחלטת זו, הוגשו מסמכים, כי ניסיון להגיע להידברות עם נציגי המתנגדים אינו צלח וזאת לאחר שהוצג לנציגים פתרון מאושר מיטבי של מחלקת תכנון עיר המציג צמצום במרווח בין התוספות לחלקת המתנגדים ע"י הקטנת ממ"דים. עיקר השינויים בדירות הפינתיות אשר מציעות הקטנת המרווח. על מנת להגיע לפתרון תכנוני המצמצם את המרווח באופן אופטימלי, הוצגו מס' אפשרויות לתכנון עיר, לבסוף אושרה אופציה א' אשר מציגה הקטנת ממ"דים באופן שמצמצם את המרחק מחלקת המתנגדים ומסיט חלק מהחלונות הצידה. הבקשה המתוקנת כוללת את האופציה המאושרת ע"י תכנון עיר. מובא להכרעת הועדה באם ניתן לקבל אופציה א' כפי שאושרה ע"י תכנון עיר. - הוחלט כי לעניין מרפסות הזיז הכלואות בין קירות החיזוק בחזית הקדמית – הנושא יבחן וידון בדיון הפנימי. מובא להכרעת הועדה באם ניתן לאשר מרפסות זיז כלואות בין קירות החיזוק המוצעים. - נושא נוסף מובא להכרעת הועדה – בעקבות שינויים בתכנון התוספות נתבקשו להציג הסכמה של 100% דיירים אשר בדירתם בוצע השינוי המשמעותי, הוצגה הסכמה חלקית. אותם דיירים שלא חתמו על ההרמוניקה כתנאי לפתיחת תיק לא חתמו גם על השינויים, מובא להכרעת הועדה באם לשלוח הודעות לאותם דיירים שלא חתמו על השינויים. יצוין לנושא בינוי קומות החניון מתחת לשטח המסומן להפקעה, התקבה חו"ד משפטית ע"י אילנית מיכאלי כי מדובר בשטח השייך למבקשים אשר טרם הופקע (שטח פרטי של המבקשים), אין מניעה לאפשר למבקשים את בניית המסעה של החניון התת קרקעי מתחת לשטח זה, ובלבד שנבטיח את ביצוע ההפקעה כאשר יהיה צורך בכך לשם כך לחתום על כתב התחייבות שיאושר על ידי המחלקה והמחלקה המשפטית. בגין התחייבות זו תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 126 לתיק המקרקעין. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לשאר הסעיפים אשר ניתנה בגינם החלטה בדיון הקודם. תנאי לקבלת היתר אישור תכנון עיר לעניין הפרגולות.		
ביום 24/07/2019 התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המקומית. הועדה דחתה הכרעה בתיק וקיבלה החלטה לעניין חלק מהנושאים שעלו בהתנגדויות, כדלקמן:	03/05/2020	חוות דעת תכנונית

- הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין גובה המבנה כיוון שמצאה את הבקשה ראויה תכנונית ומשתלבת בסביבה של בניינים בעלי 7-8 קומות ותואמת את המלצה של הדרג המקצועי. - הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לעניין הפרגולות – הוועדה מצאה כי הפרגולות ראויות תכנונית, עם זאת הוועדה מבקשת להציע מחומר קל ובתאום עם מחלקת התכנון. - הוועדה דוחה את ההתנגדות לשימוש בחללים שנוצרו מתחת להרחבות לאור העובדה כי שימוש בחללים אלו מותר עפ"י הוראות תכנית 10038. - הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין המרחק בין הבניינים – הבקשה מציעה בינוי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש אשר תואמת את מדיניות מהנדס העיר ואת תמ"א 38. - לעניין החניה – הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין החניה כיוון שמוצעים 31 מקומות חניה וכן טיפול בחניות ציבוריות. - לעניין עצים -הוועדה דוחה את ההתנגדות ושמירה עליהם לאור כך שהוצג בפני הוועדה כי בוצע סקר עצים וכי נתנו הנחיות מפורשות בשטח ע"י פקיד היערות ואגף שפע - הבניה תעשה תוך כדי צמצום הפרעה לשכנים ולמתנגדים עד כמה שניתן. - היזם הצהיר כי יינתן דיור חלוף לגב' מעוז בזמן העבודות. - עוד הוחלט לתקן את הבקשה בהתאם להערות הבאות: - לתקן קו בניין צפוני 55 מ' ולא 4 מ' כפי שמוצע. - מוצע שטח הרחבות מעבר ל 25 מ"ר המותרים, יש לצמצם למותר. - לכל דירה בנפרד יש להציג שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר. - במידה וקיימות מרפסות שירות שהפכו לעיקרי, יש להציע מעבר ל25 מ"ר. - מעלית תחושב פעם אחת כשטח שירות. - יש לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ושטח כל מחסן ברוטו. - מחסנים המסומנים כקיים הינם מחסנים חדשים, על כן יש להראות שטחים הנ"ל כמוצעים. - יש להנמיך את גובה החניה ל2.20 - שני המפלסים של החניה מוצעים בפינה הדרום מזרחית בשטח הפקעה, לא ניתן לאשר בינוי בשטח ההפקעה או מתחת		

להפקעה. יש לצמצם שטח הנ"ל ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה לעניין תמרונים. - מוצעת מרפסת גג בקומות החדשות מחוץ לקו בניין תמ"א 38, לא ניתן לאשר. - מרפסות זיו בחזית דרומית מוצעות בתוך קווי הבניין של תכנית מתאר למעט מרפסת בחזית דרום מזרחית אשר מוצעת מחוץ לקווי בניין, ניתן לאשר חריגה של מרפסת זיו מקו בניין עד כ-1/3 מהמרווח בלבד, יש לצמצם למותר. - סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - בקומת המחסנים יש להסיר את תכנית המדידה. - עצים לעקירה, העתקה ולשימור יסומנו בקומת הפיתוח ולא מתחת. - להנמיך גדרות בין הגינות ל 1.10 מ'. הועדה דחתה הכרעה לנושאים הבאים: - הוועדה התרשמה כי ישנה ההתקרבות לבניין ברחוב האלוף שמחוני, לפיכך על הצדדים לשבת ולהדבר ביניהם בניסיון להגיע לתכנון מחודש לפיו הממדים יהיו לכוון האלוף שמחוני ויתר הבניה תהיה לכוון החזית הקדמית. יש לעדכן את הוועדה בהתקדמות המו"מ ולאחר מכן הוועדה תשוב ותדון בבקשה בדיון פנימי. - לעניין מרפסות הזיו הכלואות בין קירות החיזוק בחזית הקדמית – הנושא יבחן וידון בדיון הפנימי. בעקבות ההחלטת הוועדה לעניין התקרבות לבניין ברחוב האלוף שמחוני ולהדברות בין הצדדים בנסיון להגיע לתכנון מחודש, הוגשו מסמכים כי ניסיון להגיע להידברות עם נציגי המתנגדים אינו צלח וזאת לאחר שהוצג לנציגים פתרון מאושר מיטבי של מחלקת תכנון עיר. על מנת להגיע לפתרון תכנוני המצמצם את המרווח באופן מקסימלי מבניין המתנגדים, הוצגו מס' אפשרויות לתכנון עיר, לבסוף אושרה אופציה א' אשר מציגה הקטנת ממ"דים באופן שמצמצם את המרווח בין הממ"דים לחלקת המתנגדים. חוו"ד משפטית התקבלה חוו"ד משפטית של אילנית מיכאלי לנושא הבינוי מתחת לשטח המסומן להפקעה. מדובר בשטח השייך למבקשים אשר טרם הופקע (שטח פרטי של המבקשים), אין מניעה לאפשר למבקשים את בניית המסעה של החניון התת קרקעי מתחת לשטח זה, ובלבד שנבטיח את ביצוע ההפקעה כאשר יהיה צורך בכך לשם כך לחתום על כתב התחייבות שיאושר על ידי המחלקה והמחלקה המשפטית. הוגשה בקשה מתוקנת בהתאם לתיקונים הנדרשים למעט הנושאים אשר מובאים להכרעת הוועדה. תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור תכנון עיר לעניין חומר הפרגולות.		

הערה : קומה אחרונה מוצעת בנסיגה בצידיה , בצמוד לנסיגה מוצעות מרפסות גג ומרפסות זיז בצמוד למרפסות גג. באופן כללי אנחנו לא מאשרים מרפסות זיז בצמוד למרפסות גג, לכן נושא נבדק מול תכנון עיר שרון דינור, מדבריה הוראה זו ניתנה בהנחיות המרחביות שטרם אושרו, מאחר והמוצע מציג מופע טוב יותר תכנוני המחלקה בעד, כך גם אישור מלכתחילה.		
לדחות את ההכרעה הוועדה סבורה כי הבקשה ראוייה תכוננית אולם הוועדה התרשמה כי ישנה ההתקרבות לבניין ברחוב האלוף שמחונני. לפיכך הוועדה מנחה את הצדדים לשבת ולהדבר ביניהם בניסיון להגיע לתכנון מחודש לפיו הממדים יהיו לכוון האלוף שמחונני ויתר הבניה תהיה לכוון החזית הקדמית. הוועדה קוצבת 45 יום להידברות הצדדים יעדכנו את הוועדה בהתקדמות המו"מ ולאחר מכן הוועדה תשוב ותדון בבקשה בדיון פנימי. לענין יתר הנושאים שעלו בהתנגדויות : הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין גובה המבנה כיוון שמצאה את הבקשה ראויה תכוננית ומשתלבת בסביבה של בניינים בעלי 7-8 קומות ותואמת את ההמלצה של הדרג המקצועי. הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לענין הפרגולות – הוועדה מצאה כי הפרגולות ראויות תכוננית, עם זאת הוועדה מבקשת להציע מחומר קל ובתאום עם מחלקת התכנון. לענין מרפסות הזיז הכלואות בין קירות החיזוק בחזית הקדמית – הנושא יבחן וידון בדיון הפנימי. הוועדה דוחה את ההתנגדות לשימוש בחללים שנוצרו מתחת להרחבות לאור העובדה כי שימוש בחללים אלו מותר עפ"י הוראות תכנית 10038. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין המרחק בין הבניינים – הבקשה מציעה בינוי במרחק של 3 מ' מגבול המגרש אשר תואמת את מדיניות מהנדס העיר ואת תמ"א 38. לענין החניה – הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין החניה כיוון שמוצעים 31 מקומות חניה וכן טיפול בחניות ציבוריות. במידה ויהיה שינוי בהסדרי החניה בעקבות שינוי הבקשה יוצג השינוי בפני חברי הוועדה בדיון הפנימי. לענין עצים -הוועדה דוחה את ההתנגדות ושמירה עליהם לאור כך שהוצג בפני הוועדה כי בוצע סקר עצים וכי נתנו הנחיות מפורשות בשטח ע"י פקיד היערות ואגף שפע. הבניה תעשה תוך כדי צמצום הפרעה לשכנים ולמתנגדים עד כמה שניתן.	24/07/2019	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

היזם הצהיר כי ינתן דיור חלוף לגב' מעוז בזמן העבודות. נדרשים התיקונים הבאים : קווי בניין - יש לתקן קו בניין צפוני ל 5 מ' ולא 4 מ' כפי שמוצע. חישוב שטחים - מוצע שטח הרחבות מעבר ל 25 מ"ר המותרים, יש לצמצם למותר. - לכל דירה בנפרד יש להציג שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר. - במידה וקיימות מרפסות שירות שהפכו לעיקרי, יש להציע מעבר ל 25 מ"ר. - מעלית תחושב פעם אחת כשטח שירות. מחסנים - יש לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ושטח כל מחסן ברוטו. - מחסנים המסומנים כקיים הינם מחסנים חדשים, על כן יש להראות שטחים הנ"ל כמוצעים. חניה - יש להנמיך את גובה החניה ל 2.20. - שני המפלסים של החניה מוצעים בפינה הדרום מזרחית בשטח הפקעה, לא ניתן לאשר בינוי בשטח ההפקעה או מתחת להפקעה. יש לצמצם שטח הנ"ל ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה לעניין תמרונים. מרפסות - מוצעת מרפסת גג בקומות החדשות מחוץ לקו בניין תמ"א 38, לא ניתן לאשר. - מרפסות זיז בחזית דרומית מוצעות בתוך קווי הבניין של תכנית מתאר למעט מרפסת בחזית דרום מזרחית אשר מוצעת מחוץ לקווי בניין, ניתן לאשר חריגה של מרפסת זיז מקו בניין עד כ 1/3 מהמרווח בלבד, יש לצמצם למותר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - בקומת המחסנים יש להסיר את תכנית המדידה. - עצים לעקירה, העתקה ולשימור יסומנו בקומת הפיתוח ולא מתחת.		

- להנמיך גדרות בין הגינות ל 1.10 מ'.		
מובא להכרעת הועדה לעניין נושאים הבאים : - חניה – מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר 62, ניתן להתיר בניית חניון תת קרקעי בגובה של 2.20 מ', מעבר לגובה הנ"ל יש לבקש הקלה. הבקשה מציעה גובה חניה תת קרקעית מעבר ל2.20 מ' ללא הקלה. מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים בנושא החניה. - מוצעים מחסנים בשטח הקומה המפולשת לא במקום השטחים שמתיתרים המותרים ללא הקלה עפ"י תכנית 10038 אלא בחלל. עפ"י סעיף 4.1.2.1.1 ה' אין מניעה לאשר סגירה של קומה מפולשת לשטחים בשימושים אחרים התואמים הוראות התכנית החלה במקום, מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר ועפ"י תכנית מתאר מותרים מחסנים בתת הקרקע ואילו מעל הקרקע יש צורך בהקלה. הבקשה מציעה מחסנים מעל הקרקע ללא הקלה. מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים בנושא. - מרפסות זיז מוצעות בעומק של כ 2 מ' מעבר ל1.5 מ' המותרים בתכנית מתאר, לא בוצעה הקלה לעומק מרפסות, מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. להלן התיקונים לבקשה : קווי בניין - יש לתקן קו בניין צפוני ל5 מ' ולא 4 מ' כפי שמוצע. חישוב שטחים - מוצע שטח הרחבות מעבר ל 25 מ"ר המותרים, יש לצמצם למותר. - לכל דירה בנפרד יש להציג שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר. - במידה וקיימות מרפסות שירות שהפכו לעיקרי, יש להציע מעבר ל25 מ"ר. - מעלית תחושב פעם אחת כשטח שירות. מחסנים - יש לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ושטח כל מחסן ברוטו. - מוצעים מחסנים בשטח הקומה המפולשת (לא במקום השטחים שמתיתרים), עפ"י סעיף 4.1.2.1.1 ה' אין מניעה לאשר סגירה של קומה מפולשת לשטחים בשימושים אחרים התואמים הוראות התכנית החלה במקום, מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר ועפ"י תכנית מתאר מותרים מחסנים בתת הקרקע ואילו מעל הקרקע יש צורך בהקלה. הבקשה מציעה מחסנים	25/02/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מעל הקרקע ללא הקלה, להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים בנושא כאמור. - מחסנים המסומנים כקיים הינם מחסנים חדשים, על כן יש להראות שטחים הנ"ל כמוצעים. חניה - מוצעת חניה תת קרקעית בשני מפלסים, מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר 62 המתירה חניה תת קרקעית בגובה 2.20 מ', היה צורך בהקלה לחניה בגובה שמעל 2.20 מ', מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים לנושא כאמור. - שני המפלסים של החניה מוצעים בפינה הדרום מזרחית בשטח הפקעה, לא ניתן לאשר בינוי בשטח ההפקעה או מתחת להפקעה. יש לצמצם שטח הנ"ל ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה לעניין תמרונים. מרפסות - מוצעת מרפסת גג בקומות החדשות מחוץ לקו בניין תמ"א 38, לא ניתן לאשר. - מרפסות זיז בחזית דרומית מוצעות בתוך קווי הבניין של תכנית מתאר למעט מרפסת בחזית דרום מזרחית אשר מוצעת מחוץ לקווי בניין, ניתן לאשר חריגה של מרפסת זיז מקו בניין עד כ-1/3 מהמרווח בלבד, יש לצמצם למותר. - מרפסות זיז מוצעות בעומק של כ-2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים בתכנית מתאר, לא בוצעה הקלה לעומק מרפסות, מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים כאמור. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a - בקומת המחסנים יש להסיר את תכנית המדידה. - עצים לעקירה, העתקה ולשימור יסומנו בקומת הפיתוח ולא מתחת. - להנמיך גדרות בין הגינות ל-1.10 מ'. -		
במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2. 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: רקע תכנוני כתובת: פלמח 40 קטמון הישנה	21/02/2019	חוות דעת תכנונית

גוש : 30024 חלקה: 134 שטח המגרש: 2211 מ"ר תיאור מצב קיים: מבנה שיכון ציבורי מוארך, ארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת. 32 יחידות קיימות. לבניין ארבע כניסות. הבניין בנוי קומה מתחת למפלס הרחוב. החלקה כוללת ייעוד דרך ועליו חניות ציבוריות. מבנה גדול על פי הגדרתו בתכנית 10038 מועד הקמת המבנה: לא נמצא היתר בניה למבנה. נבנה לפני שנת 1980. בתכנית להרחבת דרכים בשכונה 1165א משנת 1970 המבנה מסומן כבנוי במפת המדידה. המגרש נמצא בתחום העיר היסטורית לפי 10038. רקע סטטוטורי: במקום חלה תכנית מתאר 62 אשר מסמנת חלקה זו לאזור מגורים 2. על פי תכנית זו ניתן להציע 90 אחוזי בניה עיקריים ב-4 קומות. במהלך השנים נוספו 2 מעליות בשתי כניסות לבניין. מדיניות תכנונית: על פי מדיניות תכנית האב של רסקו אזור זה מסומן כאזור a עד 6 קומות תקן חנייה לפי 5166ב': תקן חניה גבוה תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038 בהתייחס לנתוני המגרש 1. ע"פ ס' 4.1.2.1 בהוראות תכנית 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן: א. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 800 מ"ר. ב. השלמת קומת העמודים המפולשת ג. תוספת 2 קומות עבור תוספת יחידות ו/או הרחבת יחידות למבנה גדול בעיר ההיסטורית ד. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. ה. קווי הבניין לפי 10038 לבניין לא יפחתו מ-3 מטרים לחזית אחורית, ו-2 מטרים בחזית קדמית וחזיתות צידיות. תיאור הבקשה 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038: א. תוספת 2 קומות חדשות. סה"כ 7 קומות		

ב. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 3320 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות . ג. תוספת 14 יחידות חדשות ב-2 קומות חדשות ו-4 יחידות בקומות העמודים המפולשת . סה"כ 50 יחידות בבניין ד. שטח יחידה ממוצעת בבקשה הינו 105 מ"ר מירבי (לא כולל יחידות הפנטהאוז) ה. שטח קומה אחרונה קיימת מורחבת 167.28 מ"ר מירבי . ו. הבקשה לתוספת קומה חדשה מורחבת כולל ממ"ד ותוספת ומציעה שטח קומה חדשה מורחבת 154.5 מ"ר. חצי קומה 77.63 ז. הבקשה מציעה חניות . על דופן הרחוב כיום בייעוד דרך קיימות חניות ציבוריות הבקשה אינה משנה מצב זה. מאחר והמבנה בנוי קומה מתחת למפלס הרחוב מוצע קירוי החלק הפונה לרחוב והצעת חניות מעליו. ח. תוספת 346 מ"ר שטחי שירות משותפים עבור מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות 3. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות : מעליות מכח 5022א ומרפסות מכח 62 –תכנית 9206 כפופה למתאר 62 התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 4. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1 : 5. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1.3. למעט חריגה עבור ממ"דים בחזית צפון מערבית . חריגה זו מקובלת מאחר והינה חלק מבינוי סמטרי ואחיד למבנה. בנוסף מוצעות מרפסות בעמודה הדרום מזרחית מעבר לקווי בניין של התב"ע. חריגה זו גם היא חלק מתכנון אחיד ורציף למבנה ומקובלת תכנונית אך מאחר והמרפסות אינן מכח תמ"א אלא מכח תב"ע יש לבחון מול צוות הרישוי אם ניתן לאשר עמודה זו וככל שלא ניתן יש לבטלה מהבקשה. 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. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. 8. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. הסכמת שכנים :		

הוצג נסח טאבו משנת 2016 . 25 מתוך 32 בעלי הדירות בנסח חתומים על הבקשה . על ידי יפוי כח לעורך דין עופר גיטליץ 78% מתוך הבעלים. חוות דעת ממחלקות העירייה 9. שימור : מתאריך 21.5.17 הבקשה מאושרת בתנאים : הבינוי המוצע מקובל בהתאם לחו"ד תכנון עיר – המשך עיצוב החזיתות יהיה בתיאום עם תכנון עיר. כתבה : אדר' עמר שירה 10. תושי"ה- חו"ד הנדסית חו"ד מהנדס העיר לבקשה להיתר, תכנית בינוי מס' 14937 רחוב הפלמ"ח 40, ירושלים חיזוק ותוספות בנייה בהתאם לתכנית 10038 חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 04.05.17 : 1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים : - תכנית הגשה מתאריך 29.03.16. - תכנית הגשה מתאריך 13.06.16. - תכנית הגשה מתאריך 13.02.17. - תכנית הגשה מתאריך 09.04.17. - תכנית הגשה מתאריך 30.04.17. - תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י המהנדס אלי בנואליד מתאריך 16.01.17, 09.04.17, 13.02.17 ומעודכנות מתאריך 30.04.17. - דו"ח בדיקת מבנה מס' 560148 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 06.03.16. - דו"ח בדיקת מבנה מס' 560146 של חברת סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ מתאריך 06.03.16. - דו"ח ביסוס מס' 1085/16 של מייק דוקטופסקי הנדסה גיאוטכנית בע"מ, מ- 21.04.16.		

- דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס אילן ברק עבור המהנדס אלי בנואליד. - 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 במבנה הבנוי משני גושים, במבנה נתגלו שני תפרי התפשטות, אחד רוחבי ואחד אורכי. המבנה בעל ארבע קומות מגורים מעל קומת כניסה מפולשת ומקלט. מפלסי התקרות אחידים בכל קומה. המבנה נבנה בשנת 1963. שטח המבנה הקיים הינו כ-1,740 מ"ר. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת סיסטם, קירות המבנה עשויים כקירות בטון ללא זיון, קירות המקלט וקירות חדר המדרגות בקומת הכניסה עשויים כקירות בטון מזוין, תקרות המבנה עשויות כתקרות צלעות בעובי 22 ס"מ, רוחב תפרי ההתפשטות כ 2 ס"מ. 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) 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 0.86 (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 : החיזוק המוצע כולל עטיפת חזיתות הבניין בקירות בטון מזוין מהצד החיצוני, חיזוק חדר המדרגות ע"י עמודי פלדה וקיר מבטון מזוין, ותוספת של שמונה פירי ממ"דים בחזית הצפונית לכל גובה הבניין. המבנה המחוזק כולל תוספת של שתי קומות. עפ"י התכנון, הקומות הנוספות נשענות על מערכת קירות חדשים בהיקף הבניין הקיים, על קירות המחוזקים של חדר המדרגות וללא העמסה על עמודים/קירות הקיימים. שטח המבנה החדש כ-3,800 מ"ר. מאחר וקשיחות קירות גזירה של תוספת הבנייה גבוהה משמעותית מקשיחות קירות הקיימים, ניתן להגדיר את אופן החיזוק המתוכנן בתור "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות לרעידת אדמה כוללת קירות מעטפת חדשים ועמודות הממ"דים לכל גובה הבניין.		

קירות ההקשחה רציפים לכל גובה המבנה. עפ"י התכנון המוצע, תקרת הגג הקיים תחוזק ע"י השלמת יציקת בטון מזוין בעובי 8 ס"מ. תקרות הבניין מתוכננים בשיטות קונבנציונליות מבטון מזוין כתקרות מקשיות בעובי 20,25 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, ישמרו התפרים הקיימים בין הגושים בקומות הקיימות, בקומות החדשות מתוכנן רוחב תפר גדול יותר של 12 ס"מ. עפ"י התכנון המוצע, תבוצע חפירה בשלבים בחזית הצפונית עבור קומת המחסנים התת קרקעית בסמוך למבנה הקיים. שלבי הביצוע מפורטים בתכנית המהנדס. יש לפנות את דיירי המבנה בזמן החפירה עד לאישור בכתב של המהנדס המתכנן. עפ"י התכנון המוצע, יפרצו פתחים בקירות הקיימים, פרטי חיזוק ע"י קונסטרוקציית פלדה והנחיות לביצוע מפורטים בתכניות המהנדס. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס רדוד ע"י יסודות עוברים ורפסודות בהתאם להנחיות יועץ הקרקע מייק דוקטופסקי. דו"ח הקרקע מתבסס על סיורים, סקר גיאולוגי וגיאוטכני ומפות. חתך הקרקע מאופיין ע"י שכבת כיסוי חרסיתית ומתחתיה סלע דולומיטי וגירי קשה תצורת בעינה. 5. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכניות קונסטרוקציה עקרוניות וחשוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אילן ברק, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 2413 ו- 413. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו, לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות, קומות חלשות, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי. 6. עפ"י חישוב אינדקס סיסמי למבנה מחוזק עפ"י ת"י 2413 שערכתי, מתקבל הערך 4.78 אשר גדול מהערך 1.3 לפיכך ניתן להסיק כי המבנה המחוזק עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. (מצורף החישוב). 7. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 ות"י 2413. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר : - יש לפנות זמנית את דיירי הבניין לפני מועד ביצוע יציקת התקרה במפלס +17.46, למשך התקופה בה יורכבו רגליומגדלי תמיכות בקומות הקיימות. משך פינוי הדיירים לא יפחת מ- 3 ימים ממועד היציקה. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות.		

- יש לפנות זמנית את דיירי הבניין בזמן החפירות לביסוס המחסנים בחזית הצפונית, בצמוד למבנה הקיים. על המתכנן לאשר פירוק התמיכות. - על היזם לנקוט בכל האמצעים הנדרשים לבטיחות דיירי הבניין בזמן ביצוע העבודות. - 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. - המחלקה לפיקוח על הבנייה תאשר את השלמת החיזוקים במפלסי המבנה הקיים. - 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. 10. 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 הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר הבקשה מאושרת בכפוף לשינויים הבאים : 1. מדיניות לשכונה הינה 6 קומות מוצעת חריגה של קומה מהמדיניות. חריגה זו מקובלת מאחר ומדובר במבנה מרובה דיירים אשר ההיתכנות הכלכלית בו גבולית אשר נעשה בו מאמץ גדול להוספת חניות שאינה זניחה . 2. בקומת הפנטהאוז מוצעת מרפסת קטנה בנסיגה ומרפסת זיז מעבר לה בהתאמה ליתר המרפסות בחזית. מרפסות אלו מקובלות מאחר והן יוצרות מופע הרמוני ברחוב ומשום שהנסיגה נעשית על חשבון השטח העיקרי שניתן היה לקבל בתמ"א. 3. מאחר והבניה המוצעת כוללת פירוק ובניה מחדש של שטחי החניה ולאור שנושא זה נבדק על ידי מהנדס העיריה ונמצא כי עבודות אלו יחרגו מתחום המגרש ויגרמו לצמצום שטח הדרך ומפגעים לתנועה בזמן העבודות יש לקבל אישור מחלקת תנועה לנושא והנחיותיהם לגבי זמן העבודות . 4. מרפסות העמודה הדרום מזרחית מעבר לקווי הבניין של תב"ע וייתכן ולא ניתן לאשרם- לבדיקת מחלקת רישוי – מקובל תכנונית. 5. לא ניתן להציע פרגולה מחוץ לקווי בניין תב"ע למעט בבניה קלה.		

6. מוצע פתרון חניה מתחת לשטח המיועד לדרך ומקובל על מח' התכנון ובכפוף לאישור מח' נכסים- החניות בייעוד דרך יהיו חניות ציבוריות לכלל הרחוב ולא יובאו במניין החניות של הבניין. 7. אישור מחלקת נגישות לדירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה בהתאמה לסעיף ו' 4.1.2.1 8. מוצעות גינות פרטיות בקומת הקרקע . ניתן להציע גדרות עד 1.10 מ' בלבד. 9. יוצעו עצים בוגרים לנטיעה כתחליף לעצים הבוגרים אשר נעקרו . לא יעקרו עצים אם לא מוצע בינוי מעליהם או מתחתם והכל בכפוף לחוות דעת מחלקת שפ"ע. 10. סימון ארונות המערכות ויחידות המיזוג בבקשה. 11. תנאי להתחלת העבודה על הקומות החדשות הינו סיום העבודות והחיזוק של הקומות הקיימות בהתאם לסעיף 7.1 הנוגע לשלבי ביצוע בהוראות 10038. 12. תנאי להתחלת עבודות במגרש הינו הריסת כל עבירות הבניה בפועל ואישור מחלקת פיקוח לנושא זה. התכנית מקובלת ומתאימה להוראות תכנית 10038 וניתן להעבירה לטיפול מחלקת הרישוי. כתבה : אדר' אנה מרום 8.11.18 עידכון חוות דעת לנושא החניון בבקשה הקודמת הוצע פתרון אשר היה מקובל תכנונית והציע חניה ציבורית בשני מפלסים . פתרון זה נפסל בסופו של תהליך על ידי הייעוץ המשפטי . (למעשה-לא נפסל אלא שהוערמו קשיים חוזיים על הדיירים)הנושא עדיין נמצא בבירור מול מהנדס העיר נכון למועד כתיבת חוות הדעת זו. הפתרון המוצע כעת ככל שלא יאושר הפתרון הקודם כולל מעלית רכב . הפתרון קיבל אישור מחלקת תנועה אך נראה כי יש להשלים קומת חניה בחתך 2-2 הפתרון מקובל תכנונית –יש לקבל אישור מחלקת שפ"ע לנושא נטיעות העצים הבוגרים וגינון כלפי רחוב הפלמח . תכנית הפיתוח מחייבת וכל שינוי ממנה כולל עבור מתקני תשתית שונים יובא לאישור מהנדס העיר . יש לייצר רצף הליכתי לאורך כל החניות האנכיות . כעת נקטע על ידי שטח ירוק במזרח התכנית . חו"ד הנדסית		

התקבלה חו"ד של איתי שרעבי מיום 16/07/2017 על גבי הרמוניקה נפרדת. חו"ד שימור ניתן אישור מחלקת השימור ביום 21/05/2017 הבקשה מאושרת בתנאים : הבינוי המוצע מקובל בהתאם לחו"ד תכנון עיר. תנאי לטופס 4 : אישור מחלקת השימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של גלינה ספיבק מיום 25/10/19. סה"כ בבניין 32 יח"ד קיימות ו27 מוצעות. מס' מקומות חניה עפ"י היתר בניה – 0, מס' מקומות חניה עבור התוספת 27, סה"כ מוצע 31 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה לאשר את הבקשה. חוץ מ31 מקומות חניה בגבולות החלקה הוסדרו 17 מקומות חניה ציבוריים ברחוב חביבה ריך. תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בתקן ישראלי. תנאי לטופס 4 הינו אישור רשות התמרור וביצוע בפועל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות - תוספת 18 יחידות דיור חדשות על 32 קיימות - תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים. בניית תוספות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות בעומק של 200 ס"מ במקום 150 ס"מ. בניית מרפסות זיז עד 40 אחוז מהמרווח בחזית קדמית. - תוספת שתי קומות מעל בנין קיים - בניית עמודות ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית צפונית אחורית. - בניית מחסנים מעל 8 אחוז לדירה. קווי בניין קווי בניין של תמ"א 38 יהיו 2 מ' לכל החזיתות (ק2 קדמיות ו1 צידיות) כמוצע. מוצעים ממ"דים מחוץ לקו בניין של תמ"א 38, בוצעה הקלה לבניית ממ"דים מחוץ לקו בניין של תמ"א 38, אין מניעה לאשר. קווי בניין של תכנית מתאר, 10 מ' מהציר של הכביש כלפי חזית מזרחית, 6 מ' בחזית הדרומית, 4 מ' בחזית המערבית ו5 מ' בחזית הצפונית, יש לתקן קו בניין צפוני 5 מ' ולא 4 מ' כפי שמוצע. חישוב שטחים		

- מוצע שטח הרחבות מעבר ל 25 מ"ר המותרים, יש לצמצם למותר. - לכל דירה בנפרד יש להציג שטח הרחבות במסגרת 25 מ"ר. - במידה וקיימות מרפסות שירות שהפכו לעיקרי, יש להציע מעבר ל 25 מ"ר. - מעלית תחושב פעם אחת כשטח שירות. מחסנים בוצעה הקלה לבניית מחסנים מעבר ל 8%. סה"כ מוצעים 50 מחסנים כמניין מס' יח"ד. - יש לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ' ושטח כל מחסן ברוטו. - מחסנים בתת הקרקע מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א אך מאחר ונמצאים בחללים שמתחת להרחבות אין מניעה לאשר וזאת בהמשך לחו"ד משפטית של יניב טיאר. - מוצעים מחסנים בשטח הקומה המפולשת (לא במקום השטחים שמתיתרים), עפ"י סעיף 4.1.2.1.1 ה' אין מניעה לאשר סגירה של קומה מפולשת לשטחים בשימושים אחרים התואמים הוראות התכנית החלה במקום, מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר ועפ"י תכנית מתאר מותרים מחסנים בתת הקרקע ואילו מעל הקרקע יש צורך בהקלה. הבקשה מציעה מחסנים מעל הקרקע ללא הקלה, להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים בנושא. - מחסנים המסומנים כקיים הינם מחסנים חדשים, על כן יש להראות שטחים הנ"ל כמוצעים. חניה - מוצעת חניה תת קרקעית בשני מפלסים, מאחר ובמקום חלה תכנית מתאר 62 המתירה חניה תת קרקעית בגובה 2.20 מ', היה צורך בהקלה לחניה בגובה שמעל 2.20 מ', מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים לנושא. - שני המפלסים של החניה מוצעים בפינה הדרום מזרחית בשטח הפקעה, לא ניתן לאשר בינוי בשטח ההפקעה או מתחת להפקעה. יש לצמצם שטח הנ"ל ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה לעניין תמרונים. מרפסות - מרפסות זיז מוצעות עד 12 מ"ר לכל יח"ד. - מרפות זיז מוצעות בין 3 קירות, הקיר המפריד קונסטרוקטיבי, אין מניעה לאשר עפ"י הנחיות מרחביות מרפסות בין שתי דירות.		

- מוצעת מרפסת גג בקומות החדשות מחוץ לקו בניין תמ"א 38, לא ניתן לאשר. - מרפסות זיו בחזית דרומית מוצעות בתוך קווי הבניין של תכנית מתאר למעט מרפסת בחזית דרום מזרחית אשר מוצעת מחוץ לקווי בניין, ניתן לאשר חריגה של מרפסת זיו מקו בניין עד כ-1/3 מהמרווח בלבד, יש לצמצם למותר. - מרפסות זיו מוצעות בעומק של כ-2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים בתכנית מתאר, לא בוצעה הקלה לעומק מרפסות, מובא להכרעת הועדה באם לצאת לפרסום משלים. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים קיימים 5 מתנגדים, להלן עיקרי ההתנגדות: - אזור עם מצוקת חניה וצפיפות בתנועה, תוספת יח"ד יהיו נטל על הקיים. - התנגדות בנושא החניה לדירות הקיימות. - התנגדות לעניין עצים לשימור בחזית המערבית, לוודא שלא יפגעו. - הבקשה סותרת את תכנית 10038 בשל חריגה משטחי הבניה וקווי הבניין. - התוספות המוצעות בחזית הצפונית מתקרבות מידי לחלקת המתנגדים, מה שמהווה פגיעה בפרטיות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	אישור רשות העתיקות	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
כן	אישור חברת החשמל	10
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	11
כן	תשלום אגרת בניה	12
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	13
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	14
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	15
כן	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית	16
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	17

18	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	כן
19	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
20	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
21	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בתקן ישראלי	כן
22	ת.1. - הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר	כן
23	ת.2. בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו	כן
24	תיקונים עפ"י תכנית A.	כן
25	אישור הסדרי תנועה עדכני לאחר צמצום שטח חניון באזור הפקעה	
26	אישור תכנון עיר לענין חומר הפרגולות ומסתורי כביסה	כן
27	אישור מהנדס לפיו הבניה לא תסכן את בנייני העוררים ואת הבניין ברח' האלוף שמחוני 12 בפרט, טרם תחילת הבנ	כן
28	אישור הצגת תכנית פיתוח בפני העוררים	כן

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כל התנאים לקבלת היתר מולאו ואף שולמה אגרה סופית להיתר. במסגרת מילוי התנאים להיתר נדרש תוספת ח. טרפו ע"י חברת החשמל, תוספת ח. משאבות ומאגר מים ע"י חבי גיחון, פתחי אוורור לשטחי מחסנים וחניות ותוס' גרם מדרגות ליציאה מחניון ע"י רשות הכיבוי.

לפיכך הבקשה מובאת לאישור שטחי חדר טרפו, חדר מכונות למעלית רכב והשינויים הנ"ל בכפוף לתיקון התכנית כדלקמן:

לחשב שטחי מעליות בחישוב השטחים.

מדרגות גישה לחדר טרפו מחוץ לקו בנין, יש לחלק מהלך גרם מדרגות עד ל- 1.5 מ' בהתאם לתקנות בניה במרווחים.

מדרגות לחניה – מפלסי המדרגות התהפכו, יש לסדר.

קירות הפרדה פנימיים המוצעים יש להציג כמוצע בצבע המתאים (ולא שחור כפי שהוצג)

לסדר חתכים ולהציג קיים כקיים ומוצע כמוצע וכן להציג גובה מחסנים בחתכים 2.20 h.

חדר אשפה יש לתאם מול הצוות המקצועי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2019/0434.01</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים הכוללת תוספת שטח ושינוי קונטור הבינוי בקומות החדשות לתכנית תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מעלות דפנה התחדשות ב.ע.י.
עורך הבקשה	אדריכל קאסוטו עודד
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

שד לוי אשכול 126, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

ת.ב. 1.2019/0434 – שדרות לוי אשכול 126 – תמ"א 38 - תכנית שינויים

מהות הבקשה :

בתאריך 13.4.2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2019/0434.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 5 קומות בעל 26 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 18 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

תוספת מרפסות.

הרחבת מרפסות קיימות.

שינויים בפתחים.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים.

תוספת חדרי טכניים.

הרחבת יח"ד בקומות קיימות.

הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות.

שינויים בחדרי ממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד.

שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות.

שינויים בפיתוח שטח.

שינוי בגובה המבנה.

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 23.7.2023. ע"פ חו"ד שהתקבלה מדייגו פרסובסקי, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה ישנה השפעה מוגבלת וכי חוות הדעת ההנדסית שניתנה בתיק בינוי 15178 מתאריך 17.2.2019 עודנה תקפה.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	09/12/2024	המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוספת מרפסות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את 14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח ההרחבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר. ניווד השטחים פורסם. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף :	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

28/01/2017 ייעוד הקרקע: חוות דעת מחלקת הרישוי: תוספת מרפסות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיו העוברות את ה-14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח ההרחבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב-2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניוד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר. ניוד השטחים פורסם. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב-3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		

התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
- בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה. - תוספת שטחים להיתק בתיק 2019/434.00 ללא שינוי במספר יחידות דיוק ובקומות. - מרפסות בהתאם לתב"ע 615880. - הקלה בגובה הבניין 27.68 מטר במקום 25.95 מטר שאושרו בתיק 2019/434.00 לצורך נגישות לגג. - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין יחידות דיור הגדולות מ80 מ"ר בתחום הקומה החלקית. - הקלה בגין מחסן בשטח 20 מ"ר במקום 8% המותרים. - ניוד שטח מהקומות המלאות לקומה החלקית, כ-158 מ"ר מקומות ה' ו-ו' לקומה ז'.	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 את המרפסות המוצגות כקיימות ולהראותן כמוצעות, וכן פרסום הקלה לעניין ניוד שטחים בקומות היזם. תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הנ"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות.	17/07/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניוו שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		
המלצת המחלקה לפרסם את הבקשה לפי סעיף 149 את המרפסות המוצגות כקיימות ולהראותן כמוצעות, וכן פרסום הקלה לעניין ניוו שטחים בקומות היזם. תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הנ"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם.	30/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווץ שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש.	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 23.7.2023. ע"פ חו"ד שהתקבלה מדייגו פרסובסקי, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה ישנה השפעה מוגבלת וכי חוות הדעת ההנדסית שניתנה בתיק בינוי 15178 מתאריך 17.2.2019 עודנה תקפה. חוות דעת מחלקת הרישוי : תוספת מרפסות – חלק מהמרפסות בקומות הקיימות מוצגות בקיימות אך הן אינן קיימות בהיתר מקורי, על כן ניתן יהיה להציע אותן לאחר פרסום חוזר המציג את המרפסות הני"ל כמוצעות. כמו כן, יש להראות כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיז העוברות את ה-14 מ"ר המותרים. הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הני"ל. לא התקבלו התנגדויות. שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש. תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם. הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח החרבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד. הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב-2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניווד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר אך יש צורך בפרסום הקלה לנושא זה. שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות. שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש. שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.		

התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא הוגשו התנגדויות לבקשה. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 09/04/2024 - בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת שטחים להיתר בתיק 19/434 ללא שינוי במספר יחיד ובקומות - הקלה מקווי בניין לצורך בניית מרפסות זיז. - הקלה בגובה הבניין +27.68 מק במקום +25.95 מ' שאושרו בתיק 19/434 לצורך נגישות לגג. - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין יחיד הגדולות מ80 מ"ר בתחום החלקית. - הקלה בגין מחסן בשטח 20 מ"ר במקום 8% המותרים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

תוספת מרפסות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח המרפסות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וכי ממוצע כלל מרפסות המבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מוצג בטבלה על גבי ההרמוניקה חלק משטחי מרפסות זיו העוברות את 14 מ"ר המותרים.

הרחבת מרפסות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת שטחי מרפסות כמצוין בסעיף הקודם.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הבקשה פורסמה לציבור עם השינויים הנ"ל. לא התקבלו התנגדויות.

שינויים בחלוקה פנימית ביח"ד ובקומות המחסנים – אין מניעה לאשר. אין השפעה של החלוקה על מספר היח"ד ועל מספר המחסנים. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד, כנדרש.

תוספת חדרים טכניים – אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום שטחים. סך שטחים מותרים עבור חדרים טכניים מותר הינו 38.16 מ"ר. שטח מוצע בבקשה הינו 39.57 מ"ר. חריגה של 1.41 מ"ר. יש לצמצם.

הרחבת יח"ד בקומות קיימות – אין מניעה לאשר בכפוף להצגה כי שטח ההרחבות עבור היח"ד המורחבות אינו עולה על 25 מ"ר כולל חדר ממ"ד.

הרחבת יח"ד ותוספת שטחים בקומות החדשות – אין מניעה לאשר. סך השטחים המוצעים ב2.5 הקומות אינו עולה על המותר בהתאם לשטח קומה טיפוסית. יחד עם זאת, נראה כי ישנו ניוד שטחים בין קומות היזם. אין מניעה לאשר. ניוד השטחים פורסם.

שינויים בחדרי הממ"ד עקב חלוקה מחדש של יח"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

שינויים במהלכי מדרגות ב3 הכניסות – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור כבאות.

שינויים בפיתוח השטח – אין מניעה לאשר. מדובר על שינויים של סוג ריצוף וגינון. כמו כן, מוצעות מדרגות פיתוח להריסה והצעתן מחדש.

שינוי בגובה המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה, לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0024.00</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	פינוי בינוי במסגרת תמ"א 38/2 ברח" יפהן 2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בר שלום משה
עורך הבקשה	אדריכל בלצקי דוד
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יפהן אברהם 2, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	27	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30062ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 23/24 רחוב יפהן אברהם 2 – תמ"א 38

גוש : 30062

חלקה : 27

מהות הבקשה :

בתאריך 20.12.2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. בעת העברת הבקשה למילוי תנאים לקבלת היתר, התבקשו המבקשים להציג חדר משאבות ומאגר מים ע"י חברת הגיחון.

כעת מובאת הבקשה לוועדה לאישור של המוצע הנ"ל.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בתנאים. מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 5.95-. שטחי המערכות הטכניות חורג מ%2 המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.
05/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30062ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקת רישוי מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 5.95-. שטחי המערכות הטכניות חורג מ%2 המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.

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. אישור איכות הסביבה יהיה תנאי להפצה לגורמים חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 21.8.2023 ולפיה עבור 4 יח"ד נדרש 4 מקומות חניה. לאחר הפחתת שימור נדרש 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה בחלקה. יש לשלם קרן חניה עבור 2 מקומות חניה בחניון גוש 50. קווי בניין קו בניין אחורי ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7 הינו 3 מטרים. בבקשה המוצעת קו בניין אחורי מוצע במרחק של 2 מטרים. יש לצמצם את קו הבניין במטר נוסף וכן יש לסגת עם הבינוי המוצע לתחום קו הבניין האחורי בהתאם. חישוב שטחים שטחי אחסנה מותרים הינם 12.18 מ"ר. מוצע 24.19 מ"ר. חריגה של 12.01 מ"ר. יש לצמצם. שטחים טכניים יהיו 2% מסך שטח החלקה. שטח החלקה ע"פ מפת מדידה הינו 65 מ"ר. שטח טכני מותר לשימוש הינו 1.3 מ"ר. שטח טכני מוצע בבקשה עומד על 6.2 מ"ר. חריגה של 4.9 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. מחסנים מוצעים 5 מחסנים בקומת המרתף בשטח העולה על 8% המותרים. יש לצמצם בהתאם.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר. מוצע חדר עגלות. לא ניתן לאשר. יש להציעו כמחסן משותף. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג' בחזית דרומית מערבית מחוץ לקו בניין תמ"א. מרפסות אלו אינן עוקבות והמשכיות למרפסות עוקבות ואף לא נראית מרפסת קיימת בתמונות המוצגות בהרמוניקה. כמו כן, גם בעיון בתיק התייעוד, לא נראות מרפסות כלל. אי לכך ובהתאם לזאת, לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. עצים – חו"ד תכנון עיר נראה עץ מסוג אילנטה בלותית המוצע לכריתה ובחלקה ובחלקה מוצעת נטיעת עצים חליפית. יש לתאם נטיעה עם מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומות מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר מוצע חלחול מי נגר בשטח של 16 מ"ר, 24% משטח הפנוי מבינוי. מוצע כנדרש. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה) לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.	12/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30062ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מאת דייגו פרסובסקי ואישור לפתיחת תיק מיום 8.2.2021. חו"ד מחלקת השימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה בהתאם להרמוניקה שהוגשה למחלקתה בתאריך 4.7.22 וזאת בכפוף לתיקונים שנדרשו בועדת השימור מתאריך 2.5.2021. חו"ד הועדה המחוזית לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית ע"פ סעיף 4.1.2.2. חו"ד הסדרי תנועה	21/11/2023	חוות דעת תכנונית

התקבלה חוו"ד מאת שלומי רוטלוי בתאריך 21.8.2023 ולפיה עבור 4 יח"ד נדרש 4 מקומות חניה. לאחר הפחתת שימור נדרש 2 מקומות חניה. לא מוצע פתרון חניה בחלקה. יש לשלם קרן חניה עבור 2 מקומות חניה בחניון גוש 50. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה ע"פ תקן חניה לאזור נדרשות 2 חניות. בתכנית לא מוצעים מקומות חניה כלל. עקב נתוני החלקה אשר גודלה הכולל מסתכם ב-65 מ"ר ולאור התמרון הקשה הצפוי לכניסה לחניה מרחוב החרש, ניתן להציע פטור מחניה לטובת פיתוח השטח הלא מבונה כחצר וזאת תוך שימת דגש על גובה גדרות נמוך וקשר עם הרחוב. בהתאם לחוות דעת תושי"ה, יש לשלם כופר חניה. התאמת התכנית למדיניות – חוו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון ומציעה בינוי בארבע קומות מעל קומה תת קרקעית. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בנייה לפי קו בניין קדמי שעל פיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בנייה בקירות משותפים עם חלקה מספר 26 ללא הסכמת הבעלים. הבניין בן קומה 1. במסגרת תמ"א 38/2 מוסיפים 3 קומות חדשות עם גג רעפים. בבניין קיימת דירה אחת במסגרת תמ"א 38/2 ומוסיפים 3 יח"ד חדשות. קווי בניין ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 8, קווי הבניין הבניין במבנים היסטוריים להם מוצעת הריסה ובנייה יהיו בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור. ואולם הקומות שמעל לחזית שנקבעה לשימור לא יחרגו מקווי הבניין שהותרו ע"פ תכנית המאושרת במקום. הבינוי המבוקש בתכנית הינו בקו 0 בחזית לרחוב יפהן מצומת לצומת. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר.		

קו בניין בחזית צידית מזרחית הינה בקו 0 בקיר משותף עם חלקה 26. פורסמה הקלה. קו בניין בחזית צידית מערבית הינו בקו 0 בהתאם לסעיף 15 בתמ"א ארצית. קו בניין אחורי ע"פ סעיף 4.1.2.2 ס"ק 7 הינו 3 מטרים. בבקשה המוצעת קו בניין אחורי מוצע במרחק של 2 מטרים. יש לצמצם את קו הבניין במטר נוסף וכן יש לסגת עם הבינוי המוצע לתחום קו הבניין האחורי בהתאם. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 211.5 מ"ר, מוצע 109.74 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי אחסנה מותרים הינם 12.18 מ"ר. מוצע 24.19 מ"ר. חריגה של 12.01 מ"ר. יש לצמצם. שטחים טכניים יהיו 2% מסך שטח החלקה. שטח החלקה ע"פ מפת מדידה הינו 65 מ"ר. שטח טכני מותר לשימוש הינו 1.3 מ"ר. שטח טכני מוצע בבקשה עומד על 6.2 מ"ר. חריגה של 4.9 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. מחסנים מוצעים 5 מחסנים בקומת המרתף בשטח העולה על 8% המותרים. יש לצמצם בהתאם. לציין בתכניות גובה מחסנים של 2.20 מ'. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר. מוצע חדר עגלות. לא ניתן לאשר. יש להציעו כמחסן משותף. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג' בחזית דרומית מערבית מחוץ לקו בניין תמ"א. מרפסות אלו אינן עוקבות והמשכיות למרפסות עוקבות ואף לא נראית מרפסת קיימת בתמונות המוצגות בהרמוניקה. כמו כן, גם בעיון בתיק התיעוד, לא נראות מרפסות כלל. אי לכך ובהתאם לזאת, לא ניתן לאשר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. עצים – חו"ד תכנון עיר		

נראה עץ מסוג אילנטה בלוחית המוצע לכריתה ובחלקה ובחלקה מוצעת נטיעת עצים חליפית. יש לתאם נטיעה עם מחלקת שפ"ע. תשתיות מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר מוצע חלחול מי נגר בשטח של 16 מ"ר, 24% משטח הפנוי מבינוי. מוצע כנדרש. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניה לפי קו בניין קדמי שעל פיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניה בקירות משותפים עם חלקה מס" 26 ללא הסכמת הבעלים. הבינין בן קומה 1 במסגרת תמא 2\38 מוסיפים 3 קומות חדשות עם גג רעפים. בבינין קיימת דירה אחת במסגרת תמא 2\38 מוסיפים 3 יח"ד חדשות.	20/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	4	אישור שירותי הכבאות
כן	5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
כן	6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
	8	תשלום אגרת בניה
כן	9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
כן	10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
כן	11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
כן	13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
	14	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.
	15	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
	16	תשלום כופר חניה עבור 2 מקומות בחניון גוש 50
	17	אישור מחלקת השימור
	18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
	19	תנאי להפצה לגורמים אישור איכות הסביבה

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בתנאים.

מוצעים שטחים טכניים עבור חדר משאבות, מאגר מים וחדר מערכות ע"י חפירת קומה נוספת למפלס 5.95-.

שטחי המערכות הטכניות חורג מ-2% המותרים אך כאמור ניתן לאשר זאת מאחר והדרישה לשטחים אלו התקבלו מרשות מוסמכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0470.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת 2 מבנים צמודים לצורך חיזוק הבניינים עפ"י תמ"א 38 - הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אמיניאן שלום
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יקים 5, שמעון הצדיק

גוש	חלקה	בשלמות
30091	99	לא
30091	98	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5143	אזור מגורים 2	
30091ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5144	אזור מגורים 2	
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016			
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	02	מגורים ג	91.5
66019	תחילת תוקף	25/06/2016	03	מגורים ג	145

תאור הבקשה

ת.ב. 23/470 רחוב יקים 5 – תמ"א 38

גוש : 30091

חלקות : 98,99

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי על שתי חלקות 98 ו-99. בחלקה 98 קיימות 3 יח"ד על פני 2 קומות ובחלקה 99 קיימות 2 יח"ד על פני 2 קומות. סה"כ קיימות 5 יח"ד. ע"פ תיק תיעוד(הלוקה בחסר), נראה כי בחלקה 99 קיימת קומת מרתף ואחסנה. מוצע בניין חדש בכל חלקה. בחלקה 98 מוצע בניין בן 5 קומות מעל קומת מרתף הכולל בו 5 יח"ד חדשות. בחלקה 99 מוצע בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף הכולל 4 יח"ד חדשות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות סה"כ 22 הבניינים 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

חלקה 98 :

מפלס 4.65- קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 4 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 2.45- קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

חלקה 99 :

מפלס 4.65- קומת מחסנים – מוצעת קומת מחסנים ובה 5 מחסנים חדשים, שטחי מעבר, חדר מדרגות ומעלית.

מפלס 2.45- קומת קרקע – בקומה זו מוצע מעבר חדש לבניין לחדר מדרגות חדש. בקומה זו מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד. ליח"ד הנ"ל מוצעת כניסה הן מבפנים המבנה ומחוץ למבנה.

מפלס +0.60 קומה א' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +3.65 קומה ב' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +7.00 קומה ג' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +10.36 קומה ד' – קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת זיז לחזית רחוב יקים.

מפלס +13.36 חלל גג רעפים – מוצע חלל גג רעפים עבור מערכות טכניות.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. קיים תיק תיעוד לפיו הבניין קיים משנות ה-30 (תיק התיעוד לוקה בחסר).

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 66019 משנת 2016 המייעדת את המגרש לאזור מגורים ג'. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת צחי רוזליס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שימור, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.
01/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 66019 תחילת תוקף : 25/06/2016 ייעוד הקרקע :

מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022. חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים : יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מבוקשות 8 יח"ד חדשות. מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. מדובר בבנייה חדשה בבניינים אשר אינם מוגדרים לשימור. *יש לצין כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה היא עבור 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שמוצע בתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצעות 9 יח"ד חדשות עד גודל של 95 מ"ר, במסגרת הריסה מלאה של המבנה הישן ובנית בניין חדש לגמרי תחתיו. ע"פ תקן חניה נדרשת תוספת של 9 מקומות חניה. לא מוצעת חניה כלל בפרויקט, על אף שמדובר במבנה חדש לחלוטין ללא חלקי מבנה לשימור. יש להתייחס לחו"ד תוש"יה המתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. יש להציג פתרון חניה עבור 9 חניות בתת קרקע ע"פ התקן בתאום עם מחלקת תוש"יה ותכנון.		

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 97-100, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומו למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החריגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו2 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019. חישוב שטחים השטחים העיקריים המותרים נבחנים ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר.		

באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן : עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמותר. יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו5 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר.		

תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבינוי (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון לחלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים ללא מתנגדים		

המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפי"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין 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 דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפי"ע, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין 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.	24/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 66019 תחילת תוקף : 25/06/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 7.8.2022. חו"ד מחלקת שימור מחלקת השימור מאשרת את הבקשה וזאת בהתאם לוועדת שימור שהתקיימה בתאריך 12.7.2020 ובכפוף לשינויים הבאים : יש להציג את החזית הדרומית בחלקה 99 לשימור. יש להציג פריסת גדרות ובפרט את החזית הדרומית בהתאם להנחיות המפורטות בהמלצתם. חו"ד הועדה המחוזית המבנה אינו מצוי בתחום העיר ההיסטורית ואינו מצוי בתחום אזורי שימור ועל כן לא נדרשת חו"ד מחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מבוקשות 8 יח"ד חדשות. מחלקת הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. מדובר בבנייה חדשה בבניינים אשר אינם מוגדרים לשימור. *יש לציין כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה היא עבור 8 יח"ד ולא 9 יח"ד כפי שמוצע בתכנית.	08/07/2024	חוות דעת תכנונית

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : מוצעות 9 יח"ד חדשות עד גודל של 95 מ"ר, במסגרת הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית בניין חדש לגמרי תחתיו. ע"פ תקן חניה נדרשת תוספת של 9 מקומות חניה. לא מוצעת חניה כלל בפרויקט, על אף שמדובר במבנה חדש לחלוטין ללא חלקי מבנה לשימור. יש להתייחס לחו"ד תוש"יה המתנגדת לתכנית ללא התייחסות לחניה. יש להציג פתרון חניה עבור 9 חניות בתת קרקע ע"פ התקן בתאום עם מחלקת תוש"יה ותכנון. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר התכנית המוצעת תואמת לתב"ע מאושרת 66019 לעניין גובה ומספר קומות. ע"פ תב"ע מאושרת מס' 66019 תוספת קומות ויח"ד על הבינוי הקיים בחלקות 97-100, ניתן לבנות בחלקה 99 4 קומו למגורים מעל קומת קרקע בגובה 2.15 למחסנים. הבקשה מציעה הריסה מלאה של הבינוי הקיים. בחלקה 99 מוצעת בנייה של חמש קומות מלאות למגורים מעל הקרקע וקומת מחסנים בתת הקרקע. על אף החריגה מתכנית 66019, לאור הריסת ובניית המבנה מחדש, ניתן לאשר את הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הבינוי המוצע לחלקה 99 על מנת להיטיב את התכנון ולייצר דירה ראויה במפלס הקרקע מבלי לפגוע בגובה הסופי של המבנה הכולל. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בנייה בקיר משותף לחלקות 98 ו99. קווי בניין קווי בניין לפי 10038 הינם 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו21 מטרים לחזית צידית. הבקשה המוצעת הינה בתחום קווי בניין תמ"א. כמו כן, הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תכנית 66019.		

חישוב שטחים השטחים העיקריים המותרים נבחנו ע"פ טבלה 5 בתכנית 66019 וכמפורט להלן: באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 185.18 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 246.7 מ"ר ושטח עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 70.86 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 2(חלקה 99) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 67.2 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 66.12 מ"ר. באזור מגורים ג', תא שטח 3(חלקה 98) שטח שירות מותר מעל הכניסה הקובעת הינו 51.1 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת הינו 25.8 מ"ר. סה"כ שטחים עיקריים מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 431.88 מ"ר. סה"כ שטחי שירות מותרים ל2 תאי השטח המוצעים בבקשה הינם 210.22 מ"ר. סל הזכויות הניתן מתכנון עיר הינו כדלקמן: עבור תא שטח 3(חלקה 98) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 386.5 מ"ר. עבור תא שטח 2(חלקה 99) שטח עיקרי הניתן למימוש עומד על 263.25 מ"ר. סך השטחים המוצעים בבקשה עבור 2 תאי השטח עומדים על 484.01 מ"ר. מוצע כמות. יש לבצע הפרדה בטבלת השטחים בטופס 1, שטחים עיקריים ושירות עבור כל תא שטח. שטחי השירות המוצעים בבקשה חורגים מהמותר לפי טבלה 5. יש לציין כי השטחים המפורטים בטבלה 5 הינם סטייה ניכרת על כן יש לצמצם את החריגות. סך שטחי שירות מותרים עבור 2 תאי השטח הינו 210.22 מ"ר. סך שטחי שירות המוצעים בבקשה הינם 280.34 מ"ר. חריגה של 70.12 מ"ר. יש לצמצם.		

מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים עבור 2 תאי השטח. 4 עבור תא שטח 3(חלקה 98) ו51 עבור תא שטח 2(חלקה 99). מספר המחסנים אינו עולה על מספר יח"ד עבור כל בניין בחלקה שלו. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בקומות א', ב', ג'. המרפסות הנ"ל אינן תואמות לנספח הבינוי אך הינן בתחום קווי בניין תכנית 66019. אין מניעה לאשר. תברואה לא מוצע פתרון תברואה. יש להציע פתרון התואם את ההנחיות המרחביות ולתאם מול מחלקת תכנון עיר לעניין מיקומו ועם מחלקת תברואה לעניין הקיבולת הנדרשת. ע"פ חו"ד אגף תברואה, בשלב קבלת תעודת גמר יש צורך בהשתתפות 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. עצים קיימים 2 עצים בחלקה. ע"פ תב"ע 66019 עץ אחד בחית אחורית מוצע לעיקרה והבני בחזית קדמית מוצע לשימור. התכנית המוצעת מסמנת את לשימור את העץ בחזית הקדמית. התכנית מציעה הריסה מלאה של המבנה הישן ובניית מבנה חדש תחתיו ובשל כך לא נשמר מרחק של 3 מטרים בין הבינוי לעץ לשימור. יש לשמר את העץ בחזית הקדמית ולתאם את הבניה הסמוכה לו עם מחלקת גננות כתנאי להיתר. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר		

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים לא הוגשו התנגדויות לבקשה.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים 5 יח"ד קיימות מוצעות להריסה + 9 יח"ד מוצעות חדשות. בניה בקיר משותף לחלקות גובלות.	26/12/2023	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
	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
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	17

18	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שימור, הסדרי תנועה, דרכים).

לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה לעניין החניה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0429.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038. תוספת מרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	למפרט טובה
עורך הבקשה	קליגלר אורית
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב עוזיאל 108 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	359	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
7256	תחילת תוקף	28/02/2003			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/429 רחוב עוזיאל 108 – תמ"א 38

גוש : 30341

חלקה : 359

מהות הבקשה :

בתאריך 7.6.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה, הושלמו כל התיקונים הנדרשים והבקשה הועברה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר. עורך הבקשה ביקש למשוך את הבקשה חזרה מגורמים וזאת על מנת לפרסם את חריגת הממ"דים שלא

אושרה בוועדה ולעלות בשנית לאישורם. הבקשה פורסמה בשנית עם חריגת הממ"דים וכעת מובאת בפני הוועדה. למעט חריגת הממ"דים, אין שינויים נוספים בבקשה.

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות, 3 קומות מעל קומת מחסנים מפולשת. במבנה הקיים ישנן 9 יח"ד 61 חניות בהיתר. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

במסגרת הבקשה יתווספו 2 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד. סה"כ בבניין 15 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לבניין הקיים לצורך חיזוק וממ"דים בצמיחה מהקרקע.

- מפלס 0.00 קומת כניסה – קומת מחסנים קיימת מפולשת. מוצעת הרחבה של לובי קיים, מוצעת חלוקת מחסנים על שטח קיימים מתחת לשטחי הרחבות. מוצעים 9 מחסנים חדשים. מוצע מכפיל חניה בחלקו הדרום-מזרחי של המגרש.

- מפלסים +3.91, +2.38 קומה א' – קומה קיימת ובה 3 יח"ד להן מוצעות תוספות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים. בנוסף מוצע המרת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיז חדשות עבור כל יח"ד.

- מפלסים +6.97, +5.44 קומה ב' – קומה קיימת ובה 3 יח"ד להן מוצעות תוספות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים. בנוסף מוצע המרת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיז חדשות עבור כל יח"ד.

- מפלסים +10.03, +8.50 קומה ג' – קומה קיימת ובה 3 יח"ד להן מוצעות תוספות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל ממ"דים. בנוסף מוצע המרת שטחי שירות לעיקרי. מוצעות מרפסות זיז חדשות עבור כל יח"ד.

- מפלסים +13.16, +11.63 קומה ד' – מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז וגג.

- מפלסים +16.15, +14.62 קומה ה' – מוצעת קומה מלאה חדשה ובה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז וגג.

- מפלסים +19.21, +17.68 קומת הגג - מוצע גג בטון שטוח גישה לגג משותף דרך גרם המדרגות המשותף.

הבניין הוקדם בשנת 1970 ע"פ היתר בנייה מקורי בתיק 1969/1023.00.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
המלצת המחלקה	

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 7.6.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה, הושלמו כל התיקונים הנדרשים והבקשה הועברה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר. עורך הבקשה ביקש למשוך את הבקשה חזרה מגורמים וזאת על מנת לפרסם את חריגת הממ"דים שלא אושרה בועדה ולעלות בשנית לאישור. הבקשה פורסמה בשנית עם חריגת הממ"דים וכעת מובאת בפני הועדה. למעט חריגת הממ"דים, אין שינויים נוספים בבקשה. אין מניעה מלאשר את חריגת הממ"דים בהתאם להקלה שפורסמה. התקבלה התנגדות אחת לאחר הפרסום החוזר לעניין חריגת הממ"דים. התנגדות זו התקבלה מאת שוכר בבניין ולא מבעלים. נימוק ההתנגדות הוא כי אין למתנגד כסף לבנייה וכי אינו מעוניין בה מאחר והינו שוכר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7256 תחילת תוקף : 28/02/2003 ייעוד הקרקע : חוות דעת מחלקת רישוי : אין מניעה לאשר את חריגת הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין זה. הקלות	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

הקמת מכפיל חניה מחוץ לקו בניין ובתחום מגרש. בניית עמודות ממ"דים בחריגה מקו בניין. תוספת של 2 קומות מעל לקיימות – בקשה מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנה קיים. תוספת של 6 יח"ד ל-9 יח"ד קיימות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית. ישנה חריגה עבור ממ"דים בחזיתות צפונית ודרומית. פורסמה הקלה לעניין זה. אין מניעה לאשר. למעט החריגה הנ"ל, הבינוי המוצע בתחום קו בניין תמ"א. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת לאחר הפרסום החוזר לעניין חריגת הממ"דים. התנגדות זו התקבלה מאת שוכר בבניין ולא מבעלים. נימוק ההתנגדות הוא כי אין למתנגד כסף לבנייה וכי אינו מעוניין בה מאחר והינו שוכר.		
- הקמת מכפיל חניה מחוץ לקו בנין ובתחום המגרש. - בניית עמודות ממ"דים בחריגה מקו בנין - תוספת של 2 קומות מעל לקיימות - תוספת של 6 יח"ד ל-9 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.	05/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
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. חו"ד הסדרי תנועה	07/06/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה פוטרת מ- 8 מקומות חניה ומאשרת תשלום כופר חניה עבור 6 מקומות אלה . קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו31 מטרים לחזית אחורית. ישנה חריגה עבור ממ"דים בחזיתות צפונית ודרומית. לא פורסמה הקלה לעניין זה. יש לצמצם את החריגה למעט החריגה הנ"ל, הבינוי המוצע בתחום קו בניין תמ"א. חישובי שטחים שטחי ההרחבות עבור יח"ד קיימות עומדות ב25 מ"ר המותרים. ממ"דים מוצעים בשטח מינימלי של 9 מ"ר כנדרש. שטחי המרפסות עבור כל יח"ד חורגות מ14 מ"ר בחלק מיח"ד. יש לצמצם. יש להציג שטחי מרפסות עבור כל יח"ד בטבלה מסודרת ולהראות כי אינם חורגים מ14 מ"ר. יש להראות ממוצע שטחי מרפסות שלא יעלה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג מהמותר. יש להציג חישוב כי הינו מוצע בהתאם מותר. מרפסות המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. שטחי חלק ממרפסות עבור כל יח"ד חורג מ14 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. יש להציג בטבלה כי שטח מרפסות עבור כל יח"ד אינו חורג מ14 מ"ר. יש להראות כי ממוצע כל המרפסות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר.		

מרפסות שירות המוצעות לקומות החדשות הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות. שטחן אינו עולה על 5 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים. להציג גובה מחסנים עד 2.2 מטר. שטחי אחסנה חורגים מ-8% המותרים. מותר שטחי אחסנה על סך 120.21 מ"א. מוצע 128.11 מ"ר. יש לצמצם. לא תתאפשר כניסה חיצונית למחסנים. לציין חלונות רפפה עבור מחסנים. הכניסה למבנה מסומנת כמחסן. יש לשנות. עצים יש להציג נטיעה חלופית עבור העצים המוצעים לעקירה. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a		
	28/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(אכיכות סביבה). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה לוועדה עם המלצה לפרסם לפי סעיף 149 לעניין חריגת ממ"דים מקו בניין תמ"א.		לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד הנדסית מאת מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, בתאריך 17.7.2021 חו"ד מח' שימור לא נדרש – המבנה לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה חו"ד מחלקת תוש"יה התקבלה בתאריך 3.3.2022 : אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת של 6 יח"ד חדשות, נדרשים 8 מקומות חניה. עבור יח"ד קיימות ומוצעות, נדרשים 12 מקומות חניה. בתכנית מוצעים 6 מקומות חניה, 2 חדשים במכפיל. חסר 6 מקומות חניה. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.	08/05/2023	חוות דעת תכנונית

התייחסות מחלקת תכנון לנושא החניה : לאחר תיאום מול מחלקת תכנון עם אגף תוש"יה, ניתן לאשר להחזיר 7 מקומות חניה מאושרים בהיתר ללא פתרון ל4 יח"ד החדשות בקומות החדשות. **הערה חשובה!!!** נראה כי התייחסות מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת התכנון לעניין החניה אינן עדכניות מאחר וע"פ הנראה בהרמוניקה שנבחנה, הנתונים אינם הנתונים כפי שנבחנו במחלקות הנ"ל. חוות דעת מחלקת רישוי : הקלות בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הכוללת תוספת של 2 קומות והוספת 6 יח"ד חדשות, מספר קומות קיימות 4 מעל הקרקע, סה"כ 9 יח"ד. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הגדלת מרפסת זיז בעומק של 2 מטר במקום 1.5 מטר המותרים. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 הינם 2 מטרים לחזית קדמית וצידית ו3 מטרים לחזית אחורית. ישנה חריגה עבור ממ"דים בחזיתות צפונית ודרומית. לא פורסמה הקלה לעניין זה. יש לפרסם הקלה. למעט החריגה הנ"ל, הבינוי המוצע בתחום קו בניין תמ"א. חשובי שטחים שטחי ההרחבות עבור יח"ד קיימות עומדות ב25 מ"ר המותרים. ממ"דים מוצעים בשטח מינימלי של 9 מ"ר כנדרש לממ"דים בחריגה מקו בניין. שטחי המרפסות עבור כל יח"ד חורגות מ14 מ"ר בחלק מיח"ד. יש לצמצם. יש להציג שטחי מרפסות עבור כל יח"ד בטבלה		

מסודרת ולהראות כי אינם חורגים מ14 מ"ר. יש להראות ממוצע שטחי מרפסות שלא יעלה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות חורג מהמותר. יש להציג חישוב כי הינו מוצע בהתאם מותר. מרפסות המרפסות המוצעות נמצאות בתחום קו בניין תמ"א. שטחי חלק ממרפסות עבור כל יח"ד חורג מ14 מ"ר. יש לצמצם בהתאם. יש להציג בטבלה כי שטח מרפסות עבור כל יח"ד אינו חורג מ14 מ"ר. יש להראות כי ממוצע כל המרפסות במבנה אינו עולה על 12 מ"ר. מרפסות שירות המוצעות לקומות החדשות הינן עוקבות והמשכיות למרפסות קיימות. שטחן אינו עולה על 5 מ"ר. אין מניעה לאשר. מחסנים מוצעים 9 מחסנים חדשים. להציג גובה מחסנים עד 2.2 מטר. שטחי אחסנה חורגים מ8% המותרים. מותר שטחי אחסנה על סך 120.21 מ"א. מוצע 128.11 מ"ר. יש לצמצם. לא תתאפשר כניסה חיצונית למחסנים. לציין חלונות רפפה עבור מחסנים. הכניסה למבנה מסומנת כמחסן. יש לשנות. עצים יש להציג נטיעה חלופית עבור העצים המוצעים לעקירה.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול – יש להציג פתרון חלחול אחר בתאום המחלקה לאיכות סביבה, כתנאי להיתר בניה. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
בקשה להיתר בניה לחיזוק מבנה קיים ותוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 הכוללת תוספת של 2 קומות והוספת 6 יח"ד חדשות, מספר קומות קיימות 4 מעל הקרקע, סה"כ 9 דירות קיימות. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הגדלת מרפסת זיו בעומק של 2 מ במקום 1.5 מ המותרים -	17/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
17	התניות הנדסיות כמפורט בחו"ד הנדסית, סעיף 9.
18	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 7.6.2023 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר הועדה, הושלמו כל התיקונים הנדרשים והבקשה הועברה לגורמים לצורך מילוי תנאים לקראת מתן היתר. עורך הבקשה ביקש למשוך את הבקשה חזרה מגורמים וזאת על מנת לפרסם את חריגת הממ"דים שלא אושרה בועדה ולעלות בשנית לאישורם. הבקשה פורסמה בשנית עם חריגת הממ"דים וכעת מובאת בפני הועדה. למעט חריגת הממ"דים, אין שינויים נוספים בבקשה.

אין מניעה מלאשר את חריגת הממ"דים בהתאם להקלה שפורסמה.

התקבלה התנגדות אחת לאחר הפרסום החוזר לעניין חריגת הממ"דים. התנגדות זו התקבלה מאת שוכר בבניין ולא מבעלים. נימוק ההתנגדות הוא כי אין למתנגד כסף לבנייה וכי אינו מעוניין בה מאחר והינו שוכר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0024.00</u>
מספר סידורי	<u>49</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	הברון הירש 18 בע"מ ע"י יהודה סילבר
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הברון הירש 18 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	69	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1075	תחילת תוקף	04/06/1964			
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	25	דרך חדשה או הרחבה	
1075	תחילת תוקף	04/06/1964	69	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

ת.ב. 24/24 רחוב הברון הירש 18 – תמ"א 38

גוש : 30153

חלקה : 69

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות בעל 6 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו 5 יח"ד. סה"כ 11 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע.

מפלס 3.00 - קומת מחסנים – מוצעת חפירת קומת מחסנים חלקית המציעה 4 מחסנים חדשים ושטחי מעבר למחסנים הני"ל. ירידה לקומת המחסנים מוצעת ע"י מדרגות חיצוניות.

מפלסים 0.00, +0.35 - קומת קרקע – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. ליח"ד מערבית מוצעת חצר מרוצפת ומשם מוצעת הכניסה ליח"ד. מוצעת הרחבה לכניסה קיימת לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +3.30 - קומה א' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הני"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח וצפון מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +6.60 - קומה ב' – קיימות 2 יח"ד להן מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר המותרים כולל חדרי ממ"ד. מוצעות ליח"ד הני"ל מרפסות זיז בחזיתות צפון מזרח, צפון מערב ודרום מערב. מוצעת הרחבה לחדר מדרגות קיים לצורך נגישות למעלית חדשה בחלקו הדרום מזרחי של המבנה.

מפלס +9.90 - קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +13.40 - קומה ד' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד חדשות כולל חדרי ממ"ד ומרפסות בכלל החזיתות. מוצע חדר מדרגות חדש כהמשך לחדר מדרגות קיים.

מפלס +16.90 - קומה ה' – קומה חלקית ובה מוצעת יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסת גג.

מפלס +20.40 - קומת גג – מוצעת יציאה לגג טכני דרך מדרגות משותף.

המבנה הוקם בשנת 1962. ע"פ היתר בנייה של חלקה 68 שכנה מזרח, הבניין נשוא הבקשה כבר היה קיים.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 1075 משנת 1964 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת רביד לוריא בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
המלצת המחלקה	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.	
חוו"ד הסדרי תנועה	התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :	
בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה.		
***חוו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש.		
התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :		
יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה.		
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.		
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.		
ע"פ המוצג בחוו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל 2 קומות מלאות.		
מחסנים		

מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי		

מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צובר/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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075 תחילת תוקף : 04/06/1964 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022 חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***ח"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. מדיניות תכנונית – ח"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון, מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 2405-200 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל6 יח"ד הקיימות. הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע 101-0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'. ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין		

קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. 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. 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. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבן. על מבנים המוגשים כמבן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל2 קומות מלאות. מחסנים מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים		

יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפי"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפי"ע). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה להכרעת ועדה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1075 תחילת תוקף :	21/07/2024	חוות דעת תכנונית

04/06/1964 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.9.2022. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה: בבנין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה. ***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה: יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה גבעת שאול שמהווה את מדיניות התכנון, מסמנת את המתחם למתחם מגורים ג': 200-2405 בנייה מירבי, 6 קומות, קווי בניין 4 מ' קדמי וצידי 5 מ' אחורי. איחוד וחלוקה אסורים. תוספת 2 קומות מעל בניין קיים. חוות דעת מחלקת רישוי		

הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של 2.5 קומות על 3 קומות קיימות ובנוסף קומת מחסנים מוצעת. סה"כ – תוספת של 5 יח"ד חדשות ל-6 יח"ד הקיימות. הקלה בתוספת מרפסות זיז בעומק 2 מטר ולא 1.5 כמותר. הקלה בבניית מרפסת בהקלה עד 40%. הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בניין תמ"א לפי תב"ע -101-0615880. חריגה בקו בניין לצורך בניית מתקנים טכניים, מתקן תברואה, גמל מים וכו'. ניוד דיור בר השגה – ניוד דיור בר השגה מקומה ה' לקומה ג' וד'. ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו-3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט מתקנים טכניים להם בוצעה הקלה ומדרגות ירידה לקומת המחסנים. 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. 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. ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבנן. על מבנים המוגשים כמבנן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבנן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות. מחסנים		

מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות. יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר. יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א. יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ. תברואה פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי		

מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. מיזוג אוויר, צובר/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. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותוכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בתוספת מרפסות זיז בעמוק 2 מטר ולא 1.5 מטר כמותר. הקלה בבניית מרפסות בהקלה עד 40% הקלה בבניית מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר ולא ב-8% כמותר. בניית מרפסות זיזיות עד קו בנין תמ"א לפי תב"ע 0615880-101 חריגה בקו בנין לצורך בניית מתקנים טכניים ניוד דיור בר השגה ניוד שטח מקומה ד' לקומה ה' האחרונה.	12/03/2024	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
	חוזה 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	כן
7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
8	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	כן
9	תשלום אגרת בניה	
10	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
17	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
18	תשלום כופר חניה בהתאם לחו"ד מחלקת תוש"יה	
19	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
20	הגשת ערבות בנקאית בסך 58,020 ₪ בעבור שימור העצים.	
21	תשלום היטל כספי בסך 5,730 ₪	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה :

בבניין קיימות 6 יח"ד ולא קיימים ע"פ היתר בנייה אחרון מקומות חניה. מוצעות 5 יח"ד חדשות להן דרוש 7 מקומות חניה. מקומות חניה דרושים עבור יח"ד קיימות ומוצעות הינו 7. בתכנית לא מוצעות חניות. יש לשלם קרן חניה כללית עבור 7 מקומות חניה.

***חו"ד תוש"יה אינה עדכנית, לא משלב תכנון עיר ולא במערכת התנאים וזאת מאחר ובבקשה נראה כי מוצעות 3 חניות. חניה בודדת ומכפיל חניה בחלקו הצפון מערבי של המגרש.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

יש לתאם את פתרון החניה המוצע ע"י מעלית רכב עם אגף תוש"יה.

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.

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.

ע"פ המוצג בחו"ד תכנון עיר, נראה כי הייתה כוונה לייצר מבנן על מנת להחשיב את המבנה נשוא הבקשה כמבנה מגורים גדול ולהציע 2.5 קומות חדשות. עד למועד כתיבת המלצה זו לא הוצג בפני הצוות המקצועי מבנה נוסף בעל מאפיינים דומים בהתאם להוראות תכנית 10038 לעניין מבנן. על מבנים המוגשים כמבנן להיות נדונים בועדה יחד והוצאת ההיתר של 2 המבנים קשורה אחד בשנייה. מאחר ולא הוגשה בקשה נוספת למבנן יחד עם הבקשה הנ"ל, לא ניתן לאשר 2.5 קומות. יש לצמצם את מספר הקומות החדשות ל-2 קומות מלאות.

מחסנים

מוצעים 4 מחסנים חדשים ע"י גישה חיצונית ממדרגות חיצוניות.

יש להציע גישה פנימית בלבד לקומת המחסנים דרך חדר המדרגות המשותף. גישה חיצונית לקומת המחסנים לא מקובלת ולא תאושר.

יש להציע מחסן אחד לכל יח"ד.

יש לציין שטח כל מחסן במ"ר על גבי התכנית.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א.

יש לציין על גבי כל מרפסת את שטחה ולוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

עצים

יש להטמיע סקר עצים על גבי ההרמוניקה. יש להציג לפחות 3 עצים חדשים בוגרים בעלי ערכיות לנטיעה. בחזית מערבית יש לסמן עץ ברוש לשימור ולהראות קו מידה של מרחק חפירה מהעץ.

תברואה

פתרון התברואה יהיה בניצב לרחוב ולא בחזית לרחוב כפי שמוצעת כעת. יש להציג בהתאם להנחיות מרחביות.

נגישות

לא מוצעת הנגשה. התכנית מציעה תוספת של 5 יח"ד. תוספת המעלית מתוכננת לעצור בפודסט ולא במפלס הקומה. אמנם אין חובת הנגשה היות ומדובר בתוספת של פחות מ-6 יח"ד. עם זאת, אין מניעה מלהציע תכנון מהלך מדרגות בקומות החדשות.

ניקוז מי נגר

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.

סימונים גרפיים

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	2024/0042.00
מספר סידורי	50

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38-תוספות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יפ וואו נדל"ן גלעדי חברה
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ישראל גלעדי 8, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30114	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	5212	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0042.00 רחוב ישראל גלעדי 8 – תמ"א 38/1

גוש : 30114

חלקה : 12

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים הבנוי בן 3 קומות מעל קומת מרתף ובו 6 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד

סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף ו- 10 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מוצע הריסת גרם מדרגות פנימי קיים ובנייתו מחדש ע"י שטחי דירות קיימות והחזרת שטח לדירות במיקום גרם מדרגות הקיים להריסה כולל מעלית פנימית.

קומת מרתף – מפלס -1.50 – מוצעים מחסנים תחת שטחי הרחבות, ע"י שטחים המתייתרים ובשטחי מילוי.

קומת קרקע – מפלס +1.00 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, פיתוח שטח ומתקני חניות.

קומה א' - מפלס +4.06 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, כולל תוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירה מערבית ע"י שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

קומה ב' - מפלס +7.12 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, כולל תוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירה מערבית ע"י שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז.

קומה ג' מפלס +10.18 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ד' מפלס +13.24 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומת גג מפלס +16.30 – מוצע פתח יציאה לגג משותף מגרם מדרגות משותף ופתחי יציאה למרפסות עבור דירות גג מגרם המדרגות המשותף.

היתר בניה מקורי: מועד הקמת המבנה בשנת בין 1969-1972 ע"פ תצ"א.

לא נמצאו היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1721 משנת 76 – התכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

ותכנית 1721ב משנת 98 עבור הפקעה לטובת דרך.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת ע"י לאה הלל בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל עץ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות	09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חוו"ד אגף הרישוי חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל ע"י 1-2 בעלי ערכיות גבוהה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חו"ד מחלקת שימור : התקבל פטור ממח' השימור בכתב – נסרק לארכיב. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – תנאי לטופס 4: בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – תנאי להיתר – הגשת ערבת ע"ס 27,309 ₪. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 14.06.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבני מפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות סה"כ 5 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר בחריגה מקו בנין, וכן ריצוף גג למרפסות. בניית ממ"דים בחריגה מקווי בניין. הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה.		

תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד, קיימות 6 יח"ד סה"כ 10 יח"ד. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ' קו בניין קדמי חזית צפונית וצידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודת ממ"דים בחזית מערבית – פורסמה הקלה. מעלית ומדרגות מוצע הריסת גרם מדרגות פנימי קיים ובנייתו מחדש ע"ח שטחי דירות קיימות והחזרת שטח לדירות במיקום גרם מדרגות הקיים להריסה כולל מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל- 2 יח"ד קיימות במפלס קומת הקרקע – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר. תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות א' ו- ב' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 ותוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירות מערביות ע"ח שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומות ג' - ד' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה). 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. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג :		

מוצע פתחי יציאה למרפסת גג ולמערכות טכניות מגרם מדרגות המשותף ומרפסות גג פרטיות. מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים התקבל אישור שפ"ע. תברואה מוצע נישת אשפה מקובל. פיתוח שטח הוצגו פתרונות נדרשים עבור גמל מים/גז/חשמל/תקשורת. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל ע"י 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר.		השלמת תנאים לדיון

מרפסות מוצעות מרפסות זיי בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים. תברואה מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.	11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-(ע"פ סקר העצים שהתקבל ע"י 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חוו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה. חוו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים.		

תברואה מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד אגף הרישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקות מתקן חניה בהתאם לתתק"י. תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-נע"פ סקר העצים שהתקבל ע"פ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו. נושא חניה מובא להכרעת הוועדה חוו"ד מחלקת שימור : טרם התקבלה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – תנאי לטופס 4: בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. חוו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 14.06.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבני בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות סה"כ 5 קומות. תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר בחריגה מקו בנין, וכן ריצוף גג למרפסות. בניית ממ"דים בחריגה מקווי בניין. הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד, קיימות 6 יח"ד סה"כ 10 יח"ד. קווי בניין		

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין אחורי חזית דרומית 3 מ' קו בניין קדמי חזית צפונית וצידיים חזיתות מזרחית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט חריגה בעמודת ממ"דים בחזית מערבית – פורסמה הקלה. מעלית ומדרגות מוצע הריסת גרם מדרגות פנימי קיים ובנייתו מחדש ע"ח שטחי דירות קיימות והחזרת שטח לדירות במיקום גרם מדרגות הקיים להריסה כולל מעלית פנימית – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ל- 2 יח"ד קיימות במפלס קומת הקרקע – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר. תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בקומות א' ו- ב' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 ותוספת שטח של 7.5 מ"ר לדירות מערביות ע"ח שטחים שנלקחו לטובת גרם מדרגות חדש + תוספת של 2 מ"ר נוספים עד 25 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומות ג' - ד' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה). 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. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. קומת גג : מוצע פתחי יציאה למרפסת גג ולמערכות טכניות מגרם מדרגות המשותף ומרפסות גג פרטיות.		

מחסנים קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר. לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h. יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות. עצים יש לקבל אישור שפ"ע עבור סקר העצים. תברואה מוצע נישת אשפה מקובל, יש לאשר במח' תברואה. פיתוח שטח הוצגו פתרונות נדרשים עבור גמל מים/גז/חשמל/תקשורת. ניקוז מי נגר הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש. מתנגדים בוצע הליך פרסומי – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	19/03/2024	תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 3 קומות קיימות סה"כ 5 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממ"דים בחריגה מקווי בנין הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה תוספות בניה עפ"י תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה תוספת 4 יח"ד, קיימות 6 יח"ד סה"כ 10 יח"ד

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.	16
	תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.	17
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	18
	תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 27,309 ₪ בעבור שימור העצים	19

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

חו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 ע"פ התקן נדרש 13 מק"ח סה"כ מוצע 10 מק"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבת להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.

תנאי להיתר בניה – תשלום קרן חניה כללית עבור 3 מק"ח חסרים.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה :

מוצעות 5 מק"ח על קרקעיות בחזית ראשית ו-2 מכפילי חניה עבור 5 מק"ח נוספות. מיקום החניות פוגע בחזות הרחוב, אינו מתחשב בעצים לשימור-נע"פ סקר העצים שהתקבל ע"פ 1-2 בעלי ערכיות גבוה יכרתו לטובת כניסה לחניה מתוכננת) והיציאה מהמגרש ברוורס אל הרחוב מסכנת את הולכי הרגל, לאור הנסיבות יש לתכנן מעלית רכב ללא בינוי על קרקעי ולהציע מק"ח תת קרקעים כמצ"ב בסקיצה. יצוין כי כיום קיימת חניה על קרקעית לה לא נמצא היתר אשר מבוקשת בהכשרה בתוכנית זו.

נושא חניה מובא להכרעת הוועדה

מחסנים

קיימים 3 מחסנים ומוצע 7 מחסנים נוספים סה"כ 10 מחסנים כמספר יח"ד – אין מניעה לאשר.

לציין בתכנית גובה מחסנים 2.20 h.

יש לבטל הרחבת מחסן מס' 1, לא ניתן לאשר הרחבת מחסנים מעבר ל- 20 מ"ר.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר – אין מניעה לאשר אך נראה כי סך שטח הממוצע של שטחי המחסנים חורג מ- 12 מ"ר. יש להציג תחשיב ממוצע שלא חורג מ- 12 מ"ר כמותר.

מסתורים

יש להציג פתרון מסתורי כביסה לדירות.

ניקוז מי נגר

הוצגה תכנית פתרון לחלחול מי נגר אך החישוב שהוצג אינו תקין, יש להציג חישוב מ- 50% מהשטח הפנוי מבינוי ולא משטח המגרש.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0007.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממדי"ם, מרפסות ומחסנים, תוספת קומות ויח"ד ע"פ תמ"א 38.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדריכל פין ע"י יפוי כח יהונתן
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מרדכי היהודי 18 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30013	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
1694	תחילת תוקף	18/05/1972			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0007.00 רחוב מרדכי היהודי 18 – תמ"א 38/1

גוש : 30013

חלקה : 39

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף קיימת ו- 8 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 1.5 קומות חדשות ובהן 4 יח"ד.

סה"כ 5.5 קומות מעל קומת מרתף ו- 12 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, הרחבת מבואת כניסה ומעלית חיצונית כולל הריסת גרם מדרגות ובניה מחדש.

קומת מרתף – מפלס -2.55 – מוצע תוספת מחסנים תחת שטחי הרחבות, מעברים וחצרות אנגליים לאורור מחסנים.

קומת קרקע – מפלס 0.00 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי, ריצופי חצרות, מכפילי חניה ופיתוח שטח.

קומה א' מפלסים +3.06 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ב' מפלסים +6.12 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ג' מפלסים +9.18 – מוצעות תוספות ל- 2 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, הפיכת שטחי שירות לעיקרי ומרפסות זיז מוצעות.

קומה ד' מפלסים +12.24 – מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות זיז.

קומה ה' מפלסים +15.30 – מוצעת קומה חלקית חדשה ובה 2 יח"ד ומרפסות גג וזיז.

קומת גג מפלסים +18.36 – מוצע גג שטוח פתח יציאה לגג שטוח ומערכות טכניות.

היתר בניה מקורי: 1970/0328.00

לא קיימים היתרי בניה נוספים.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 1694 מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 – עבור איחוד חלקות בלבד משנת 72. ותכנית 3770 משנת 99 המייעדת את המגרש לאזור מגורים 1.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת ילנה קוסה בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה בקשה נדונה בתאריך 20.11.2024 בוועדת משנה לדחיית תכנית במתכונת המוצעת עבור הורדת חצי קומה בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/114 2024/0034 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע כעת הוגשה תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה בהתאם להורדת חצי קומה נראה כי השתנה מאזן החניה ע"כ יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן התואם את שטחי יח"ד המוצעות. מעליות ומדרגות חו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תכנון מידתי : ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. מרפסות

מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג בקומה חלקית – יש לבטל. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל- 1.5 מ' המותרים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה בהתאם להורדת חצי קומה נראה כי השתנה מאזן החניה ע"כ יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן התואם את שטחי יח"ד המוצעות. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד הסדרי שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 07.05.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות+קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות . תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין בחזית קדמית, עד 40%, וכן ריצוף גג למרפסת . בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה . הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה . תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, מוצע 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד .		

קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי ואחורי חזיתות מזרחית ומערבית 3 מ' קו בניין צידי חזיתות דרומית וצפונית 2 מ' הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי בניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט בלובי מבואת הכניסה. חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : תכנית תואמת מדיניות המאפשר בניה עד 6 קומות ב%200-240 אחוזי בניה וקווי בניין 3 מ' מכל צד, לנושא קומות, אחוזי בניה וקווי בניין למעט קו בניין קידמי לנושא חדר מדרגות בכ-1 מ'. נתוני הבקשה תואמים מגמת התכנון שנקבעה לאזור. התוכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. מעליות ומדרגות מוצעת מעלית בתוך מבואת חדשה מוצעת – אין מניעה לאשר. מבואת הכניסה חדשה מוצעת בתוך תחום קו בניין – אין מניעה לאשר. חו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תיכנון מידתי : ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומה ד' מוצעות קומה חדשה ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיר האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד בדרישה.		

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ה' מוצעת קומה חלקית ובה יח"ד אחת. 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. 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 – המוצע עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר בקומה החלקית. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים הבקשה מציעה 4 מחסנים תחת שטחי הרחבות בלבד – אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג בקומה חלקית – יש לבטל. מסתורים פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין והוצעו מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע.		

יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. נגישות מוצעות 4 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל- 1.5 מ' המותרים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, צובר גז, מיזוג אוויר, מסתורי כביסה וארון תשתיות. ניקוז מי נגר הוצג פתרון חלחול. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
עד להגשת תכנית מתוקנת הכוללת הורדה של חצי קומה .	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
המלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת עבור הורדת קומה חלקית בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/114 2024/0034 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע ע"כ הבקשה מובאת לדחיה לצורך הגשת תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה שהוצעה כמבנן.	12/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

חו"ד מח' התכנון לאחר עדכון : לאור החלטת וועדת ערר מס' 1115+1116/23 בנושא מבנן, שהחליטה כי ניתן לקדם תכנון במתווה של "מבנן" כאשר קיים ייתרון תכנוני לכך, מאחר ובבקשה בנדון לא נמצא ייתרון תכנוני לאור הגדרתה כמבנן, לא ניתן להגדיר את הבקשה במסגרת מתווה זה. חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד הסדרי שימור : טרם התקבל. מעליות ומדרגות מבואת הכניסה המוצעת חורגת מקו בניין ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה, יש לצמצם גרעין חדר מדרגות חדר ומבואת הכניסה לתוך קו בניין. חו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תכנון מידתי : ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע.		

יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל- 1.5 מ' המותרים. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תיבדק שוב וייתכנו הערות/דרישות נוספות בהתאם לתכנית שתוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.	23/09/2024	חוות דעת תכנונית

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י. מובא להכרעת וועדה לענין החניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד הסדרי שימור : טרם התקבל. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 07.05.2023 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות+קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות . תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין בחזית קדמית, עד 40%, וכן ריצוף גג למרפסת . בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה . הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה . תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית. תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, מוצע 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי ואחורי חזיתות מזרחית ומערבית 3 מ' קו בניין צידי חזיתות דרומית וצפונית 2 מ'		

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי בניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט בלובי מבואת הכניסה. חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : תכנית תואמת מדיניות המאפשר בניה עד 6 קומות ב%200-240 אחוזי בניה וקווי בניין 3 מ' מכל צד, לנושא קומות, אחוזי בניה וקווי בניין למעט קו בניין קידמי לנושא חדר מדרגות בכ-1 מ'. נתוני הבקשה תואמים מגמת התכנון שנקבעה לאזור. התוכנית המוצעת מקובלת תכנונית וניתן לקדמה. מעליות ומדרגות מוצעת מעלית בתוך מבואה חדשה מוצעת – אין מניעה לאשר. מבואת הכניסה המוצעת חורגת מקו בניין ולא ניתן לאשרה כפי שהוגשה, יש לצמצם גרעין חדר מדרגות חדר ומבואת הכניסה לתוך קו בניין. חוו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תיכנון מידתי : ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר. קומות חדשות קומות ד' ו-ה' מוצעות קומות חדשות ובהן 4 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומת גג :		

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים הבקשה מציעה 4 מחסנים תחת שטחי הרחבות בלבד – אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית מערבית בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר. מסתורים פתרון מיזוג אוויר הוצע בגג הבניין והוצעו מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע. יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע. עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו. נגישות מוצעות 4 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל. יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל- 1.5 מ' המותרים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים, צובר גז, מיזוג אוויר, מסתורי כביסה וארון תשתיות. ניקוז מי נגר הוצג פתרון חלחול. מתנגדים		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 2 קומות על 4 קומות+קומת מרתף קיימות, סה"כ 7 קומות תוספת מרפסות זיז עד עומק 2 מטר ובחריגה מקו בנין בחזית קדמית, עד 40%, וכן ריצוף גג למרפסת בניית ממדים מחוץ לקווי הבנין, ובמרחק של עד 0 מטר מגבול החלקה הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. תוספת חניות בתחום המגרש בחזית הקדמית תוספות בניה לפי תמ"א 10038 לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת 4 יח"ד, קיים 8 יח"ד, מוצע 4 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד	27/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.	16
	יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.	17
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	18
	שפ"ע - תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 49,498 ₪ בעבור שימור העצים. 2. תשלום היטל כספי על סך 314 ₪.	19

20	חוות דעת סופית מחלקת השימור

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה

בקשה נדונה בתאריך 20.11.2024 בוועדת משנה לדחיית תכנית במתכונת המוצעת עבור הורדת חצי קומה בהתאם לחו"ד מעודכנת של מח' תכנון עיר וכן לצורך השלמת אישור מח' השימור. בקשה זו הוגשה כמבנן עם תיקי רישוי 2024/114 2024/0034 כעת לאחר קבלת חו"ד מעודכנת של מח' התכנון ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1115+1116/23 לעניין מבנן לא ניתן לאשר את המבנן שהוצע כעת הוגשה תכנית מתוקנת לאחר הורדת חצי קומה ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה.

המלצת מח' הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.

מוצע תוספת 4 יח"ד במסגרת תמ"א 38 ע"פ תקן נדרש 8 מק"ח מוצע 4 מ"ח.

יש לשלם קרן חניה עבור 4 מק"ח – קרן חניה כללית.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה לפי תתק"י.

מובא להכרעת וועדה לענין החניה

בהתאם להורדת חצי קומה נראה כי השתנה מאזן החניה ע"כ יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן התואם את שטחי יח"ד המוצעות.

מעליות ומדרגות

חו"ד מח' התכנון : נבחנה חלופה סטנדרטית לנגישות המבנה בהריסת חדר מדרגות ויצירת חדר מדרגות חדש הבולט מקונטור המבנה בכ-4 מ' ומקו בניין קדמי בכ-1 מ'. בנוסף מוצעת רמפה מקבילה לרחוב ברוחב 1.18 מ'. החלופה זאת נשללה בשל מופע חריג לרחוב ורוחב רמפה לא תקין. יש להגיש חלופה נוספת לנגישות עם תיכנון מידתי : ללא שינוי גרם מדרגות קיים, גישה ללובי כניסה קיים בהתאם למצב הקיים או בעזרת המעלון, גישה ליח"ד דרך מרפסות/פודסטים הצמודים למעלית בכפוף לאישור כיבוי אש.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג בקומה חלקית – יש לבטל.

עצים

התייחסות תכנון עיר :

עפ"י מדידה בתחום המגרש קיימים 13 עצים. ע"ג תכנית פיתוח הוצגו חלקית. לא צורפו תמונות ולא סיווג שכל העצים הקיימים בתחום המגרש. נראה כי יש צורך בעקירה או בהעתקה כ-5 עצים. יש לצרף סקר עצים ולקבל את אישור שפ"ע.

יש להציע נטיעות חדשות כלפי רחוב וכלפי חניה קיימת בתיאום עם אגף שפ"ע.

עץ מס' 4 מחוץ לגבול התכנית, במרחק פחות מ-3 מ' ממכפילי חניה מוצעים. נראה כי לא ניתן לשמרם. יש להציע פתרון לשמירת עצים אלו.

תברואה

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה ומיקום מוצע מקובל.

יש לצמצם גובה מסתורי אשפה וגז עד ל-1.5 מ' המותרים.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2020/0401.02</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר להיתר מס' 116622
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בית ירושלמי שלי נכסים בעמ -
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב עוזיאל 1, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	322	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
752824	תחילת תוקף	01/08/2020			

תאור הבקשה

חידוש היתר מס' 116622 שהופק בתיק 2020/0401.00 ביום 21.12.2021

מידע קודם

מתאריך	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו .		

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 752824 תחילת תוקף: 01/08/2020 ייעוד הקרקע: ביום 21.12.2021 הונפק היתר בניה מס': 116622, לתיק בנין מס': 2020/0401.00 עבור "הריסת חלקי מבנה ובניית מבנה בן 6 קומות מגורים מעל מחסנים וחניה עפי תמ"א 38 ו100381" תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך: 21.12.2024 עפ"י סעיפים 59, 60 לתקנות תכנון ובנייה ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. להלן נימוק ע"ב לחידוש היתר הבנייה כפי שהתקבל בדף הבקשה: " עקב מלחמת חרבות ברזל במשך תקופה מאוד ארוכה לא נכנסים פועלים" התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר.	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.12.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו .

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0267.01</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	קירוי חניית פריקה למשאיות בכניסת הספקים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדרי משה
עורך הבקשה	אדריכל ברוסטובסקי יחיאל
מתכנן השלד	מהנדס נחום יזהר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גימס א.ד. רוטשילד 1, קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30158	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2081	תחילת תוקף	21/06/1979	17	דרך חדשה או הרחבה	
2081	תחילת תוקף	21/06/1979	18	דרך קיימת או מאושרת	
2081	תחילת תוקף	21/06/1979	19	שטח לבניין ציבורי	
2081	תחילת תוקף	21/06/1979	3	שטח צבורי פתוח	
3409	תחילת תוקף	05/05/1987	3	שטח לבניין ציבורי	
3409ב	תחילת תוקף	16/11/2001	19	שטח לבניין ציבורי	
3409ב	תחילת תוקף	16/11/2001	20	שטח פרטי פתוח	
715375	תחילת תוקף	14/05/2022	1	מבנים ומוסדות ציבור	106605
715375	תחילת תוקף	14/05/2022	1	מבנים ומוסדות ציבור	106605

תאור הבקשה

ת.ב. 10.2670/2024 – קירוי חנייה בכנסת ישראל

תיאור הבקשה :

מהות הבקשה :

הבקשה הינה לקירוי חניית פריקה למשאיות בכניסת הספקים בכנסת ישראל.

מיקום התכנית : גו"ח : 30158/15 – מתחם כניסת ספקים בחניון כנסת ישראל.

תכנית החלה בתחום הבקשה : 715375.

בעלויות :

בעלות כנסת ישראל.

מבקשי הבקשה הינם כנסת ישראל.

הקלות :

אין הקלות בבקשה , לא בוצע הליך פרסומי.

חוות דעת מחלקות העיריה :

חו"ד הסדרי תנועה : לא נדרש.

חו"ד איכות הסביבה : לא נדרש.

חו"ד אגף שפ"ע : התקבל. אושר.

חו"ד תברואה : לא נדרש.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מוצעת בקשה לקירוי חניית משאיות פריקה למשאיות בכניסת הספקים. במקום חלה תכנית 715375 אשר תחילת תוקפה הינה מתאריך 14.5.2022 ומגדירה את השטח בו מבוקשת הבקשה לשטח עבור מבנים ומוסדרות ציבור. ע"פ סעיף 4.5.2 א' (1) "תותר הקמת מתקני בידוק, מבני שמירה, גגוני קירוי והצללה לצורכי תפעול מערך בקרת הכניסה והבידוק וחצרות התכנסות. בטבלה 5 בהוראות התכנית, עבור שטחי חניונים ומחסנים בשימוש מבנים ומוסדרות ציבור, שטח מותר לשימוש מעל הכניסה הקובעת עומד על 15,000 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת עומד על 35,000 מ"ר. ע"פ הוראות התכנית, מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת קומת החניה העליונה, 769 מ' מעל פני הים. ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה בבקשה, המפלס מעל פני הים בו מוצע הקירוי הינו 788.9 מ' מעל פני הים. דהיינו, השטחים אותם ניתן לבקש במסגרת הבקשה הינם השטחים הניתנו מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5. ע"פ בדיקה במערכת הרישוי, לא נראה כי נוצלו שטחים במסגרת היתרים קודמים בחלקה בה מבוקשת הבקשה. על כן, אין מניעה מלאשר את השטח המוצע עבור קירוי החנייה בהתאם למכסת השטחים הקיימת בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגתם בהרמוניקה כמוצעים (כרגע מוצגים כקיימים, מסומן על גבי תכנית a הבקשה לעדכון השטחים).		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 715375 תחילת תוקף :	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

14/05/2022 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור חוות דעת רישוי: מוצעת בקשה לקירוי חניית משאיות פריקה למשאיות בכניסת הספקים. במקום חלה תכנית 715375 אשר תחילת תוקפה הינה מתאריך 14.5.2022 ומגדירה את השטח בו מבוקשת הבקשה לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור. ע"פ סעיף 4.5.2 א'(1) "תותר הקמת מתקני בידוק, מבני שמירה, גגוני קירוי והצללה לצורכי תפעול מערך בקרת הכניסה והבידוק וחצרות התכנסות. בטבלה 5 בהוראות התכנית, עבור שטחי חניונים ומחסנים בשימוש מבנים ומוסדות ציבור, שטח מותר לשימוש מעל הכניסה הקובעת עומד על 15,000 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת עומד על 35,000 מ"ר. ע"פ הוראות התכנית, מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת קומת החניה העליונה, 769 מ' מעל פני הים. ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה בבקשה, המפלס מעל פני הים בו מוצע הקירוי הינו 788.9 מ' מעל פני הים. דהיינו, השטחים אותם ניתן לבקש במסגרת הבקשה הינם השטחים הניתנו מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5. ע"פ בדיקה במערכת הרישוי, לא נראה כי נוצלו שטחים במסגרת היתרים קודמים בחלקה בה מבוקשת הבקשה. על כן, אין מניעה מלאשר את השטח המוצע עבור קירוי החנייה בהתאם למכסת השטחים הקיימת בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגתם בהרמוניקה כמוצעים (כרגע מוצגים כקיימים, מסומן על גבי תכנית a הבקשה לעדכון השטחים).		

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת המחלקה :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מוצעת בקשה לקירוי חניית משאיות פריקה למשאיות בכניסת הספקים. במקום חלה תכנית 715375 אשר תחילת תוקפה הינה מתאריך 14.5.2022 ומגדירה את השטח בו מבוקשת הבקשה לשטח עבור מבנים ומוסדרות ציבור.

ע"פ סעיף 4.5.2 א' (1) "תותר הקמת מתקני בידוק, מבני שמירה, גגוני קירוי והצללה לצורכי תפעול מערך בקרת הכניסה והבידוק וחצרות התכנסות.

בטבלה 5 בהוראות התכנית, עבור שטחי חניונים ומחסנים בשימוש מבנים ומוסדרות ציבור, שטח מותר לשימוש מעל הכניסה הקובעת עומד על 15,000 מ"ר ומתחת לכניסה הקובעת עומד על 35,000 מ"ר.

ע"פ הוראות התכנית, מפלס הכניסה הקובעת הינו מפלס רצפת קומת החניה העליונה, 769 מ' מעל פני הים.

ע"פ המוצג על גבי ההרמוניקה בבקשה, המפלס מעל פני הים בו מוצע הקירוי הינו 788.9 מ' מעל פני הים. דהיינו, השטחים אותם ניתן לבקש במסגרת הבקשה הינם השטחים הניתנו מעל הכניסה הקובעת בטבלה 5.

ע"פ בדיקה במערכת הרישוי, לא נראה כי נוצלו שטחים במסגרת היתרים קודמים בחלקה בה מבוקשת הבקשה.

על כן, אין מניעה מלאשר את השטח המוצע עבור קירוי החנייה בהתאם למכסת השטחים הקיימת בטבלה 5 וזאת בכפוף להצגתם בהרמוניקה כמוצעים(כרגע מוצגים כקיימים, מסומן על גבי תכנית a הבקשה לעדכון השטחים).

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2020/0557.01</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי להיתר - שינוי פתחים, חלוקה פנימית, הגבהת קומות והגדלת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ישראל פאלוך מעלות דפנה 122 בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שפירא יצחק
מתכנן השלד	הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מקוה ישראל 122, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30100	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973			
1232	תחילת תוקף	14/06/1973	4	דרך חדשה או הרחבה	
1232	תחילת תוקף	14/06/1973	9	לא מוגדר בתכנית זו	
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	2	אזור מגורים 3 מיוחד	1900
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976	8ד	דרך קיימת או מאושרת	
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978			
5/20/01	תחילת תוקף	20/05/1978	122	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

2020/557.1 – מעלות דפנה 122 – תכנית שינויים

בתאריך 29.9.2024 דנה הועדה בבקשה והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד השינויים הנדרשים היה לבטל מרפסת זיז היוצאת מגג במפלס +14.00.

לאחר פניית עורך הבקשה ובדיקת הצוות המקצועי את המרפסת הנ"ל, הוחלט כי המרפסת מתיישבת תכנונית היטב עם יתר המרפסות בחזית. יש לציין כי המרפסת המבוקשת הינה מעל מרפסת אשר שייכת לאותם הבעלים.

בהתאם לזאת, אין מניעה מלאשר את המרפסת הנ"ל.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בתאריך 29.9.2024 דנה הועדה בבקשה והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד השינויים הנדרשים היה לבטל מרפסת זיז היוצאת מגג במפלס +14.00.
	לאחר פניית עורך הבקשה ובדיקת הצוות המקצועי את המרפסת הנ"ל, הוחלט כי המרפסת מתיישבת תכנונית היטב עם יתר המרפסות בחזית. יש לציין כי המרפסת המבוקשת הינה מעל מרפסת אשר שייכת לאותם הבעלים.
	בהתאם לזאת, אין מניעה מלאשר את המרפסת הנ"ל.
09/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	5/20/01
	תחילת תוקף :
	20/05/1978

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 3-4 קומות		
לבקשת היוזם מבוקשת העברת שטחים מיח"ד 34 ליח"ד 35 במפלס +17.50. אין מניעה לאשר. אין מדובר בתוספת שטחים. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל. הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר. יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל. הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר.	11/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/20/01 תחילת תוקף : 20/05/1978 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חוות דעת והמלצת מחלקת רישוי שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. תוספת מרפסת זיז מתוך מרפסת גג – לא ניתן לאשר יציאת מרפסת זיז מגג. יש לבטל. הרחבת מרפסת זיז – אין מניעה לאשר. שטח המרפסת המקורה אינו עולה על 14 מ"ר. הגבהת המפלסים והגבהת המבנה – אין מניעה לאשר. ההגבהה פורסמה. הגדלת שטח מחסן – אין מניעה לאשר. מדובר בשטח לובי שהוסב להגדלת המחסן כך שאין תוספת שטח שירות אלא הפיכה משירות לשירות. שטח המחסן לאחר הגדלה אינו עולה על 20 מ"ר. התנגדויות בוצע פרסום לפי סעיף 149. לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת למחסן על חשבון חללים משותפים. הרחבת מרפסת גג ע"י מרפסת זיזית הגבהת קומות חדשות	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 29.9.2024 דנה הועדה בבקשה והחליטה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. אחד השינויים הנדרשים היה לבטל מרפסת זיז היוצאת מגג במפלס +14.00.

לאחר פניית עורך הבקשה ובדיקת הצוות המקצועי את המרפסת הנ"ל, הוחלט כי המרפסת מתיישבת תכנונית היטב עם יתר המרפסות בחזית. יש לציין כי המרפסת המבוקשת הינה מעל מרפסת אשר שייכת לאותם הבעלים.

בהתאם לזאת, אין מניעה מלאשר את המרפסת הנ"ל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0046.01</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת בניה, ללא תוספת יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד עו"ד יצחק שטינברג ע"פ יפוי כוח
עורך הבקשה	אדריכל רוזנזפט איתמר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אלעשה 6, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1176023	תחילת תוקף	03/10/2023			
1176023	תחילת תוקף	03/10/2023			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
30099ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2022/0046.01 רח' אלעשה 6 - תמ"א 38 - שינויים

גוש : 30099

חלקה : 88

מהות הבקשה :

בקשה לשינויים לתיק 2022/0046.00 – היתר בניה יצא ב- 13.02.2023.

תוספות מוצעות מכוח תכנית 1176023 – תחילת תוקף 03.10.2023.

מוצע שינויים פנימיים ובפתחים, הגדלת קו בניין, הרחבת ותוספת מרפסות, השלמת קומה חלקית ותוספת קומה לצורך הרחבת יח"ד קיימות ושינויים בתמהיל יח"ד.

השינויים המוצעים הינם :

קומת קרקע – הרחבת חדר ממ"ד, תוספת מבואת כניסה וחיפוי למעלית, שינויים בפתחים, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת כניסה חיצונית לדירה מס' 2 .

קומה א' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, הרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה.

קומה ב' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח צמצום ח. ממ"ד, תוס' יח"ד במפלס זה ע"ח ביטול דירה במפלס ב' ושינויים פנימיים ובפתחים.

קומה ג' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה, ושינויים פנימיים ובפתחים.

קומה ד' – השלמת קומה חלקית ותוס' יח"ד במפלס זה ע"ח ביטול דירה במפלס ג', הרחבת מרפסת זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה, ושינויים פנימיים ובפתחים.

קומה ה' – תוס' קומה חדשה ובה הרחבה ל- 3 יח"ד לדופלקס לדירות מפלס קומה ד', תוספת מרפסות גג וזיז.

קומת גג חדשה – מוצע גג שטוח ובו מרפסות גג עבור 3 יח"ד בגישה פנימית ופינת רום מזרח עבור מתקנים טכניים בגישה מגרם מדרגות משותף.

פרסום

לא בוצע הליך פרסומי, בקשה תואמת תבע.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

המלצת אגף הרישוי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים סטייה ניכרת : בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס קומות וקווי בניין. נספח בינוי : בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מנחה (רקע) בק.נ.מ. 100:1. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תבע : שטחי הבנייה המרביים בסך 1350 מ"ר אשר כולן מעל למפלס הכניסה הקובעת. מאושר בהיתר מקורי : 819.89 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : ש. עיקרי ע"ס 404.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת וכן מוצע שינויים בשטחי בניה מאושרים. סך שטחי בניה עיקריים מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5. ש. שירות : מותר עפ"י תבע : שטחי הבנייה המרביים בסך 330 מ"ר : אשר 300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מאושר בהיתר מקורי : מעל הכניסה הקובעת 195.01 מ"ר. מוצע בבקשה : סך שטחי שירות המוצעים וקיים בבקשה לאחר שינויים בשטחי בניה מאושרים בהיתר מקורי 286.41 מ"ר סך שטחי בניה למטרות שירות מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5. הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות. יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים .		בכפוף לשינויים ובתנאים

ניהול מי נגר : יש להציג תחשיב בהתאם לנדרש בתכנית. הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית. הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המנחה אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ובהתאם לתכנית a11 . נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30099 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי מוצע בבקשה : קומת קרקע – הרחבת חדר ממ"ד, תוספת מבואת כניסה וחיפוי למעלית, שינויים בפתחים, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת כניסה חיצונית לדירה מס' 2 . קומה א' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, הרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה. קומה ב' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיז מאושרות ותוספת מרפסת זיז חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח צמצום ח. ממ"ד, תוס'	27/11/2024	חוות דעת תכנונית

יח"ד במפלס זה ע"ח ביטול דירה במפלס ב' ושינויים פנימיים ובפתחים. קומה ג' – הרחבת חדר ממ"ד, הרחבת מרפסות זיו מאושרות ותוספת מרפסת זיו חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה, ושינויים פנימיים ובפתחים. קומה ד' – השלמת קומה חלקית ותוס' יח"ד במפלס זה ע"ח ביטול דירה במפלס ג', הרחבת מרפסת זיו מאושרת ותוספת מרפסת זיו חדשה, תוספת פתח יציאה ממעלית הנגשה לדירה, סגירת מרפסת לשטח עיקרי והרחבת קונטור המבנה לשטח עיקרי, תוספת שטח עיקרי ע"ח ח. ממ"ד ע"י ביטול דירה, ושינויים פנימיים ובפתחים. קומה ה' – תוס' קומה חדשה ובה הרחבה ל- 3 יח"ד לדופלקס לדירות מפלס קומה ד', תוספת מרפסות גג וזיו. קומת גג חדשה – מוצע גג שטוח ובו מרפסות גג עבור 3 יח"ד בגישה פנימית ופינת רום מזרח עבור מתקנים טכניים בגישה מגרם מדרגות משותף. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית מתאר 62'. 1511 תחילת תוקף 19.08.1971 "הרחבת דרכים כללית בשכונה" 1176023 תחילת תוקף 03.10.2023 " תוספות בניה והרחבת יח"ד " תכנית 1176023 מחליפה את תכנית 5111. סטייה ניכרת: בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס קומות וקווי בניין. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני בתיק 2023/6766.00, ע"פ בחינה של הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. נספח בינוי: בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מנחה (רקע) בק.נ.מ. 100:1. שלביות ביצוע: בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד.		

יחידות דיור : מותר עפ"י תבע : 12 יח"ד. אושר בהיתר מקורי : 12 יח"ד. מוצע בבקשה : לא מוצעות יח"ד חדשות בבקשה. גובה קומות : מקובל. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תבע : שטחי הבנייה המרביים בסך 1350 מ"ר אשר כולן מעל למפלס הכניסה הקובעת. מאושר בהיתר מקורי : 819.89 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : ש. עיקרי ע"ס 404.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת וכן מוצע שינויים בשטחי בניה מאושרים. סך שטחי בניה עיקריים מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5. ש. שירות : מותר עפ"י תבע : שטחי הבנייה המרביים בסך 330 מ"ר : אשר 300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. מאושר בהיתר מקורי : מעל הכניסה הקובעת 195.01 מ"ר. מוצע בבקשה : סך שטחי שירות המוצעים וקיים בבקשה לאחר שינויים בשטחי בניה מאושרים בהיתר מקורי 286.41 מ"ר סך שטחי בניה למטרות שירות מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5. הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בנייה עיקריים ושירות. יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים. מחסנים : לא קיים בבקשה. גובה בניה : לא קיימת התייחסות בתכנית לגובה המבנה.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה הקובעת + קומת יציאה לגג עליון. מוצע בבקשה : מבנה בן 6 קומות ויציאה לגג המבנה למתקנים טכניים ומרפסות גג. המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין מס' קומות. ניהול מי נגר : יש להציג תחשיב בהתאם לנדרש בתכנית. מרפסות זיז : שטחי מרפסות המותרות בתכנית בנוסף לשטח העיקרי : 270 מ"ר. מרפסות זיז מאושרות בהיתר : 46.33 מ"ר. מוצע בבקשה : 75.04 מ"ר. המוצע אינו חורג הוראות התכנית לעניין שטחי מרפסות. מרפסות גג : מוצע בבקשה מרפסות גג בשטח של 175.82 מ"ר – אין מניעה לאשר. פרסום לא בוצע הליך פרסומי, בקשה תואמת תבע. חוות דעת חוו"ד מהנדס : התקבל בתאריך 28.07.2024 ע"י איתי שרעבי. חוו"ד תכנון עיר : ל"ר – בקשה תואמת תבע. חוו"ד גורמים חוו"ד איכ"ס – לאשר את הבקשה. חוו"ד שפ"ע – לאשר את הבקשה. חוו"ד הסדרי תנועה – לאשר את הבקשה. חוו"ד אגף תברואה – לאשר את 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 משרד הבריאות	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר	13
	תנאי למתן היתר הבניה הוא תיאום עם צוות תכנית אב לתחבורה	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת אגף הרישוי

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

סטייה ניכרת:

בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין מס קומות וקווי בניין.

נספח בינוי:

בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מס' 1 מנחה (רקע) בק.נ.מ. 100:1.

שלביות ביצוע:

בתכנית הנ"ל מחייב שלביות ביצוע בהינף אחד.

שטחי בניה:

ש. עיקרי:

מותר עפ"י תב: שטחי הבנייה המרביים בסך 1350 מ"ר אשר כולן מעל למפלס הכניסה הקובעת.

מאושר בהיתר מקורי: 819.89 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.

מוצע בבקשה: ש. עיקרי ע"ס 404.28 מ"ר מעל הכניסה הקובעת וכן מוצע שינויים בשטחי בניה מאושרים.

סך שטחי בניה עיקריים מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5.

ש. שירות :

מותר עפ"י תבע : שטחי הבנייה המרביים בסך 330 מ"ר :

אשר 300 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ו- 30 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.

מאושר בהיתר מקורי : מעל הכניסה הקובעת 195.01 מ"ר.

מוצע בבקשה : סך שטחי שירות המוצעים וקיים בבקשה לאחר שינויים בשטחי בניה מאושרים בהיתר מקורי 286.41 מ"ר

סך שטחי בניה למטרות שירות מוצע וקיים אינם חורגים מהמותר בטבלה 5.

הבקשה תואמת את הוראות התכנית לעניין שטחי בניה עיקריים ושירות.

יש לבצע התאמה בשטחים הקיימים המאושרים שירות ועיקרי בהיתר מקורי בטבלת השטחים .

ניהול מי נגר :

יש להציג תחשיב בהתאם לנדרש בתכנית.

הבקשה תואמת את שטחי הבניה המותרים ואינה חורגת מהמותר בתכנית.

הבקשה אינה תואמת במדויק את נספח בינוי המנחה אך עומדת בכל הוראות התכנית ע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ובהתאם לתכנית a11 .

נדרש תיקונים לבקשה בהתאם לתיקונים המסומנים בתכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0553.00</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בנית מחסן/מחסנים, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבניין ותוספות מכח תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמא טופ עזה בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	אילן ברק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

דרך עזה 56, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	150	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
1210	תחילת תוקף	25/01/1968			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2023/0553.00 רחוב עזה 56-58 – תמ"א 38/1

גוש : 30025

חלקה : 150

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל לקומת מרתף חלקית ב- 2 כניסות במבנה דרומי (עזה 58) ישנה תוספת במפלס עליון לטובת יח"ד ובהן 15 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד ויח"ד נוספת בשטח קומת עמודים.

סה"כ 5 קומות מעל קומת מרתף ו- 26 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה:

מבקשים לבנות מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע, מעלית פנימית בתוך גרמי מדרגות קיימים.

קומת מרתף – מפלס -11.50 – מוצע בור חניה בחפירה של 4 מפלסים עבור מתקן חניה רובוטי מפלס חניה תחתונה -11.50.

קומת מרתף – מפלס -2.70 – מוצעים מחסנים ע"ח שטח למילוי, שטחים המתיייתרים ותחת שטחי הרחבות כולל שטחי חניה רובוטי מפלס עליון.

קומה קרקע – מפלסים -1.17 -0.00 +0.67 – מוצע תוספות ל- 4 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38, פיתוח שטח, מעלית רכב וגישה למתקן חניה ותוספת יח"ד בשטח קומה מפולשת וע"ח שטחים המתיייתרים תוך הנמכת רצפה.

קומה א' – מפלסים +1.88 +3.10 – מוצעות תוספות ל- 5 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 והרחבת מרפסת זיז קיימת ע"ח מרפסת זיז לביטול.

קומה ב' מפלס +6.20 +4.93 – מוצעות תוספות ל- 5 יח"ד קיימות בהתאם לתמ"א 38 והפיכת שטחי שירות לעיקרי.

קומה ג' מפלס +9.70 +7.98 – מוצע תוספות ליח"ד קיימת בהתאם לתמ"א 38 וכן מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות ומרפסות זיז וגג.

קומה ד' מפלס +11.43 +12.80 – מוצעת קומה חדשה ובה 5 יח"ד ומרפסות זיז וגג.

קומת גג מפלס +14.53 +16.10 – מוצעת יח"ד במפלס +14.53 ומפרסות גג וזיז. וכן מוצע במפלסים +16.10 פתחי יציאה לגגות מגרמי מדרגות משותפים.

היתר בניה מקורי: לא נמצא היתר מקורי התקבל תשריט בית משותף משנת 1960.

היתרי בניה נוספים: 03/347 תוספת מרפסת ליח"ד קיימת.

רקע סטטוטורי:

במגרש חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייעדת את החלקה למגורים. לפי תכנית 9988 אזור מגורים ג' חדש עד 6 קומות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך		בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
09/12/2024	המלצת אגף רישוי לדחות במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם להמלצת האגף ולדחות לצורך השלמת תנאים חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מוצע 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע 16 מ"ח בהתאם לדרישת התקן. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון לעניין חניה : תכנון בינוי פינה דרום מזרחית בהתאם לחנייה מוצעת : הבקשה מציעה שטחי הרחבות וממ"ד ליח"ד קיימות וחדשות בפינה זו, כמו כן, מתוכנן מתקן חנייה (מעלית רכב) ומשטח בטון מקורה לטובת ירידה למתקן חנייה בן 4 קומות תת"ק, 11 מקומות חנייה ויציאת רכבים לחזית רחוב עזה הראשי. במסגרת תכנית מתאר רחביה, יש לשמר כמה שניתן חצרות לחזית הרחוב על מנת לשפר את אופי שכונת רחביה כשכונת גנים. בתאום מול מחלקת תכנון, תואם תכנון העמדת ההרחבות על מנת לשמר כמה שיותר שטחי חצרות, על כן עץ 12 מסומן לעקירה ועץ 13 לשימור. בהתאם לכך : פתרון החנייה מאולץ וחלקי בשל הנימוקים הבאים : אין מענה מלא לכלל יח"ד החדשות (טבלת המאזן מציגה 21 יח"ד קיימות יש לתקן ל 10 יח"ד חדשות). הבקשה מציעה ריצוף על חשבון שטח החצר לחזיתות הרחוב. אין שטח המתנה למעלית הרכב. יציאת הרכבים לחזית רח' עזה הראשי על חשבון שטח מדרכה להולכי רגל. פתרון מאולץ ולא מיטבי	

מחלקת תכנון סוברה כי במקרה זה עדיף לתת פטור מחניה כדי לשמור על החצר והגינות ולא לייצר יציאה לרחוב עזה . יזם התכנית טוען שללא פתרון חניה זה לא תהיה הסכמה לביצוע הפרויקט. הנושא מובא להכרעת הוועדה בעניין זה . המלצת אגף הרישוי : הבקשה מציעה 11 יח"ד, בתכנית נראה כי מוצעות 12 מק"ח חניה. מס' מק"ח וטבלת מאזן החניה אינם ברורים כלל בנוסף נראה כי מבטלים מס' מק"ח גדול ברחוב. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה לא תואמת את המוצע בתכנית, יש להציג אישור הסדרי תנועה מעודכן ותואם למוצע בתכנית שפורסמה הכוללת 11 יח"ד כולל התייחסות לביטול מק"ח ברחוב, וכן להציג תכנון חניה מלא וברור ולחשב חניות בחישוב השטחים. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה לדיון בלבד. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכ"ס : לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית : לא נמצא אישור מהנדס לפתיחת תיק ברישוי – יש להגיש כתנאי לדיון. 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, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – נראה כי חלק משטחי השירות הופכים לעיקרי וחלקם לא, יש לציין ע"ג התכניות ולחשב הפיכת שטח שירות לעיקרי כעיקרי בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי השירות לעיקרי בהתאם לתיקון בתכנית. מוצעת דירה חדשה בשטח קומה מפולשת וע"ח שטחי שירות המתייתרים ותחת שטחי הרחבות ותוך הנמכת רצפה קיימת – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 1.2.1.4(א)/(ב) ובכפוף להנגשת הדירה בהתאם לסעיף 1.2.1.4(1)(ו).		

חדר טרפו : התכנית מציגה בקומת מרתף שלא כחלק מהתכנית "חדר טרנספורמציה עתידי" בתת הקרקע. בהתאם לאישור חח"י נדרש מהפונה להציע ח. שנאים, ע"כ יש להציג את חדר השנאים כחלק מהבקשה כולל לחשב בחישוב השטחים להציג כחלק מתכנית קומת המרתף כולל גישה לחדר השנאים. בתכנון הוצגה יח"ד המוצעת בשטח הקומה המפולשת לאחר הנמכה בקומת הקרקע אשר לא מבהיר את התכנון כראוי ומציג בתכנית הגגות את הדירה המוצעת בקומה עליונה כמו"כ לא ניתן להבין בבירור מהחתכים את תכנון המפלסים המוצעים ע"כ יש להציג את הדירה המוצעת בשטח קומה מפולשת בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע וכן להציג מחסנים המוצעים תחת שטחי הרחבות בקומת מרתף נוספת כך שתכנית הגגות תציג את כל גגות המבנה. בנוסף יש להציג חתך אחד העובר בין 2 המבנים. במפלסי קומות א-ב-ג בין המבנה הצפוני לדרומי ישנו שטח המופיע כשטח עיקרי קיים אשר מדובר בשטחי מרפסות, יש להוכיח כי שטחים אלו הינם שטחים עבור מרפסות שירות ולהציגם כמוצע לשטח עיקרי בהתאם או לחילופין לחשבם כחלק מ- 25 מ"ר מכוח שטחי תמ"א 38. קומות חדשות קומות ג' – ד' מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה למעט פינה קטנה בקומה ג' בחזית מערבית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לביטול שטח זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר המוצע עומד בדרישה. מחסנים קיים מחסן בקומת מרתף ומוצעים 25 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ע"ח שטחים מתייתרים ותחת שטחי הרחבות – התכנון המוצע אינו מקובל, הגישות לרוב שטחי המחסנים הינם גישות חיצוניות ולא מקובל, יש להציע גישה לכל שטחי המחסנים מתוך גרעיני מדרגות הקיימים. מחסן מוצע משפ' מרגליות בנוסף למחסן קיים, לא ניתן להציע נוסף יש להסיר. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.	

לציין גובה מחסנים 2.20 h. חו"ד תכנון עיר : המחסנים מתוכננים בפיזור בכל שטחי המילוי, ונגישים בחלקם בנגישות חיצונית ע"י גרמי מדרגות. לא מקובל. יש לתכנן מקבץ מחסנים בסמוך לגרמי המדרגות בנגישות פנימית בלבד. בהתאם לכך, יש ליצור המשכיות גרם מדרגות קיים דרומי לתוך קומת המרתף. בכל אגף יוצעו מספר המחסנים כמספר יח"ד הקיימות והחדשות. מרפסות במפלס קומה א' במבנה דרומי דירה 5 מוצעת מרפסת מאושרת בהיתר להריסה ומוצעת מרפסת חדשה – סה"כ שטחי מרפסות לדירה 8 מ"ר – התכנון המוצע להשלמת מרפסת זו פוגעת בחזית הפונה לרחוב עזה ויש להתאימה למרפסות בכלל העמודה. מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נוצרות מרפסות זיז קיימות ומוצעות שהופכות למקורות נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי – נראה כי לא נותרו שטחים עיקריים יש להציג פתרון חלופי העומד במותר בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם הצוות המקצועי. מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג יש לבטל. גישה למרפסת גג מדירה 16 אינה מקובלת – אין מניעה לאשר בכפוף לתיאום תכנון מול הצוות המקצועי. חו"ד מח' התכנון : מרפסות מוצעת ליח"ד בפינה צפון מערבית חורגות מעומק 2 מ'. יש לצמצם בהתאם להנחיות מרחביות. ליח"ד 16 מוצעת יציאה למרפסת זיזית משטח מרפסת גג. לא מקובל ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבטל מרפסת זיזית. עצים התייחסות תכנון עיר : רוב העצים המסומנים לעקירה בסמוך לבינוי או בשטח בינוי. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילה לעצים חדשים, בדגש לחזית רח' עזה הראשי ורח' עזה הפנימי. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : שביל נגישות לאגף דרומי מכרסם בשטחי חצר ואף יוצר פירצה בגדר. יש לבטלו ולהציע רצועת גינן. הנגישות תהיה ישירות לגרם המדרגות הקיים ומשם לאגף דרומי. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל. יש להגיש אישור תברואה. יש לציין מפלסי נישות לתברואה עד 1.50 + כמותר.		

פיתוח שטח גדרות : יש לציין ע"ג פריסת הגדרות – גדרות קיימים ללא הגבהה. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). ניקוז מי נגר הוצג חישוב שטח לחלחול. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע:	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מוצע 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע 16 מ"ח בהתאם לדרישת התקן. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון לעניין חניה : תכנון בינוי פינה דרום מזרחית בהתאם לחנייה מוצעת : הבקשה מציעה שטחי הרחבות וממ"ד ליח"ד קיימות וחדשות בפינה זו, כמו כן, מתוכנן מתקן חנייה (מעלית רכב) ומשטח בטון מקורה לטובת ירידה למתקן חנייה בן 4 קומות תת"ק, 11 מקומות חנייה ויציאת רכבים לחזית רחוב עזה הראשי. במסגרת תכנית מתאר רחביה, יש לשמר כמה שניתן חצרות לחזית הרחוב על מנת לשפר את אופי שכונת רחביה כשכונת גנים. בתאום מול מחלקת תכנון, תואם תכנון העמדת ההרחבות על מנת לשמר כמה שיותר שטחי חצרות, על כן עץ 12 מסומן לעקירה ועץ 13 לשימור. בהתאם לכך : פתרון החנייה מאולץ וחלקי בשל הנימוקים הבאים : אין מענה מלא לכלל יח"ד החדשות (טבלת המאזן מציגה 21 יח"ד קיימות יש לתקן ל 10 יח"ד חדשות). הבקשה מציעה ריצוף על חשבון שטח החצר לחזיתות הרחוב. אין שטח המתנה למעלית הרכב. יציאת הרכבים לחזית רח' עזה הראשי על חשבון שטח מדרכה להולכי רגל. פתרון מאולץ ולא מיטבי מחלקת תכנון סוברה כי במקרה זה עדיף לתת פטור מחניה כדי לשמור על החצר והגינות ולא לייצר יציאה לרחוב עזה . יזם התכנית טוען שללא פתרון חניה זה לא תהיה הסכמה לביצוע הפרויקט. הנושא מובא להכרעת הוועדה בעניין זה . המלצת אגף הרישוי :		

הבקשה מציעה 11 יח"ד, בתכנית נראה כי מוצעות 12 מק"ח חניה. מס' מק"ח וטבלת מאזן החניה אינם ברורים כלל בנוסף נראה כי מבטלים מס' מק"ח גדול ברחוב. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה לא תואמת את המוצע בתכנית, יש להציג אישור הסדרי תנועה מעודכן ותואם למוצע בתכנית שפורסמה הכוללת 11 יח"ד כולל התייחסות לביטול מק"ח ברחוב, וכן להציג תכנון חניה מלא וברור ולחשב חניות בחישוב השטחים. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה לדיון בלבד. חו"ד מחלקת תברואה : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת איכ"ס : לדחות את הבקשה. חו"ד הנדסית : לא נמצא אישור מהנדס לפתיחת תיק ברישוי – יש להגיש כתנאי לדיון. הקלות ב ניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה מוצע על בניין קיין בן 3 קומות וקומת מרתף 2 קומות חדשות סה"כ. מוצע לבניין 11 יח"ד חדשות בנוסף ל-15 יח"ד קיימות . בניית ממד בחזית מערבית מחוץ לקו בניין תמא . קלה בעומק המרפסות ל-2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר . קלה בקו בניין עבור מרפסות לפי תבע מס' 101-0615880 . קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזיתות דרומית ומזרחית 3 מ' קווי בניין צידיים צפונית ומערבית 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – למעט עמודת ממ"דים בחזית צד מערבית – פורסמה הקלה. וחניות תת"ק במעלית רכב. מעלית מוצעות 2 מעליות בתוך גרמי מדרגות קיימות – אין מניעה לאשר.		

חו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : התכנון מציע חריגה בחצי קומה וב 38% זכויות בנייה מעבר למאוסר בתכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זאת לטובת חיזוק המבנה. 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, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – נראה כי חלק משטחי השירות הופכים לעיקרי וחלקם לא, יש לציין ע"ג התכניות ולחשב הפיכת שטח שירות לעיקרי כעיקרי בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי השירות לעיקרי בהתאם לתיקון בתכנית. מוצעת דירה חדשה בשטח קומה מפולשת וע"ח שטחי שירות המתייתרים ותחת שטחי הרחבות ותוך הנמכת רצפה קיימת – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(א)/(ב) ובכפוף להנגשת הדירה בהתאם לסעיף 4.1.2.1(ו). חדר טרפו : התכנית מציגה בקומת מרתף שלא כחלק מהתכנית "חדר טרנספורמציה עתידי" בתת הקרקע. בהתאם לאישור חח"י נדרש מהפונה להציע ח. שנאים, ע"כ יש להציג את חדר השנאים כחלק מהבקשה כולל לחשב בחישוב השטחים להציג כחלק מתכנית קומת המרתף כולל גישה לחדר השנאים. בתכנון הוצגה יח"ד המוצעת בשטח הקומה המפולשת לאחר הנמכה בקומת הקרקע אשר לא מבהיר את התכנון כראוי ומציג בתכנית הגגות את הדירה המוצעת בקומה עליונה כמו"כ לא ניתן להבין בבירור מהחתכים את תכנון המפלסים המוצעים ע"כ יש להציג את הדירה המוצעת בשטח קומה מפולשת בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע וכן להציג מחסנים המוצעים תחת שטחי הרחבות בקומת מרתף נוספת כך שתכנית הגגות תציג את כל גגות המבנה. בנוסף יש להציג חתך אחד העובר בין 2 המבנים. במפלסי קומות א-ב-ג בין המבנה הצפוני לדרומי ישנו שטח המופיע כשטח עיקרי קיים אשר מדובר בשטחי מרפסות, יש להוכיח כי שטחים אלו הינם שטחים עבור מרפסות שירות ולהציגם כמוצע לשטח עיקרי בהתאם או לחילופין לחשבם כחלק מ- 25 מ"ר מכוח שטחי תמ"א 38. קומות חדשות קומות ג' – ד' מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה		

שמתחתיה... – המוצע עומד בדרישה למעט פינה קטנה בקומה ג' בחזית מערבית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לביטול שטח זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר המוצע עומד בדרישה. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מגרמי מדרגות משותפים. חזיתות חזיתות מקובלות ע"י מח' התכנון. מחסנים קיים מחסן בקומת מרתף ומוצעים 25 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ע"ח שטחים מתייתרים ותחת שטחי הרחבות – התכנון המוצע אינו מקובל, הגישות לרוב שטחי המחסנים הינם גישות חיצוניות ולא מקובל, יש להציע גישה לכל שטחי המחסנים מתוך גרעיני מדרגות הקיימים. מחסן מוצע משפ' מרגליות בנוסף למחסן קיים, לא ניתן להציע נוסף יש להסיר. להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים. לציין גובה מחסנים 2.20 h. חו"ד תכנון עיר : המחסנים מתוכננים בפיזור בכל שטחי המילוי, ונגישים בחלקם בנגישות חיצונית ע"י גרמי מדרגות. לא מקובל. יש לתכנן מקבץ מחסנים בסמוך לגרמי המדרגות בנגישות פנימית בלבד. בהתאם לכך, יש ליצור המשכיות גרם מדרגות קיים דרומי לתוך קומת המרתף. בכל אגף יוצעו מספר המחסנים כמספר יח"ד הקיימות והחדשות. מרפסות במפלס קומה א' במבנה דרומי דירה 5 מוצעת מרפסת מאושרת בהיתר להריסה ומוצעת מרפסת חדשה – סה"כ שטחי מרפסות לדירה 8 מ"ר – התכנון המוצע להשלמת מרפסת זו פוגעת בחזית הפונה לרחוב עזה ויש להתאימה למרפסות בכלל העמודה. מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נוצרות		

מרפסות זיז קיימות ומוצעות שהופכות למקורות נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי – נראה כי לא נותרו שטחים עיקריים יש להציג פתרון חלופי העומד במותר בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם הצוות המקצועי. מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג יש לבטל. גישה למרפסת גג מדירה 16 אינה מקובלת – אין מניעה לאשר בכפוף לתיאום תכנון מול הצוות המקצועי. חו"ד מח' התכנון : מרפסות מוצעת ליח"ד בפינה צפון מערבית חורגות מעומק 2 מ'. יש לצמצם בהתאם להנחיות מרחביות. ליח"ד 16 מוצעת יציאה למרפסת זיזית משטח מרפסת גג. לא מקובל ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבטל מרפסת זיזית. עצים התייחסות תכנון עיר : רוב העצים המסומנים לעקירה בסמוך לבינוי או בשטח בינוי. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילה לעצים חדשים, בדגש לחזית רח' עזה הראשי ורח' עזה הפנימי. נגישות נדרש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : שביל נגישות לאגף דרומי מכרסם בשטחי חצר ואף יוצר פירצה בגדר. יש לבטלו ולהציע רצועת גינון. הנגישות תהיה ישירות לגרם המדרגות הקיים ומשם לאגף דרומי. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל. יש להגיש אישור תברואה. יש לציין מפלסי נישות לתברואה עד 1.50+ כמותר. פיתוח שטח גדרות : יש לציין ע"ג פריסת הגדרות – גדרות קיימים ללא הגבהה. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).		

ניקוז מי נגר הוצג חישוב שטח לחלחול. הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מפני רעידות אדמה מוצע על בניין קיין בן 3 קומות וקומת מרתף 2 קומות חדשות סה"כ. מוצע לבניין 11 יח"ד חדשות בנוסף ל-15 יח"ד קיימות . בניית ממד בחזית מערבית מחוץ לקו בניין תמא הקלה בעומק המרפסות ל-2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ כמותר . הקלה בקו בניין עבור מרפסות לפי תבע מס"מ 101-0615880	16/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

12	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	
14	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	
15	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
16	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	
17	אישור מח' דרכים סופי	
18	תנאי למתן היתר, 'הא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המלצת אגף רישוי

לדחות במתכונת המוצעת עד להגשת תכנית מתוקנת בהתאם להמלצת האגף

ולדחות לצורך השלמת תנאים

חוו"ד הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה.

מוצע 12 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע 16 מ"ח בהתאם לדרישת התקן.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה בהתאם לתתק"י.

חוו"ד תכנון לעניין חניה:

תכנון בינוי פינה דרום מזרחית בהתאם לחנייה מוצעת: הבקשה מציעה שטחי הרחבות וממ"ד ליח"ד קיימות וחדשות בפינה זו, כמו כן, מתוכנן מתקן חנייה (מעלית רכב) ומשטח בטון מקורה לטובת ירידה למתקן חנייה בן 4 קומות תת"ק, 11 מקומות חנייה ויציאת רכבים לחזית רחוב עזה הראשי. במסגרת תכנית מתאר רחביה, יש לשמר כמה שניתן חצרות לחזית הרחוב על מנת לשפר את אופי שכונת רחביה כשכונת גנים.

בתאום מול מחלקת תכנון, תואם תכנון העמדת ההרחבות על מנת לשמר כמה שיותר שטחי חצרות, על כן עץ 12 מסומן לעקירה ועץ 13 לשימור. בהתאם לכך:

פתרון החנייה מאולץ וחלקי בשל הנימוקים הבאים:

אין מענה מלא לכלל יח"ד החדשות (טבלת המאזן מציגה 21 יח"ד קיימות יש לתקן ל 10 יח"ד חדשות).

הבקשה מציעה ריצוף על חשבון שטח החצר לחזיתות הרחוב.

אין שטח המתנה למעלית הרכב.

יציאת הרכבים לחזית רח' עזה הראשי על חשבון שטח מדרכה להולכי רגל. פתרון מאולץ ולא מיטבי

מחלקת תכנון סוברה כי במקרה זה עדיף לתת פטור מחניה כדי לשמור על החצר והגינות ולא לייצר יציאה לרחוב עזה.

יזם התכנית טוען שללא פתרון חניה זה לא תהיה הסכמה לביצוע הפרויקט.

הנושא מובא להכרעת הוועדה בעניין זה.

המלצת אגף הרישוי:

הבקשה מציעה 11 יח"ד, בתכנית נראה כי מוצעות 12 מק"ח חניה. מס' מק"ח וטבלת מאזן החניה אינם ברורים כלל בנוסף נראה כי מבטלים מס' מק"ח גדול ברחוב. חו"ד המחלקה להסדרי תנועה לא תואמת את המוצע בתכנית, יש להציג אישור הסדרי תנועה מעודכן ותואם למוצע בתכנית שפורסמה הכוללת 11 יח"ד כולל התייחסות לביטול מק"ח ברחוב, וכן להציג תכנון חניה מלא וברור ולחשב חניות בחישוב השטחים.

חו"ד מחלקת שימור: לאשר את הבקשה בתנאים.

חו"ד מחלקת דרכים: לאשר את הבקשה לדיון בלבד.

חו"ד מחלקת תברואה: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת שפ"ע: לדחות את הבקשה.

חו"ד מחלקת איכ"ס: לדחות את הבקשה.

חו"ד הנדסית: לא נמצא אישור מהנדס לפתיחת תיק ברישוי – יש להגיש כתנאי לדיון.

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, המוצע עומד בדרישה.

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – נראה כי חלק משטחי השירות הופכים לעיקרי וחלקם לא, יש לציין ע"ג התכניות ולחשב הפיכת שטח שירות לעיקרי כעיקרי בחישוב השטחים – אין מניעה לאשר את הפיכת שטחי השירות לעיקרי בהתאם לתיקון בתכנית.

מוצעת דירה חדשה בשטח קומה מפולשת וע"ח שטחי שירות המתייתרים ותחת שטחי הרחבות ותוך הנמכת רצפה קיימת – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1(א)/(ב) ובכפוף להנגשת הדירה בהתאם לסעיף 4.1.2.1(ו).

חדר טרפו: התכנית מציגה בקומת מרתף שלא כחלק מהתכנית "חדר טרנספורמציה עתידי" בתת הקרקע. בהתאם לאישור חח"י נדרש מהפונה להציע ח. שנאים, ע"כ יש להציג את חדר השנאים כחלק מהבקשה כולל לחשב בחישוב השטחים להציג כחלק מתכנית קומת המרתף כולל גישה לחדר השנאים.

בתכנון הוצגה יח"ד המוצעת בשטח הקומה המפולשת לאחר הנמכה בקומת הקרקע אשר לא מבהיר את התכנון כראוי ומציג בתכנית הגגות את הדירה המוצעת בקומה עליונה כמו"כ לא ניתן להבין בבירור מהותיים את תכנון המפלסים המוצעים ע"כ יש להציג את הדירה המוצעת

בשטח קומה מפולשת בקומת המרתף ולא בקומת הקרקע וכן להציג מחסנים המוצעים תחת שטחי הרחבות בקומת מרתף נוספת כך שתכנית הגגות תציג את כל גגות המבנה. בנוסף יש להציג חתך אחד העובר בין 2 המבנים.

במפלסי קומות א-ב-ג בין המבנה הצפוני לדרומי ישנו שטח המופיע כשטח עיקרי קיים אשר מדובר בשטחי מרפסות, יש להוכיח כי שטחים אלו הינם שטחים עבור מרפסות שירות ולהציגם כמוצע לשטח עיקרי בהתאם או לחילופין לחשבם כחלק מ- 25 מ"ר מכוח שטחי תמ"א 38.

קומות חדשות

קומות ג' – ד' מוצעות 2 קומות חדשות ובהן 10 יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי:

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים:

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה למעט פינה קטנה בקומה ג' בחזית מערבית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לביטול שטח זה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – אין מניעה לאשר המוצע עומד בדרישה.

מחסנים

קיים מחסן בקומת מרתף ומוצעים 25 מחסנים בקומת המרתף בקונטור מבנה קיים ע"ח שטחים מתייתרים ותחת שטחי הרחבות – התכנון המוצע אינו מקובל, הגישות לרוב שטחי המחסנים הינם גישות חיצוניות ולא מקובל, יש להציע גישה לכל שטחי המחסנים מתוך גרעיני מדרגות הקיימים.

מחסן מוצע משפ' מרגליות בנוסף למחסן קיים, לא ניתן להציע נוסף יש להסיר.

להוסיף מידות מלאות בכל קומת מחסנים.

לציין גובה מחסנים 2.20 h.

ח"ד תכנון עיר: המחסנים מתוכננים בפיזור בכל שטחי המילוי, ונגישים בחלקם בנגישות חיצונית ע"י גרמי מדרגות. לא מקובל. יש לתכנן מקבץ מחסנים בסמוך לגרמי המדרגות בנגישות פנימית בלבד. בהתאם לכך, יש ליצור המשכיות גרם מדרגות קיים דרומי לתוך קומת המרתף. בכל אגף יוצעו מספר המחסנים כמספר יח"ד הקיימות והחדשות.

מרפסות

במפלס קומה א' במבנה דרומי דירה 5 מוצעת מרפסת מאושרת בהיתר להריסה ומוצעת מרפסת חדשה – סה"כ שטחי מרפסות לדירה 8 מ"ר – התכנון המוצע להשלמת מרפסת זו פוגעת בחזית הפונה לרחוב עזה ויש להתאימה למרפסות בכלל העמודה.

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ועד ל- 2 מ' המותרים מכוח תכנית 615880 עם זאת נוצרות מרפסות זיז קיימות ומוצעות שהופכות למקורות נדרש לחשב מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי – נראה כי לא נותרו שטחים עיקריים יש להציג פתרון חלופי העומד במותר בהתאם לתכנית 9988 ובתיאום עם הצוות המקצועי.

מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג יש לבטל.

גישה למרפסת גג מדירה 16 אינה מקובלת – אין מניעה לאשר בכפוף לתיאום תכנון מול הצוות המקצועי.

חו"ד מח' התכנון : מרפסות מוצעת ליח"ד בפינה צפון מערבית חורגות מעומק 2 מ'. יש לצמצם בהתאם להנחיות מרחביות. ליח"ד 16 מוצעת יציאה למרפסת זיזית משטח מרפסת גג. לא מקובל ובניגוד להנחיות מרחביות. יש לבטל מרפסת זיזית.

עצים

התייחסות תכנון עיר : רוב העצים המסומנים לעקירה בסמוך לבינוי או בשטח בינוי. על כל עץ שנעקר יש להציע שתילה לעצים חדשים, בדגש לחזית רח' עזה הראשי ורח' עזה הפנימי.

נגישות

נדרש אישור מורשה נגישות.

חו"ד תכנון עיר : שביל נגישות לאגף דרומי מכרסם בשטחי חצר ואף יוצר פירצה בגדר. יש לבטלו ולהציע רצועת גיגון. הנגישות תהיה ישירות לגרם המדרגות הקיים ומשם לאגף דרומי.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה : בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מקובל.

יש להגיש אישור תברואה.

יש לציין מפלסי נישות לתברואה עד 1.50 + כמותר.

פיתוח שטח

גדרות : יש לציין ע"ג פריסת הגדרות – גדרות קיימים ללא הגבהה.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש - יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

ניקוז מי נגר

הוצג חישוב שטח לחלחול.

הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה :

תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא.

תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2020/0207.01</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנגנויער חיים נתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד ילין 21, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30066	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30066	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/0207.01 רח' דוד ילין 21 - תמ"א 38 – שינויים

גוש : 30066

חלקה : 126

מהות הבקשה :

בקשה לשינויים לתיק 2020/0207.00 – היתר בניה הופק בתאריך 07.02.2024

השינויים המוצעים הינם :

קומת מרתף/מחסנים :

ביטול שטחי מחסנים לטובת הרחבת דירה מס' 3 קיימת לדירת דופלקס ויצירת חלונות אנגליים לאוורור הקומה.

קומת קרקע :

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 3 להרחבת דירה קיימת.

קומה א' :

תוספת מרפסות זיז.

קומה ב' :

תוספת מרפסות זיז.

קומה ג' :

תוספת מרפסות זיז.

פרסום

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 –התקבלה התנגדות אחת.

פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה לבניית מרפסות בחזית מעבר לגבול מגרש בעומק של עד 1 מ'.

הפיכת שטח שירות לעיקרי – מימוש עודפי זכויות מתמ"א 38.

להלן עיקרי התנגדות :

הבנין לשימור אין לבצע בו שום שינוי חיצוני, אני לא מתכוננת לעזוב את הדירה ולכן אני מתנגדת לכל שינוי חיצוני או פנימי בדירה או במרפסת כניסה לסלון ביתי, היזמים מתכננים לבנות בתוך שטח דירתי להצדיק את הוצאתי מהדירה שבה אני מתגוררת כדיירת מוגנת.

חו"ד גורמים

חו"ד שפי"ע – לאשר את הבקשה.

חו"ד איכ"ס – בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חו"ד שימור – לדחות את הבקשה.

חו"ד מהנדס תמ"א: טרם התקבל – יש להגיש כתנאי להיתר.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	ו"ד והמלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים קומת מרתף/מחסנים : ביטול שטחי מחסנים לטובת הרחבת דירה מס' 3 קיימת לדירת דופלקס ויצירת חלונות אנגליים לאורור הקומה – מוצע תוספת של 43.83 מ"ר שטח עיקרי לדירה קיימת טרם בוצעה הריסה למבנה ובהיתר מקורי אושרו 1338.94 מ"ר שטח עיקרי אשר ניתן היה להציע מכח תמ"א 38 - 1381.5 מ"ר סה"כ שטחים שלא מומשו 42.56 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת השטח בכפוף לצמצום שטח התוספת ל- 42.56 מ"ר ובכפוף להצגת כל שטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי בטבלת השטחים בהרמוניקה. קומת קרקע : תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 3 להרחבת דירה קיימת – אין מניעה לאשר. קומה א' : תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

קומה ב': תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה. קומה ג': תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה. נדרש תיקונים בהתאם למסומן בתכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 30066ג תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע: ו"ד והמלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים קומת מרתף/מחסנים:	02/12/2024	חוות דעת תכנונית

ביטול שטחי מחסנים לטובת הרחבת דירה מס' 3 קיימת לדירת דופלקס ויצירת חלונות אנגליים לאוורור הקומה – מוצע תוספת של 43.83 מ"ר שטח עיקרי לדירה קיימת טרם בוצעה הריסה למבנה ובהיתר מקורי אושרו 1338.94 מ"ר שטח עיקרי אשר ניתן היה להציע מכח תמ"א 38 - 1381.5 מ"ר סה"כ שטחים שלא מומשו 42.56 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת השטח בכפוף לצמצום שטח התוספת ל- 42.56 מ"ר ובכפוף להצגת כל שטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי בטבלת השטחים בהרמוניקה. קומת קרקע: תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 3 להרחבת דירה קיימת – אין מניעה לאשר. קומה א': תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה. קומה ב': תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה. קומה ג': תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה. נדרש תיקונים בהתאם למסומן בתכנית a		
הקלה לבניית מרפסות בחזית מעבר לגבול מגרש בעומק של עד 1 מ'.	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הפיכת שטח שירות לעיקרי- מימוש עודפי זכויות מתמ"א 38.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

וי"ד והמלצת אגף הרישוי

לדחות לצורך השלמת תנאים

קומת מרתף/מחסנים :

ביטול שטחי מחסנים לטובת הרחבת דירה מס' 3 קיימת לדירת דופלקס ויצירת חלונות אנגליים לאוורור הקומה – מוצע תוספת של 43.83 מ"ר שטח עיקרי לדירה קיימת טרם בוצעה הריסה למבנה ובהיתר מקורי אושרו 1338.94 מ"ר שטח עיקרי אשר ניתן היה להציע מכח תמ"א 38 - 1381.5 מ"ר סה"כ שטחים שלא מומשו 42.56 מ"ר ע"כ אין מניעה לאשר את תוספת השטח בכפוף לצמצום שטח התוספת ל- 42.56 מ"ר ובכפוף להצגת כל שטחי הבניה המאושרים בהיתר מקורי בטבלת השטחים בהרמוניקה.

קומת קרקע :

תוספת מדרגות פנימיות לדירה מס' 3 להרחבת דירה קיימת – אין מניעה לאשר.

קומה א' :

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

קומה ב' :

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

קומה ג':

תוספת מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בעומק של 0.90 מ' מעל דרך בחזית אחורית, אין מניעה לאשר – פורסמה הקלה.

נדרש תיקונים בהתאם למסומן בתכנית a

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2020/0349.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, מוסד
מהות בקשה	תוספת 3 קומות, מעלית ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גני ילדים ומעונות יום ב"י רות קוריץ
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

ים סוף 34 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30761	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1866א	תחילת תוקף	07/02/1980			
2061	תחילת תוקף	24/04/1975			
30244ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4520	תחילת תוקף	16/03/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת 3 קומות מעל בניין קיים המשמש למעון יום ברח' ים סוף 34 בשכונת רמת אשכול
גוש : 30761 חלקה : 37.

מצב מוצע :

מוצע תוספת 3 קומות מעל 4.5 קומות קיימות, המוצע כולל הגבהת חדר מדרגות ומעליות קיימות.

חזית צפונית - מוצע תוספת מרפסות זיז בקומות הקיימות והמוצעות ומדרגות חרום חיצוניות עפ"י דרישת הכבאות.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בקומה ו'

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 4.1.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2024	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה
18.12.2024	הבקשה שובצה לוועדה משנה שתתקיים ב- 18.12.2024
11/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון לתאריך 11.8.24 וירד מסדר יום לבדיקה מקצועית בעניין הבינוי והחניות, התיק יצא לפרסום על תוכנית הבינוי וחניות מחוץ גבולות המגרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 15.10.24 ללא מתנגדים, כמו"כ התקבלה תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות.

אישור י גורמים : ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4520 תחילת תוקף : 16/03/1999 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי *4520 תחילת תוקף 16.03.1999, שטח לבניין ציבורי. *1866א' תחילת תוקף 7.2.1980, שטח לבניין ציבורי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. עפ"י סעיף 15(ה)(1) : על מגרש חדש מס' 32 חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר ובתכנית 1866א', המוצע הינו על מגרש 32, תוכנית נבחנת עפ"י תכנית 1866א'. עפ"י סעיף 8 בתכנית 1866א', היתר בניה בחלקה זו יהא אישורה של תוכנית מפורטת, אושרה תוכנית בינוי 483ב', ולכן התיק נבחן עפ"י תוכנית בינוי 483ב'. דברי הסבר לתוכנית : התיק שובץ לדיון לתאריך 11.8.24 וירד מסדר יום לבדיקה מקצועית בעניין הבינוי והחניות, התיק יצא לפרסום על תוכנית הבינוי וחניות מחוץ גבולות המגרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 15.10.24 ללא מתנגדים, כמו"כ התקבלה תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות. סטייה ניכרת :	31/10/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, המוצע הינו בינוי על הבנין הקיים ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תוכנית בינוי : עפ"י סעיף 8 : תנאי לאישור היתר בניה בשטח לבניין ציבורי ד' יהא אישורה של תוכנית מפורטת ע"י וועדות תכנון מקומית, בחלקה מקודמת תוכנית נקודתית, אושרה תכנית בינוי 483 ב'. הבינוי מוצע בהתאמה מלאה לתוכנית בינוי שאושרה. שטח בניה : מוצע תוספת בינוי מעל בניין קיים, השטחים נבחרים עפ"י תכנית בינוי 483ב' המאושרת מתאריך 26.624 : עיקרי מותר לתוספות ע"ק : 944.75 מ"ר, מוצע : 942.23 מ"ר. שרות מותר לתוספות ע"ק : 91.78 מ"ר, מוצע : 90.32 מ"ר. מוצע בבקשה מדרגות קלות כמדרגות חרום בהתאם לדרישת הכבאות, המדרגות תואמות את נספח תוכנית הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י תכנית 483ב' : גובה בניה הינו 27.42 + מ', הבקשה מוצעת בהתאם. מס' קומות : מותר : השלמת קומה ותוספת 2 קומות נוספות וחדר יציאה לגג, המוצע בבקשה בהתאם למותר. מרפסת זיז :		

חזית צפונית - מוצעת עמודת מרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של כ-16 מ"ר כל אחת, המרפסות מקורות ומחושבות כעיקרי ומוצעות בהתאם לתוכנית בינוי 483ב' כעיקרי, אין חריגה בשטחי הבניה המותרים. מרפסת גג : קומה ו', מפלס +19.52, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 19.84 מ"ר בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו, מבני ציבור - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
יעוד הציבור בדבר תוספת 3 קומות למעון יום מכח תוכנית בינוי 483ב' שאושרה בתאריך 24.6.24 הקלה בגין תוספת חניה מחוץ גבולות המגרש, בתחום הדרך	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
רשות הרישוי החליטה להוריד את הבקשה מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לענין הבינוי והחניות	11/08/2024	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית	05/08/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4520 תחילת תוקף : 16/03/1999 ייעוד הקרקע : *4520 תחילת תוקף 16.03.1999, שטח לבניין ציבורי. *1866א' תחילת תוקף 7.2.1980, שטח לבניין ציבורי. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. עפ"י סעיף 15(ה)(1) : על מגרש חדש מס' 32 חלות ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר ובתכנית 1866א', המוצע הינו על מגרש 32, תוכנית נבחנת עפ"י תכנית 1866א'. עפ"י סעיף 8 בתכנית 1866א', היתר בניה בחלקה זו יהא אישורה של תוכנית מפורטת, אושרה תוכנית בינוי 483ב', ולכן התיק נבחן עפ"י תוכנית בינוי 483ב'. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, המוצע הינו בינוי על הבנין הקיים ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. תוכנית בינוי : עפ"י סעיף 8 : תנאי לאישור היתר בניה בשטח לבניין ציבורי ד' יהא אישורה של תוכנית מפורטת ע"י וועדות תכנון מקומית, בחלקה מקודמת תוכנית נקודתית, אושרה תכנית בינוי 483 ב'. הבינוי מוצע בהתאמה מלאה לתוכנית בינוי שאושרה.		

שטח בניה : מוצע תוספת בינוי מעל בניין קיים, השטחים נבחנים עפ"י תכנית בינוי 483ב' המאושרת מתאריך 26.624 : עיקרי מותר לתוספות ע"ק : 944.75 מ"ר, מוצע : 944.75 מ"ר. שרות מותר לתוספות ע"ק : 91.78 מ"ר, מוצע : 91.78 מ"ר. בבקשה הגבהת חדר מדרגות הכוללת חדר יציאה לגג, חדר היציאה אינו מחושב כלל בשטחי הבניה ואינו מחושב גם בתוכנית בינוי המאושרת - יש להוכיח שטחים למוצע או להסיר את קומת היציאה לגג ולהציע פתרון אחר העומד בדרישות רשות הכבאות. מוצע בבקשה מדרגות קלות כמדרגות חרום בהתאם לדרישת הכבאות, המדרגות תואמות את נספח תוכנית הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י תכנית 483ב' : גובה בניה הינו 27.42 + מ', הבקשה מוצעת בהתאם. מס' קומות : מותר : השלמת קומה ותוספת 2 קומות נוספות וחדר יציאה לגג, המוצע בבקשה בהתאם למותר. מרפסת זיז : חזית צפונית - מוצעת עמודת מרפסות בעומק של 2 מ' ובשטח של כ-16 מ"ר כל אחת, המרפסות מקורות ומחושבות כעיקרי ומוצעות בהתאם לתוכנית בינוי 483ב' כעיקרי, אין חריגה בשטחי הבניה המותרים. מרפסת גג : קומה ו', מפלס 19.52 +, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 19.84 מ"ר בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת. תימוכין קניינים :		

לי"ר לבקשה. אישורי גורמים : א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו, מבני ציבור - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. שטח בניה : בבקשה הגבהת חדר מדרגות הכוללת חדר יציאה לגג, חדר היציאה אינו מחושב כלל בשטחי הבניה ואינו מחושב גם בתוכנית בינוי המאושרת - יש להוכיח שטחים למוצע או להסיר את קומת היציאה לגג ולהציע פתרון אחר העומד בדרישות רשות הכבאות. אישור י גורמים : ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו.	05/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :		
- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי מעל בניין קיים, בהתאם לנספח תוכנית בינוי 483ב', הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק שובץ לדיון לתאריך 11.8.24 וירד מסדר יום לבדיקה מקצועית בעניין הבינוי והחניות, התיק יצא לפרסום על תוכנית הבינוי וחניות מחוץ גבולות המגרש, תום מועד להתנגדויות בתאריך 15.10.24 ללא מתנגדים, כמו"כ התקבלה תוכנית מתוקנת בהתאם לדרישות.

אישור י גורמים :

ה.תנועה - אושר, יש לעדכן ע"ג התוכנית חניות שאושרו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0264.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בנייה/הרחבת בניית קיים, בניית מחסנים, תוספת ממ"ד, בניית/סגירת מרפסת, עבודות הריסה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שניידר בנימין
עורך הבקשה	אדריכל טורבן ילנה
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בית וגן 29 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	238	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
214601	תחילת תוקף	26/10/2018			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת בניה

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	214601

תחילת תוקף : 26/10/2018 ייעוד הקרקע : חוות דעת אדריכלית בתאריך 18/06/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : חסר אישור איכות הסביבה לא הוגש אישור בקרה הנדסית לא פורסמה הקלה משלביות הביצוע. בהחלטה נכתב כי לאחר ביצוע תיקונים אלו ניתן יהיה לאשר את הבקשה. בתאריך 29/10/2023 התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/08/2024 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית. בתאריך 03/01/2024 נשלח התיק לפרסום את ההקלה : הקלה משלביות ביצוע, ובתאריך : 06/02/2024 בוצע תום מועד להגשת התנגדויות. על כן מובא התיק כעת לדיור חוזר לצורך אישור הבקשה כפי שנכתב בהחלטה הקודמת להלן לשון החלטת ר"ר : בבית וגן , רח' בית וגן 29		

4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי . תב"ע נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820 , אזור מגורים 'ב . נספח הבינוי מחייב חלקית , לא מפורט לאילו עניינים. ס.ס.נ. קוי בניין, מס' יח"ד , גובה בנייה לפי נספח 1 ,		

מס' קומות , הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה הקלות : אין לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים. שלביות ביצוע כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע. תנאים לדיון בועדה		

היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980, יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע. לסיכום : לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.		
חוות דעת אדריכלית בתאריך 18/06/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : חסר אישור איכות הסביבה לא הוגש אישור בקרה הנדסית לא פורסמה הקלה משלביות הביצוע. בהחלטה נכתב כי לאחר ביצוע תיקונים אלו ניתן יהיה לאשר את הבקשה.	04/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 29/10/2023 התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 04/08/2024 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית. בתאריך 03/01/2024 נשלח התיק לפרסום את ההקלה : הקלה משלביות ביצוע, ובתאריך : 06/02/2024 בוצע תום מועד להגשת התנגדויות. על כן מובא התיק כעת לדיור חוזר לצורך אישור הבקשה כפי שנכתב בהחלטה הקודמת להלן לשון החלטת ר"ר : בבית וגן , רח' בית וגן 29 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי . תב"ע נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820 , אזור מגורים ב' .		

נספח הבינוי מחייב חלקית , לא מפורט לאילו עניינים. ס.ס.ג. קוי בניין, מס' יח"ד , גובה בנייה לפי נספח 1 , מס' קומות , הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה הקלות : אין לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים.		

שלביות ביצוע כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע. תנאים לדיון בועדה היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980 , יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע. לסיכום : לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.		
הקלה משלביות ביצוע	16/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בבית וגן , רח' בית וגן 29 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי . תב"ע נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820 , אזור מגורים 'ב . נספח הבינוי מחייב חלקית , לא מפורט לאילו עניינים. ס.ס.ג. קוי בניין, מס' יח"ד , גובה בנייה לפי נספח 1 , מס' קומות , הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה הקלות : אין לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים. שלביות ביצוע כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע.	18/06/2023	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים לדיון בועדה היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980, יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע. לסיכום : לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.		
בבית וגן, רח' בית וגן 29 4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי. תב"ע נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820, אזור מגורים ב'. נספח הבינוי מחייב חלקית, לא מפורט לאילו עניינים. ס.ס.ג. קוי בניין, מס' יח"ד, גובה בנייה לפי נספח 1,	29/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מס' קומות , הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה הקלות אין. לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים. שלביות ביצוע כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע. תנאים לדיון בועדה היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980 , יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע. לסיכום : לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 214601 תחילת תוקף : 26/10/2018 ייעוד הקרקע: מגורים 'ב	29/05/2023	חוות דעת תכנונית

מס' נספח רלוונטי : 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 1042 התכנית מבטלת תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : קוי בניין, מס' יח"ד , גובה בנייה לפי נספח 1 , מס' קומות , הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה פרסום הקלות אין . לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מס' 1 . הבנייה לא תואמת נספח. מחייב חלקית , לא מפורט לאילו עניינים. שלביות ביצוע כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 31/07/21 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3+2 מס' קומות מוצע: 0 לא נמצאה חריגה ממס' קומות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית: 10 . לציין כי בנסח טאבו רשומות 11 דירות, סה"כ 13 ת"ח הבקשה לא כוללת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 218,97 מ"ר שטח עיקרי לתוספות בבנין 1 המותר מכוח התכנית: 1280 מ"ר לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: 118,93 מ"ר. שטח שירות לתוספות בבנין המותר מכוח התכנית: 275,84 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון בועדה		

היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים		
נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980 , יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע.		
	12/04/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 18/06/2023 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :

חסר אישור איכות הסביבה

לא הוגש אישור בקרה הנדסית

לא פורסמה הקלה משלביות הביצוע.

בהחלטה נכתב כי לאחר ביצוע תיקונים אלו ניתן יהיה לאשר את הבקשה.

בתאריך 29/10/2023 התקבל אישור איכות הסביבה

בתאריך 04/08/2024 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית.

בתאריך 03/01/2024 נשלח התיק לפרסום את ההקלה: הקלה משלכיות ביצוע, ובתאריך: 06/02/2024 בוצע תום מועד להגשת התנגדויות.

על כן מובא התיק כעת לדיור חוזר לצורך אישור הבקשה כפי שנכתב בהחלטה הקודמת

להלן לשון החלטת ר"ר:

בבית וגן, רח' בית וגן 29

4 קומות מעל 2 קומות מרתף, 11 דירות

מבוקשת הרחבת 4 דירות וקומת מחסנים חלקית במרתף באגף מזרחי.

תב"ע

נקודתית מפורטת מבטלת מתאר. בתוקף מ 1820, אזור מגורים 'ב'.

נספח הבינוי מחייב חלקית, לא מפורט לאילו עניינים.

ס.ס.נ.

קוי בניין,

מס' יח"ד ,

גובה בנייה לפי נספח 1 ,

מס' קומות ,

הוראות הריסה לפי סעיף 4.1.2 ה

הקלות : אין

לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת כל הדיירים.

שלביות ביצוע

כל הבניין בהינף אחד. הבניה לא תואמת הוראות לשלביות ביצוע, כי הבקשה לא כוללת תוספות בחזית מערבית. לא פורסמה הקלה משלביות ביצוע.

תנאים לדיון בועדה

היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית : לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים

נוהל בקרה הנדסי – לא בוצע כי לא נדרש בשלב פתיחת התיק. לא נמצא תיעוד על היתרים שיצאו בבניין בעבר. מאחר ואין ראיה על היתרים שיצאו בבניין אחרי 1980, יש לבצע נוהל בקרה הנדסי מתוקף סעיף תקנון תב"ע.

לסיכום :

לא תהא מניעה לאשר את הבקשה לאחר השלמת תנאים לדיון בועדה ופרסום הקלה משלביות ביצוע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2018/0209.01</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג+ מרפסות גג ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לייבאוויץ ניסן עמנואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בית וגן 86 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	473	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0885	תחילת תוקף	26/11/1959			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	1004	אזור מגורים 1..	
1155	תחילת תוקף	13/05/1965			
1342	תחילת תוקף	11/04/1968			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המשמש למגורים, ברח' בית וגן 86, בי וגן, גוש : 30341 חלקה : 473.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +1.50 : מוצע תוספת מחסן.

קומה ג', מפלס +8.50, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ואטימת דלת כניסה לבית.

קומה ד', מפלס +11.50 : מוצעת תוספת קומה הכוללת מרפסות גג וחדר מחוזה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר תוספת 6% הקלה"

" הקלה בדבר תוספת 2.5% תוספת קומה"

"הקלה מקו בניין קדמי להבטלת מרפסת בעומק של 150 ס"מ"

"הקלה בדבר שטח מחסן מעל 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר"

"הקלה בדבר תוספת חדר מחוזה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 473, 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	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסת זיז לא מקורה, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד.
	ניתן לאשר :

מרפסת זיז בקומה הקיימת. לא ניתן לאשר : שטח בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י 62 : 75%, ב-3 קומות. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה מכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה, חדר מחוץ ו-5% השלמת קומת גג בלבד. בהתאם לנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר תוספת קומה מכח הקלות בלבד ולכן לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג - יש להסיר את תוספת קומה המוצעת מהבקשה. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +11.50 : מוצעת מרפסת גג לא מקורות, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג לא ניתן לאשר את המרפסות - יש להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. מחסן : קומת קרקע, מפלס +1.50 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 12.42 מ"ר תחת קונטור הבינוי בחלל קיים, המחסן המוצע אינו עילי. תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין אך 2 מחסנים מהתוכנית צל המוצעת הינם מחסנים עיליים ולא ניתן לאשרם - יש לצמצם את המחסן המוצע ולהציע תוכנית צל כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042	28/11/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 *מתאר 62, אזור מגורים 1. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 10.08.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1042 ותוכנית מתאר ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים : קומה ג', מפלס +8.50, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י 62 : 75%, ב-3 קומות. מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה מכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה, חדר מחוזק ו-5% השלמת קומת גג בלבד. בהתאם לנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר תוספת קומה מכח הקלות בלבד ולכן לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג - יש להסיר את תוספת קומה המוצעת מהבקשה. מרפסת זיז : קומה ג', מפלס +8.50, חזית צפונית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי של כ-68 ס"מ, עפ"י תקנות סטייה ניכרת תותר חריגה למרווח הקדמי בשיעור של עד		

40%, המוצע מהווה חריגה של 11.33%, עומד במותר, פורסמה הלקה בנדון - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +11.50 : מוצעת מרפסת גג לא מקורות, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג לא ניתן לאשר את המרפסות - יש להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה. מחסן : קומת קרקע, מפלס +1.50 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 12.42 מ"ר תחת קונטור הבינוי בחלל קיים, המחסן המוצע אינו עילי. תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין אך 2 מחסנים מהתוכנית צל המוצעת הינם מחסנים עיליים ולא ניתן לאשרם - יש לצמצם את המחסן המוצע ולהציע תוכנית צל כנדרש. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : ל"ר, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסת זיז לא מקורה, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר תוספת 6%. הקלה בדבר תוספת 2.5% לתוספת קומה.	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בניין קדמי להבלטת מרפסת בעומק של 150 ס"מ.		
הקלה בדבר שטח מחסן מעל 8% משטח הדירה ועד 20 מ"ר.		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג ומרפסת זיז לא מקורה, הושלמו תנאים טרם דיון, ניתן לאשר את המרפסת המוצעת בלבד.

ניתן לאשר :

מרפסת זיז בקומה הקיימת.

לא ניתן לאשר :

שטח בניה :

ש.עיקרי :

מותר עפ"י 62 : 75%, ב-3 קומות.

מוצע בבקשה תוספת שטחי בניה מכח 6% הקלה, 2.5% תוספת קומה, חדר מחוזק ו-5% השלמת קומת גג בלבד.

בהתאם לנוהל מחלקתי לא ניתן לאשר תוספת קומה מכח הקלות בלבד ולכן לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג - יש להסיר את תוספת קומה המוצעת מהבקשה.

מרפסת גג :

קומה ד', מפלס +11.50 : מוצעת מרפסת גג לא מקורות, היות ולא ניתן לאשר את הבינוי המוצע על הגג לא ניתן לאשר את המרפסות - יש להסיר את המרפסות המוצעות מהבקשה.

מחסן :

קומת קרקע, מפלס +1.50 : מוצע תוספת מחסן בשטח של 12.42 מ"ר תחת קונטור הבינוי בחלל קיים, המחסן המוצע אינו עילי.

תוכנית צל - הוצגה תוכנית צל ליתר דיירי הבניין אך 2 מחסנים מהתוכנית צל המוצעת הינם מחסנים עיליים ולא ניתן לאשרם - יש לצמצם את המחסן המוצע ולהציע תוכנית צל כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2014/0924.06</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת שירות, מרפסת זיז ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פלר בנימין זאב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מהנדס ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

פרבשטיין 22, קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30261	19	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א0821	תחילת תוקף	08/11/1956			
ג30261	תחילת תוקף	16/07/1959	א13	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות המשמש למגורים, ברח' פרבשטיין 22, קרית משה, גוש : 30261 חלקה : 19.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +1.50, חזית צפונית מערבית : מוצעת מעטפת.

קומה ב', מפלס +4.5, חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי הכוללת ממ"ד, מרפסת שרות ומרפסת זיז בחזית מערבית.

קומה ג', מפלס +7.50, חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי הכולל מרפסת שרות ומרפסת גג לא מקורה.

קומה ד', מפלס +10.50, חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 19, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
04/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו :
	ישנה חריגה בשטחי הבניה המוצעים,
	נדרש להגיש חתימות שכנים לבינוי בגג משותף
	וכן להגיש אישור מח' השימור למוצע.
	שטח בניה :

ש.עיקרי : מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 995 מ"ר, סה"כ 1,194 מ"ר. קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,007.86 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול : 186.14 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים בהתאם לחישוב השטחים בבקשה : 1,007.86 מ"ר, מתוכם 342 מ"ר אושרו כהיתרי בניה לתוספות בעבר כמפורט לעיל. סה"כ שטח בניין מקורי הינו 665.86 מ"ר. סה"כ שטח המותר לתוספות בניה לבית הקיים בהיתר המקורי (כולל היתרים שיצאו) : 528.14 מ"ר, סה"כ תוספת בינוי לכל דייר : 48.01 מ"ר. תתי חלקות 1, 2, 8 ו-11 ניצלו את מלוא הזכויות ויותר בהיתרי בניה בעבר. סה"כ שטח נותר לניצול ליתר יח"ד : 294.49 מ"ר, לחלק ל-7 יח"ד שלא ניצלו את כל זכויות הבניה : 42.07 מ"ר. תוספות מוצעות : יח"ד מס' 6 : 48.12 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם. יח"ד מס' 9 : מוצע תוספת של 27.37 מ"ר, אושר בהיתר 14/924.1 תוספת של 37.48 מ"ר, סה"כ 64.85 - חורג מהמותר, יש לצמצם. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.50, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 11.95 מ"ר במסגרת קווי הבניין, בהתאם לתוכנית המתאר נדרש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לצמצם את המרפסת המוצעת ל-1.50 מ' או לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.15 מ'. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מעל גג משותף, נדרש להגיש 66% חתימות, לא הוגשו חתימות בפתוחת התיק - יש להשלים. אישור י גורמים : שימור - חסר, יש להשלים.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *"לא מוכנים שהבניה תהיה על חשבון אחוזי הבניה שלנו". *"מחשיך את כל הדירה ומתנגד על החלונות, לא לפתוח חלונות חדשים מול החלונות הקיימים, כ-4 מ' יפריד בין החלונות". *"שרטוט של יח"ד מס' 2 אינו מדויק" תגובת האגף : לעניין ניצול האחוזים - יש דרישה לצמצם את הבינוי המוצע לאחוזי הבניה המותרים. לעניין החשכת הבית, דירת המתנגד הורחבה בדיוק כמו דירת המבקש ואין כל סיבה לא לאשר את התוספת. לעניין שרטוט לא מדויק, האדריכלית תידרש לתקן את השרטוט בהתאם לקיים בשטח. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 : מתאר 62 תחילת תוקף :	28/11/2024	חוות דעת תכנונית

16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 01.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית מתאר ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: ש.עיקרי: מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 995 מ"ר, סה"כ 1,194 מ"ר. קיים: סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,007.86 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול: 186.14 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי קיים בהתאם לחישוב השטחים בבקשה: 1,007.86 מ"ר, מתוכם 342 מ"ר אושרו כהיתרי בניה לתוספות בעבר כמפורט לעיל. סה"כ שטח בניין מקורי הינו 665.86 מ"ר. סה"כ שטח המותר לתוספות בניה לבית הקיים בהיתר המקורי (כולל היתרים שיצאו): 528.14 מ"ר, סה"כ תוספת בינוי לכל דייר: 48.01 מ"ר. תתי חלקות 1, 2, 8 ו-11 ניצלו את מלוא הזכויות ויותר בהיתרי בניה בעבר. סה"כ שטח נותר לניצול ליתר יח"ד: 294.49 מ"ר, לחלק ל-7 יח"ד שלא ניצלו את כל זכויות הבניה: 42.07 מ"ר. תוספות מוצעות: יח"ד מס' 6 : 48.12 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם.		

יח"ד מס' 9 : מוצע תוספת של 27.37 מ"ר, אושר בהיתר 14/924.1 תוספת של 37.48 מ"ר, סה"כ 64.85 - חורג מהמותר, יש לצמצם. ש.שרות : קומה ב', מפלס +4.50, חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסות שרות ליח"ד מס' 6 שטח של 7.5 מ"ר מהסלון ובשטח של 3 מ"ר מח.רחצה, עומק המרפסות המוצעות 1.50 מ'. קומה ג', מפלס +7.60, חזית צפונית : מוצעת תוספת מרפסת שרות ליח"ד מס' 9 בשטח של 5.75 מ"ר מהסלון, עומק המרפסת המוצעת הינו 1.3 מ' - כמותר. ממ"ד : קומה ב', מפלס +4.50, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד כהשלמה לעמודת ממ"ד קיימת בקונטור הבניה הקיימת, במסגרת קווי הבניין, שטח עודף של 9 מ"ר מחושב כעיקרי - כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +4.50, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 11.95 מ"ר במסגרת קווי הבניין, בהתאם לתוכנית המתאר נדרש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לצמצם את המרפסת המוצעת ל- 1.50 מ' או לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.15 מ'. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +7.60, חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה ב', המרפסת במסגרת קווי הבניין, שטח המרפסת 54.52 מ"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה : תוספת בינוי מעל גג משותף, נדרש להגיש 66% חתימות, לא הוגשו חתימות בפתיחת התיק - יש להשלים. אישורי גורמים :		

איכות סביבה - ל"ר, שימור - חסר, יש להשלים, שפי"ע - ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות וממ"ד, ישנה חריגה בשטחי הבניה המוצעים, כמו"כ נדרש להגיש חתימות שכנים לבינוי בגג משותף וכן להגיש אישור מח' השימור למוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "לא מוכנים שהבניה תהיה על חשבון אחוזי הבניה שלנו". "מחשיך את כל הדירה ומתנגד על החלונות, לא לפתוח חלונות חדשים מול החלונות הקיימים, כ-4 מ' יפריד בין החלונות". "שרטוט של יח"ד מס' 2 אינו מדויק" תגובת האגף : לעניין ניצול האחוזים - יש דרישה לצמצם את הבינוי המוצע לאחוזי הבניה המותרים. לעניין החשכת הבית, דירת המתנגד הורחבה בדיוק כמו דירת המבקש ואין כל סיבה לא לאשר את התוספת. לעניין שרטוט לא מדויק, האדריכלית תידרש לתקן את השרטוט בהתאם לקיים בשטח. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		
	21/05/2024	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**

לדחות במתכונת המוצעת:

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות ובקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מרפסות וממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

ישנה חריגה בשטחי הבניה המוצעים,

נדרש להגיש חתימות שכנים לבינוי בגג משותף

וכן להגיש אישור מח' השימור למוצע.

שטח בניה :

ש.עיקרי :

מותר עפ"י 62 : 120%, שטח המגרש הינו 995 מ"ר, סה"כ 1,194 מ"ר.

קיים : סה"כ שטחים קיימים בהיתר 1,007.86 מ"ר.

סה"כ שטח נותר לניצול : 186.14 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי קיים בהתאם לחישוב השטחים בבקשה : 1,007.86 מ"ר, מתוכם 342 מ"ר אושרו כהיתרי בניה לתוספות בעבר כמפורט לעיל.

סה"כ שטח בניין מקורי הינו 665.86 מ"ר.

סה"כ שטח המותר לתוספות בניה לבית הקיים בהיתר המקורי (כולל היתרים שיצאו): 528.14 מ"ר, סה"כ תוספת בינוי לכל דייר: 48.01 מ"ר.

תתי חלקות 1, 2, 8 ו-11 ניצלו את מלוא הזכויות ויותר בהיתרי בניה בעבר.

סה"כ שטח נותר לניצול ליתר יח"ד: 294.49 מ"ר, לחלק ל-7 יח"ד שלא ניצלו את כל זכויות הבניה: 42.07 מ"ר.

תוספות מוצעות: יח"ד מס' 6: 48.12 מ"ר - חורג מהמותר, יש לצמצם.

יח"ד מס' 9: מוצע תוספת של 27.37 מ"ר, אושר בהיתר 14/924.1 תוספת של 37.48 מ"ר, סה"כ 64.85 - חורג מהמותר, יש לצמצם.

מרפסת זיז:

קומה ב', מפלס +4.50, חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.80 מ' ובשטח של 11.95 מ"ר במסגרת קווי הבניין, בהתאם לתוכנית המתאר נדרש לפרסם הקלה למרפסת בעומק העולה על 1.5 מ' - יש לצמצם את המרפסת המוצעת ל-1.50 מ' או לפרסם הקלה בגין מרפסת בעומק העולה על 1.15 מ'.

תימוכין קניינים:

מוצע בבקשה: תוספת בינוי מעל גג משותף, נדרש להגיש 66% חתימות, לא הוגשו חתימות בפתיחת התיק - יש להשלים.

אישור י גורמים:

שימור - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית:

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים:

*"לא מוכנים שהבניה תהיה על חשבון אחוזי הבניה שלנו".

*"מחשיך את כל הדירה ומתנגד על החלונות, לא לפתוח חלונות חדשים מול החלונות הקיימים, כ-4 מ' יפריד בין החלונות".

*"שרטוט של יח"ד מס' 2 אינו מדויק"

תגובת האגף :

לעניין ניצול האחוזים - יש דרישה לצמצם את הבינוי המוצע לאחוזי הבניה המותרים.

לעניין החשכת הבית, דירת המתנגד הורחבה בדיוק כמו דירת המבקש ואין כל סיבה לא לאשר את התוספת.

לעניין שרטוט לא מדויק, האדריכלית תידרש לתקן את השרטוט בהתאם לקיים בשטח.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2010/0499.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת 3 ממ"דים, מרפסות, ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סודרי תודויה לי
עורך הבקשה	וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	טייבר פנחס דוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

בורוכוב 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	141	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3236	תחילת תוקף	16/02/1984			
3236	תחילת תוקף	16/02/1984			
3236א	תחילת תוקף	04/08/1994			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים טורי קיים 4 כניסות, בן 4 קומות, 16 יח"ד קיימות. ו-24 תתי חלקות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

תוספת בניה בחזית צפונית ודרומית צידיות, לדירה קיימת בקומת קרקע מפלס +1.52

ותוספת מחסן בקומת מרתף.

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות: כן

[הערה : נוסח הקלות מצוי בהליך התיק]

נוסח ההקלות :

הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד.

הקלה מקו בנין ומנספח בינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מ.

הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 15/3/2022

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 1 מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות כדלקמן : תוספת בניה בחזית דרומית המהווה סגירת מרפסת לפי תב"ע בניית מחסן בקומת מרתף בניית ממ"ד בחזית קדמית מזרחית בניית מרפסות זיו בחזית קדמית התיק נדון הוועדה ביום 19/10/2022 ונדחה לצורך תיקונים וקבלת הסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני. תכנון המרפסת בחזית קדמית, בניגוד להחלטת הוועדה נבחן בשנית בפגישה שהתקיימה אחרי וועדה בפגישה הוחלט ע"י ראש צוות : "בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ. על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה"

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כאמור – עומק המרפסת המבוקשת בחזית קדמית מוצע 2 מ' כמותר. כמו כן התקבלה חתימת 9 מבעלי הזכויות בחלקה כדלקמן : ההסכמות לממ"ד – נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה (בחלקה 24 דיירים כאשר 1/3 מתוכם מהווים 8 דיירים), ובכניסה ישנה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה. מחסן בשטח משותף בקומת מרתף – יש הסכמה של 5 מתוך 6 מבעלי הזכויות בכניסה. ממ"ד- מבוקש בחזית קדמית עפ"י המדיניות ניתן לחרוג ב-50% או 3 מ' בקיר הבניין הקיים, המוצע חורג במט נדרש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'. ריצוף בשטח משותף- הוסר מהבקשה. לא התקבלו התנגדויות בנוסף, נדרש לתקן את כל ההערות כמסומן בתכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3236 תחילת תוקף : 16/02/1984 ייעוד הקרקע : מגורים 2 תכניות כפופות : 3236א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן רקע לבקשה	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נדון הוועדה ביום 19/10/2022 ונדחה לצורך תיקונים וקבלת הסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני. לאחר וועדה התקיימה פגישה בין ראש צוות לעורכת הבקשה בעניין מיקום המרפסות שנדחה בוועדה שקבעה כי יש לתכנן את המרפסות בחזית הארוכה. מיקום הממ"ד- אושר בוועדה. עורכת הבקשה הסבירה את המצב הקיים ואת הצורך בתכנון המרפסת בחזית הצרה כפי שנדון זאת בשל האילוצים הקיימים ובשל תקנות סטייה נכרת שלא יאפשרו בניית מרפסת סבירה בחזית הארוכה שהינה חזית צידית. בפגישה הוחלט ע"י ראש צוות. "בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ. על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה" כעת התקבלה תכנית מתוקנת כאמור – עומק המרפסת המבוקשת בחזית קדמית מוצע 2 מ' כמותר. כמו כן התקבלה חתימת 9 מבעלי הזכויות בחלקה כדלקמן : ההסכמות לממ"ד – נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה (בחלקה 24 דיירים כאשר 1/3 מתוכם מהווים 8 דיירים), ובכניסה ישנה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה. מחסן בשטח משותף בקומת מרתף – יש הסכמה של 5 מתוך 6 מבעלי הזכויות בכניסה. ממ"ד- מבוקש בחזית קדמית עפ"י המדיניות ניתן לחרוג ב-50% או 3 מ' בקיר הבניין הקיים, המוצע חורג במט נדרש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'. ריצוף בשטח משותף- הוסר מהבקשה. סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ישנו סעיף הקלה גורף, ללא פירוט סעיפי סטייה נכרת ולכן לא נתייחס אליו כאל סעיף שקבע הקלות. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן		

קיים נספח שותק כולו. להלן התאמה : תוספות בניה בחזית דרומית מבוקשות בהתאם לנספח במיקום. בנספח אין ממ"ד, וכעת מבוקש בחזית קדמית מזרחית. הממ"ד מבוקש בחזית קדמית, מיקום הממ"ד אושר בוועדה הקודמת אך יש לצמצם את עומקו ל3 מ'. בקומת מרתף מבוקש מחסן שאינו מופיע בנספח. פורסמה הקלה : " הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה" מאחר ותכנית 3236 היא מלפני שנת 1989 וכן כפופה לתכנית המתאר ניתן לאשר את ההקלה למחסן עד 8% (הוצג תחשיב שטח הדירה) התקבלה הסכמת 2/3 מהעמודה, 5 מתוך 6 הדיירים בכניסה חתמו. מרפסת זיז בחזית מזרחית – אינה מופיעה בנספח. בפגישה שנערכה בין ראש צוות לעורכת הבקשה הוחלט, כי בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ. על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה " קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/1/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : עבור הממ"ד בחזית קדמית. חריגה מותרת מקו בניין : "בליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 3 מ' או 50% מהמרווח לפי הקטן מביניהם.		

הממ"ד חורג בכ-3.12 מ' האם הבקשה עומדת בתנאי המרווחים : נדרש לצמצם. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט : הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. מרפסות זיז חורגות בחזית קדמית : עפ"י תקנות סטייה נכרת בחזית קדמית ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. המרפסות חורגות ב-2 מ' מקווי בניין. בפגישה שנערכה בין ראש צוות לעורכת הבקשה הוחלט, כי בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ. על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה" מחסן : בקומת מרתף מבוקשת בניית מחסן בשטח של כ-8 מ"ר עבור כל אחת משלושת הדירות עפ"י הנחיות המחלקה למחסנים : "תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה." " מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- יש לתכנן בקומת המרתף בלבד. וזאת מאחר שתכנית המתאר מעגנת זאת בהוראותיה" פורסמה הקלה : הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה השטח המוצע תואם למותר ומתוכנן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, הוצגה תכנית צל עתידית ליתר דיירי הכניסה.		

התקבלה הסכמת 2/3 מהעמודה, 5 מתוך 6 הדיירים בכניסה חתמו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 31.75 מ"ר עבור סגירת מרפסות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1377 מ"ר עפ"י טבלת השטחים, ובהתאם לנספח בינוי. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא, המוצע תואם לנספח. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). עפ"י מסמך רוב קנייני: *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" בחלקה 24 תתי חלקות, נדרשת הסכמת 8 בעלי הזכויות בחלקה, כאשר מתוכן 2/3 בעמודה. מהעמודה המבוקשת יש הסכמת 100% כאשר כולם הם חלק מהמבקשים. התקבלה הסכמה של 9 מתוך בעלי הזכויות בחלקה, יותר מ-1/3 כנדרש. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. חריגה מותרת מקו בניין: "בליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 3 מ' או 50% מהמרווח לפי הקטן מביניהם.		

הממ"ד חורג ב-3.12 מ'. האם הבקשה עומדת בתנאי המרווחים : נדרש לצמצם ל3 מ'. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט : הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. מיקום הממ"ד אושר בוועדה. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 12/7/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 20/3/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		
בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 1 מבוקשת : תוספת בניה עבור 3 דירות כדלקמן :	19/10/2022	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תוספת בניה בחזית דרומית המהווה סגירת מרפסת לפי תב"ע בניית מחסן בקומת מרתף בניית ממ"ד בחזית קדמית מזרחית בניית מרפסות זיז בחזית קדמית ריצוף חצר בחלקה חלה תכנית 3236 הקובעת נספח בינוי לקומות קיימות. הבקשה נבדקה ונמצא כי : טרם אישורה יש להמציא הסכמת בעלי חלקות כדלקמן : ממדי"ם - לאור חשיבות הערך המיגוני בבנית הממד"ים ובהעדר חלופה אחרת למיקום הממד"ים הגובר על הערך החזותי במקרה זה הוועדה מחליטה לאשר . זאת ועוד, נדרשת הסכמת 1/3 מהחלקה התקבלו 3 הסכמות משלושת המבקשים, נדרשת הסכמת 5 דיירים נוספים עבור הממד"ד בשטח משותף, ההסכמות תינתנה בתכנית מתוקנת. בקומת מרתף מבוקש מחסנים : ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים בהקלה ובתוך חדר מדרגות משותפות, כמו כן הוצגה תכנית צל.עם זאת, נדרשת הסכמת 2/3 מהעמודה עד כה הוגשו 3 חתימות המבקשים, בעוד ובכניסה יש 6 דירות לכן חסרה חתימה אחת נוספת למחסן בשטח משותף). מרפסת זיז בחזית מזרחית : המרפסת מבוקשת בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד,		

ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את המרפסות בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות מרפסות זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. ריצוף בשטח משותף : בקומת קרקע מבוקש ריצוף חצר בשטח משותף עפ"י מסמך רוב קנייני, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו 3 הסכמות שהם המבקשים. נדרשת הסכמת 2/3 מהחלקה או להסיר ריצוף בשטח משותף. לעניין תוספת הבניה , מבוקשת בהתאם לנספח המבוקש אין מניעה אשרה. לא התקבלו התנגדויות. לאחר: תיקון התכנית כאמור והשלמת חתימות, יבוצע פרסום נוסף. לאחר מכן התכנית תיבחן בשנית. נדרש לתקן את כל ההערות כמסומן בתכנית a		

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 1 מבוקשת: תוספת בניה עבור 3 דירות כדלקמן: תוספת בניה בחזית דרומית המהווה סגירת מרפסת לפי תב"ע בניית מחסן בקומות מרתף בניית ממ"ד בחזית קדמית מזרחית בניית מרפסות זיז בחזית קדמית ריצוף חצר בחלקה חלה תכנית 3236 הקובעת נספח בינוי לקומות קיימות. הבקשה נבדקה ונמצא כי: טרם אישורה יש להמציא הסכמת בעלי חלקות כדלקמן: עמודת ממ"דים בחזית מזרחית:. הממ"ד מבוקש בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות.	20/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות ממ"דים זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. זאת ועוד, נדרשת הסכמת 1/3 מהחלקה התקבלו 3 הסכמות משלושת המבקשים, נדרשת הסכמת 5 דיירים נוספים עבור הממ"ד בשטח משותף, ההסכמות תינתנה בתכנית מתוקנת. בקומת מרתף מבוקש מחסנים : ניתן לאשר את המחסנים המבוקשים בהקלה ובתוך חדר מדרגות משותפות, כמו כן הוצגה תכנית צל. עם זאת, נדרשת הסכמת 2/3 מהעמודה (עד כה הוגשו 3 חתימות המבקשים, בעוד ובכניסה יש 6 דירות לכן חסרה חתימה אחת נוספת למחסן בשטח משותף). מרפסת זיז בחזית מזרחית : המרפסת מבוקשת בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את המרפסות בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות מרפסות זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. ריצוף בשטח משותף : בקומת קרקע מבוקש ריצוף חצר בשטח משותף		

עפ"י מסמך רוב קנייני, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו 3 הסכמות שהם המבקשים. נדרשת הסכמת 2/3 מהחלקה או להסיר ריצוף בשטח משותף. לעניין תוספת הבניה , מבוקשת בהתאם לנספח המבוקש אין מניעה אשרה. לא התקבלו התנגדויות. לאחר : תיקון התכנית כאמור והשלמת חתימות, יבוצע פרסום נוסף. לאחריו התכנית תיבחן בשנית. בנוסף, נדרש לתקן את כל ההערות כמסומן בתכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3236 תחילת תוקף : 16/02/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2	20/09/2022	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : 3236א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ישנו סעיף הקלה גורף, ללא פירוט סעיפי סטייה נכרת ולכן לא נתייחס אליו כאל סעיף שקבע הקלות. נספח בינוי האם קיים נספח בינוי מפורט : כן קיים נספח שותק כולו. להלן התאמה : תוספות בניה בחזית דרומית מבוקשות בהתאם לנספח במיקום. בנספח אין ממ"ד, וכעת מבוקש בחזית קדמית מזרחית. הממ"ד מבוקש בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות ממ"דים זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. בקומת מרתף מבוקש מחסן שאינו מופיע בנספח. פורסמה הקלה : " הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה " מאחר ותכנית 3236 היא מלפני שנת 1989 וכן כפופה לתכנית המתאר ניתן לאשר את ההקלה למחסן עד 8% (הוצג תחשיב שטח הדירה) עם זאת, נדרשת הסכמת 2/3 מהעמודה (עד כה הוגשו 3 חתימות המבקשים, בעוד ובכניסה יש 6 דירות לכן חסרה חתימה אחת נוספת למחסן בשטח משותף). מרפסת זיז בחזית מזרחית – אינה מופיעה בנספח. המרפסת מבוקשת בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את המרפסות בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות מרפסות זהה לכל בעלי הדירות בחלקה.		

האם הבינוי שלא תואם נספח ניתן לאישור והאם פורסמו בגינו הקלות נדרשות- יש לפרט כאן : הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. הקלה מקו בנין ומנספח בינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מ. הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה ניתן לאשר את ההקלות באופן חלקי כך שהממ"ד והמרפסות יתוכננו בחזית הארוכה. תכנון זה יפורסם בשנית. יש להתייחס לנושא שלביות ביצוע יש לפרט במדויק את הבניה שאינה תואמת נספח כגון : נסיגות בבינוי, בניה חלקית, בניה במקום מרפסות וכד' נספח מחייב או שותק – מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שאין סעיף סטייה ניכרת לאותו השינוי נספח מנחה – אינו מחייב הקלה על כל שינוי מהנספח ובלבד שלא מדובר בשינוי מהותי בבקשה השונה מנספח הבינוי, יש לציין חו"ד שתתייחס בין היתר לשאלת קיומה של הצדקה תכנונית לאישור ההקלות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/1/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : עבור הממ"ד בחזית קדמית. חריגה מותרת מקו בניין : "בליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 3 מ' או 50% מהמרווח לפי הקטן מביניהם. הממ"ד חורג ב-3.05 מ'. האם הבקשה עומדת בתנאי המרווחים : כן. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט :		

הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. עם זאת, הממ"ד מבוקש בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות ממ"דים זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. מרפסות זיז חורגות בחזית קדמית : עפ"י תקנות סטייה נכרת בחזית קדמית ניתנת חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן. המרפסות חורגות ב-2 מ' מקווי בניין. אמנם פורסמה הקלה ועומד בתקנות אך לא ניתן לאשר אותם מבחינה חזותית, זאת מאחר והמרפסות מבוקשות בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את המרפסות בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות מרפסות זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. מחסן : בקומת מרתף מבוקשת בניית מחסן בשטח של כ-8 מ"ר עבור כל אחת משלושת הדירות עפ"י הנחיות המחלקה למחסנים : "תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה." " מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- יש לתכנן בקומת המרתף בלבד. וזאת מאחר שתכנית המתאר מעגנת זאת בהוראותיה" פורסמה הקלה : הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדיר ה השטח המוצע תואם למותר ומתוכנן מתוך גרעין חדר המדרגות המשותף, הוצגה תכנית צל עתידית ליתר דיירי הכניסה.		

עם זאת, נדרשת הסכמת 2/3 מהכניסה – יש 3 מבקשים חסרה חתימה אחת נוספת מתוך 6 בעלי הזכויות בכניסה זו, זאת כדי להגיע ל-2/3 מהכניסה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 31.57 מ"ר עבור סגירת מרפסות. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: 1377 מ"ר עפ"י טבלת השטחים, ובהתאם לנספח בינוי. האם נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר, יש לפרט נתונים: לא, המוצע תואם לנספח. להתאים את התוספות למידות המותרות לפי נספח. ממדים: האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני: לא הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). עפ"י מסמך רוב קנייני: *תוספת ממ"ד בשטח משותף- "נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה, אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. ההרמוניקה תכלול תכנית צל ליתר הדיירים בבניין" בחלקה 24 תתי חלקות, נדרשת הסכמת 8 בעלי הזכויות בחלקה, כאשר מתוכן 2/3 בעמודה. מהעמודה המבוקשת יש הסכמת 100% כאשר כולם הם חלק מהמבקשים. חסרות 5 חתימות כדי להגיע ל-1/3 מהחלקה. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. חריגה מותרת מקו בניין: "בליטה למרווח קדמי, לא תעלה על 3 מ' או 50% מהמרווח לפי הקטן מביניהם.		

הממ"ד חורג ב-3.05 מ'. האם הבקשה עומדת בתנאי המרווחים : כן. האם פורסמו הקלות המכסות את החריגות על פי חוק, יש לפרט : הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. עם זאת, הממ"ד מבוקש בחזית הקצרה ונותן מענה רק לדיירי העמודה הצדדית בלבד, ללא מציאת פתרון ליתר העמודות. מאחר ומדובר במבנה טורי נדרש לתכנן את הממ"דים בחזית הארוכה, כך שתתאפשר בניית עמודות ממ"דים זהה לכל בעלי הדירות בחלקה. ריצוף בשטח משותף : בקומת קרקע מבוקש ריצוף חצר בשטח משותף, עפ"י מסמך רוב קנייני, נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. התקבלו 3 הסכמות שהם המבקשים. נדרשת הסכמת 2/3 או להסיר ריצוף בשטח משותף. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 12/7/2022 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 20/3/2022 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא		

הקלה מקו בנין מנספח בינוי ומשטחים עבור תוספת ממ"ד. - הקלה מקו בנין ומנספח בינוי עבור תוספת מרפסת בעומק 2 מ. - הקלה בגין תוספת מחסנים 8% משטח הדירה	22/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 1

מבוקשת תוספת בניה עבור 3 דירות כדלקמן:

תוספת בניה בחזית דרומית המהווה סגירת מרפסת לפי תב"ע

בניית מחסן בקומת מרתף

בניית ממ"ד בחזית קדמית מזרחית

בניית מרפסות זיז בחזית קדמית

התיק נדון הוועדה ביום 19/10/2022 ונדחה לצורך תיקונים וקבלת הסכמות כנדרש במסמך רוב קנייני.

תכנון המרפסת בחזית קדמית, בניגוד להחלטת הוועדה נבחן בשנית בפגישה שהתקיימה אחרי וועדה

בפגישה הוחלט ע"י ראש צוות :

"בבחינה של התכנית, בחזית הצדית לא ניתן יהיה לממש מרפסות מאחר ומותרות מרפסות עד גבול של 10% מהמרווח מה שנותן רק כ-50 ס"מ.

על כן, בנסיבות אלו ולאור העובדה כי מבוקשת ברצף 3 מרפסות – ניתן לבחון את עמידותם בתקנות המותרות לעניין מרווח / שטח / עומק – ובמידה שהם עומדות במותר – בהיבט התכנוני ניתן יהיה לאשרם. בכפוף לדיון חוזר בוועדה"

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כאמור – עומק המרפסת המבוקשת בחזית קדמית מוצע 2 מ' כמותר.

כמו כן התקבלה חתימת 9 מבעלי הזכויות בחלקה כדלקמן :

ההסכמות לממ"ד – נדרשת הסכמת 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה (בחלקה 24 דיירים כאשר 1/3 מתוכם מהווים 8 דיירים), ובכניסה ישנה הסכמה של 5 מתוך 6 בעלי הזכויות בחלקה.

מחסן בשטח משותף בקומת מרתף – יש הסכמה של 5 מתוך 6 מבעלי הזכויות בכניסה.

ממ"ד- מבוקש בחזית קדמית עפ"י המדיניות ניתן לחרוג ב-50% או 3 מ' בקיר הבניין הקיים, המוצע חורג במט נדרש לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ'.

ריצוף בשטח משותף- הוסר מהבקשה.

לא התקבלו התנגדויות

בנוסף, נדרש לתקן את כל ההערות כמסומן בתכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1991/0583.04</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, ריצוף גג, פיתוח שטח וגגון עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קבלקין חנה שירה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שולגסר אסתר
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

מדבר סיני 21, גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	133	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1014877	תחילת תוקף	18/11/2023			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת גבעת המבתר קיימת חלקה הכוללת בית מגורים דו משפחתי .

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה למשפחת קבלקין המתגוררת בחצי מדו הפונה לחזית מזרחית .

היתר בניה אחרון הופק בת.ב. 1991.583.3 עבור תוספת מרפסת זיז ומרפסות גג

וכן יש עוד מספר היתרי בניה שניתנו למבקש הן בת.ב. 1991.583.2 והן בת.ב. 1991.583.1 והן בת.ב. 1991.583.0 .

הליך פרסומי

לבקשה זו לא פרסמו הקלות אלא משלוח הודעות כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 15.2.2024 הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין זה שמתקיים הליך משפטי בין המבקש למתנגד בנושאים קניינים .

יש לציין כי השטח מתחלק באופן מאוד ברור ע"י תשריט בית משותף כך שהמבקש לא חורג לשטח המוצמד לשכן ומבקש בינוי על השטח המוצמד לו חוקית אזי אין צורך לזמן את המתנגד.

אישורים :

אישור שפי"ע : התקבל מיום 7.3.2024

אישור איכות סביבה : התקבל אישור מיום 21.3.2024

אישור הסדרי תנועה : התקבל מיום 18.2.2024

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד וזאת כי עיקר טענותיה לעניין זה שמתקיים הליך משפטי בין המבקש למתנגד בנושאים קניינים . יש לציין כי השטח מתחלק באופן מאוד ברור ע"י תשריט בית משותף כך שהמבקש לא חורג לשטח המוצמד לשכן ומבקש בינוי על השטח המוצמד לו חוקית בהתאם לתב"ע נקודתית אשר הוגשה וכן המתנגד התנגד בהליך התב"ע כאשר הוא קיבל מענה לכל טענותיו ואף באישור התב"ע השתתף חוקר ועכשיו מממשים תב"ע זו לכן מובא להכרעה באם לזמנו . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית s וכן יש לתכנן בקומה ב' את המעבר הצופה לחלל הכפול לפי תקנות החוק וכן כל הבינוי כולל התקרות בטון לא ניתן לבקש קונסטרוקציית ברזל וכן יש לבטל פתחים לחלל הכפול או שיותאמו לנספח התבע וכן יש לתכנן את המעקה בחזית צפונית בין דירת המבקש לדירת המתנגד ללא שינוי בגובה .
08/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1014877 אשר תוקפה הינו 17.11.2023 וקובעת אזור מגורים ב' סטיה ניכרת לפי הוראות התוכנית סעיף 4.1.2(ב) יש סטיה ניכרת לעניין קוי בנין, מספר קומות מספר יחידות דיור והריסת עבירות הבניה הבקשה המבוקשת עומדת בסעיף זה וכן ההריסה מתייחסת לעצים הקיימים בחלקה המיועדים לעקירה. קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר הבינוי בתחום קו בנין כנדרש. נספח הבינוי התב"ע כוללת נספח בינוי מנחה בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי השונה מנספח זה ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי. מספר יחידות דיור מותר יחידת דיור + מגורים לסבא סבתא מחובר לדירה זו, בבקשה הנוכחית יש יחידת דיור אחת + מגורים סבא סבתא כנדרש גובה – (יש לצין כי השינוי מתייחס לחצי הימני של חלקה 133 לה הוגשה תב"ע נקודתית) מותר גובה של 7.7 מטר ממפלס הכניסה כאשר מעל גובה זה יותר מעקה תיקני בגובה של 1.15 מטר כך שהגובה הוא 8.85 מטר. מוצע גובה של 8.85 כנדרש בינוי קומת כניסה מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית – תואם נספח ניתן לאשר. מבקשים בחזית דרומית להפוך מרפסת שרות מאושרת בת.ב. 1991.583.1 לשטח עיקרי – תואם נספח ניתן לאשר. מבקשים שינוי פנימי הגורם לשינוי מיקום המטבחון של אגף המגורים לסבא וסבתא באופן כזה ששטח המטבחון המאושר הופל לשטח שרות עבור מחסן – תואם נספח ניתן לאשר. קומה א'		

מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית – תואם נספח ניתן לאשר. מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית – תואם נספח ניתן לאשר וכן מחזית זו יש יציאה למרפסת גג יובהר כי לפי תב"ע למרפסת זו ניתן לתכנן עמודים וקורות בטון בבקשה הנוכחית מבקשים קורות אלו אך הקיר המפריד בין השכנים עולה על הגובה המותר ויש להתאים לתב"ע . מבקשים בחזית דרומית לצאת ממרפסת שרות למרפסת גג – שטח מרפסת השרות הופכת לעיקרי תואם נספח ניתן לאשר . עוד יצוין כי במרפסת זו מאושר עפ"י תב"ע קרי זכוכית חלבית בגובה של 2 מטר ממפלס המרפסת למניעת היזק ראייה הוצג כנדרש . קומה ב' . מבקשים תוספת בניה בחזית צפונית וחזית דרומית באופן כזה אשר משים את תכנון הפנים של הקומה – ניתן לאשר אך יש לתכנן את המעבר הצופה לחלל הכפול לפי תקנות החוק וכן מבקשים לשנות את החלונות בכל החזיתות בשל השינויים הפנימיים המבוקשים מאושר וזאת כי הנספח מנחה את יש לבטל את החלונות המבוקשים בחלל הכפול. שטחי בניה : עומדים בשטח המבוקש . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית תכנית b וכן יש לתכנן בקומה ב' את המעבר הצופה לחלל הכפול לפי תקנות החוק וכן כל הבינוי כולל התקרות בטון לא ניתן לבקש קונסטרוקציית ברזל וכן יש לבטל פתחים לחלל הכפול או שיותאמו לנספח התבע וכן יש לתכנן את המעקה בחזית צפונית בין דירת המבקש לדירת המתנגד ללא שינוי בגובה . חיזוק מבנים : לפי סעיף 4.1.2(ד) להוראות התוכנית היתר לתוספת ביה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה –התקבל אישור כנדרש שלביות ביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד – מוצע כנדרש . התנגדויות הוגשה התנגדות אחת אשר עיקר טענותיה לעניין זה שמתקיים הליך משפטי בין המבקש למתנגד בנושאים קנייניים . יש לציין כי השטח מתחלק באופן מאוד ברור ע"י תשריט בית משותף כך שהמבקש לא חורג לשטח המוצמד לשכן ומבקש בינוי על השטח המוצמד לו חוקית אזי אין צורך לזמן את המתנגד.		

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

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד וזאת כי עיקר טענותיה לעניין זה שמתקיים הליך משפטי בין המבקש למתנגד בנושאים קניינים.

יש לציין כי השטח מתחלק באופן מאוד ברור ע"י תשריט בית משותף כך שהמבקש לא חורג לשטח המוצמד לשכן ומבקש בינוי על השטח המוצמד לו חוקית בהתאם לתב"ע נקודתית אשר הוגשה וכן המתנגד התנגד בהליך התב"ע כאשר הוא קיבל מענה לכל טענותיו ואף באישור התב"ע השותף חוקר ועכשיו מממשים תב"ע זו לכן מובא להכרעה באם לזמנו.

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות ע"ג תכנית b וכן יש לתכנן בקומה ב' את המעבר הצופה לחלל הכפול לפי תקנות החוק וכן כל הבינוי כולל התקרות בטון לא ניתן לבקש קונסטרוקציית ברזל וכן יש לבטל פתחים לחלל הכפול או שיותאמו לנספח התבע וכן יש לתכנן את המעקה בחזית צפונית בין דירת המבקש לדירת המתנגד ללא שינוי בגובה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1969/0519.04</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד, בניית מרפסת, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מעלית חיצונית, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת גג ושינויים בפיתוח שטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שיפמן אילה
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ששת הימים 29 , גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת גבעת המבתר מבקשים תוספת בניה למשפחת שיפמן.

התרי בניה קודמים

לדירת המבקש ניתנו מספר היתרי בניה האחרון ניתן בת.ב. 1969.519.3 עבור קירווי חניה וכן בת.ב. 1969.519.2 עבור תוספת בניה .

פרסום הקלות –

בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ

תוספת מעלית חיצונית

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 7.5.2024 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 : לא נדרש שטח מבוקש קטן מ80 מ"ר

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה מובאת לאישור והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b. וכן יש לגדר את החלקה היות ומבקשים שינוי בפיתוח ולא ניתן לחרוג מהגבולות. וכן יש להציג פרט חיבור מעלית למבנה הקיים + הצגת חדר מכוונות וכן טבלת ההקלות עודכנה וההקלה בדבר . "תוספת מעלית חיצונית" הוסרה וזאת כי המעלית מתוכננת בתחום קו בנין ולכן ההקלה מתייתרת וכן טרם גורמים יש לקבל אישור שפ"ע .
25/11/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1424 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1424 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תוקפה מיום 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי

קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה לממ"ד המבוקש בחזית צפונית, ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות 2 קומות בהיקף של 50% משטח המגרש בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 3 קומות כאשר הקומה הראשונה משלבת שטח עיקרי ושטחי שרות המאושרים בהיתר בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד בקומת המרתף לשטח עיקרי מאושר. . בינוי : להלן הבינוי המבוקש למשפחת שיפמן קומת מרתף קומה הכוללת צורכי שרות ושטח עיקרי בת.ב. 1969.519.2 הכוללת מקלט, מחסן כאשר מתוך מחסן זה יש גישה לשטח עיקרי אשר אושר בגובה של שטחי השרות. בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית צפונית תוספת ממ"ד כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ" הקלה זו מאושרת בכפוף לתנאים הבאים : כפל מרחבים מוגנים : לדירת המבקש קיים מרחב מוגן בקומה זו אשר מבוקש לאיטום מכיוון ושטחו קטן מהתקן הנדרש ולכן מבקשים מרחב מוגן לפי התקן המותר בחוק. יובהר כי מדובר בחלקה הכוללת 2 יחידות דיור כאשר לשכן הצמוד הוצגה תוכנית צל זהה לממ"ד המבוקש. הממ"ד מבוקש בקו בנין אחורי וחורג בכ 80 ס"מ ועבור כך פורסמה הקלה כנדרש וכן מבקשים בחזית מערבית פיר מעלית בצמוד למבנה הקיים כאשר מעלית זו מבוקשת מכוח תב"ע 5022 וכוללת פתח יציאה בכל אחת מהקומות של דירת המבקש המעלית מבוקשת בתחום קו בנין והינה בחיפוי זכוכית חלבית עם קונסטרוקציית ברזל וחדר מכוניות במפלס מתחת לקומת המרתף. . עבור תוספת המעלית פורסמה הקלה בדבר "תוספת מעלית חיצונית" וכן השטח מכוח 5% נגישות למעלית, הנוהל המחלקתי לתוספת מעלית בבית מגורים פרטי הוא שניתן לתכנן את המעלית בצמוד למבנה ללא גשרים – מוצע כנדרש וכן ניתן לאשר .. ההקלה אשר פורסמה בדבר "תוספת מעלית חיצונית מתייתרת וזאת כי המעלית מתוכננת בתחום קו בנין. מבקשים שינוי בפיתוח שטח המהווה מרפסת יציאה ממפלס קומה זו – הגובה המבוקש אינו עולה על 1.5 מטר בין מפלס למפלס ולכן ניתן לאשר.		

אין צורך לקבל הסכמה של החצי הנוסף כי יש קיר המפריד בין השכנים ותוחם את החלוקה ואין חריגה מקיר זה יובהר כי יש לתחום את החלקה על מנת שלא תהיה חריגה מהגבולות וזאת כי לא ניתן לחרוג מגבולות החלקה. קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית מרפסת מעל הממ"ד אשר ביקשו בקומת המרתף – הממ"ד אושר וניתן לאשר וכן מבקשים המשך למעלית עם יציאה בקומה זו ויציאה בקומה א' – ניתן לאשר. אך יש להציג פרט חיבור מעלית למבנה הקיים + הצגת חדר מכונות שטח בניה : שטח עיקרי – לפי תב"ע ניתן לבנות 50% ב2 קומות. כך שניתן לראות כי עבור כל יחידת דיור בחלקה זו מותר כ186.75 מ"ר כאשר המבקש מימש שטח זה בת.ב 1969.519.2 ולכן אין שטח נותר לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח זה שטח שרות ל 5% נגישות בשל תוספת מעלית וממ"ד . תוספת ממ"ד מותר +9 עובי קירות מוצע כנדרש . מעלית מבקשים 4.23 העומד ב5% משטח החלקה המותר עבור מעלית . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית b. וכן יש לגדר את החלקה היות ומבקשים שינוי בפיתוח ולא ניתן לחרוג מהגבולות. וכן יש להציג פרט חיבור מעלית למבנה הקיים + הצגת חדר מכונות וכן טבלת ההקלות עודכנה וההקלה בדבר . "תוספת מעלית חיצונית" הוסרה וזאת כי המעלית מתוכננת בתחום קו בנין ולכן ההקלה מתייתרת התנגדויות : לא הוגשו.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבנוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו	29/09/2024	דיון בוועדת משנה לדחות במתכונת המוצעת

בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר תוספת מעלית חיצונית נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש מתכננים שינוי בפיתוח בשונה מתקנות החוק והחורג מגבולות החלקה המידה ויוכח שטח לניצול אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 . יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבנין סימטרי וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח . וכמובן להשלים את התנאים שנדרשו להגיש טרם דיון כגון שפי"ע . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות קיימת חריגה בשטחי בניה וזאת כי מבקשים ממ"ד כאשר יש מקלט לדירה ולא ניתן לאפשר כפל של מרחבים מוגנים כבנוס בשטחי הבניה ולכן גם ההקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות וכן מבקשים שטח למעלית בנוסף לשטח המאושר כאשר בבית מגורים פרטי השטח הוא על חשבון שטח עיקרי מותר לבניה ולמבקש לא נותר שטח לניצול . ולכן גם ההקלה בדבר תוספת מעלית חיצונית נדחת ויש להסיר מטבלת ההקלות לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי בפיתוח המבוקש	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מתכננים שינוי בפיתוח בשונה מתקנות החוק והחורג מגבולות החלקה המידה ויוכח שטח לניצול אזי יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 . יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבניין סימטרי וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח . וכמובן להשלים את התנאים שנדרשו להגיש טרם דיון כגון שפ"ע . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי 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 מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע 1424 הקובעת אזור מגורים 5 מיוחד אשר תוקפה מיום 13.6.1976 בכפיפות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר קיימת חריגה לממ"ד המבוקש בחזית צפונית , ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . מס' קומות :	17/09/2024	חוות דעת תכנונית

לפי הוראות התוכנית ניתן לבנות 22 קומות בהיקף של 50% משטח המגרש . בבקשה הנוכחית קיים מבנה בן 3 קומות כאשר הקומה הראשונה משלבת שטח עיקרי ושטחי שרות . בינוי להלן הבינוי המבוקש למשפחת שיפמן קומת מרתף מאוסרת קומה הכוללת צורכי שרות ושטח עיקרי בת.ב. 1969.519.2 הכוללת מקלט , מחסן כאשר מתוך מחסן זה יש גישה לשטח עיקרי אשר אושר בגובה של שטחי השרות . בבקשה הנוכחית מבקשים בחזית צפונית תוספת ממ"ד כאשר ממ"ד זה חורג מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה בדבר בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ" הקלה זו נדחת היות ולדירת המבקש קיים מרחב מוגן בקומה זו ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים ולכן היות ומבקשים את שטח הממ"ד בנוסף לשטח העיקרי המותר יש להוכיח לשטח המבוקש לממ"ד יתרת שטחי בניה עיקרים לניצול . וכן מבקשים בחזית מערבית פיר מעלית בצמוד למבנה הקיים כאשר מעלית זו כוללת פתח יציאה בכל אחת מהקומות של דירת המבקש . המעלית מבוקשת בתחום קו בנין והינה זכוכית חלבית עם קונסטרוקציית ברזל וחדר מכונות במפלס מתחת לקומת המרתף . . עבור תוספת המעלית פורסמה הקלה בדבר "תוספת מעלית חיצונית " ניתן לראות כי המעלית המבוקשת גורמת לתוספת שטח בניה היות ומדובר בבית מגורים פרטי ושטח המעלית מחושב כעיקרי ובמידה והוא מבוקש לצורכי שרות בקומת המרתף הוא מוצג שרות אך על חשבון שטח עיקרי נותר לניצול היות ולא הכוח ייתרת שטחי בניה לניצול יש לתכנן את המעלית בשטח הקיים והמאושר . כך שהכוונה היא לבקש שטח למעלית מכוח " תוספת 5% שיפור נגישות " הקלה זו נדחת היות ולפי תקנות החוק הקלה זו היא לצורכי הנגשה של מבנה בו אין מעלית ומספר הקומות מחייב התקנת מעלית והתבע החלה על החלקה אושרה לפני 1.8.1989 - אזי ניתן לאפשר תוספת של 5% לצורכי שיפור נגישות היות ומדובר בחצי מדו משפחתי לא ניתן לאפשר תוספת שטחים בגין הנגשה ויש להוכיח ייתרת שטחי בניה לניצול כאשר כל שטחי הבניה נוצלו בהיתר שניתן בת.ב. 1969.519.2 . מבקשים שינוי בפיתוח שטח בשונה מתקנות החוק המאפשר שינוי בפיתוח השומר על 1.5 מטר בין מפלס למפלס ועבור שינוי זה יש לקבל את הסכמת השכן היות ומדובר בשטח משותף		

במידה ויוצג תשריט המחלקת את השטח בין הדירות לא תידרש הסכמה . יובהר כי יש לתחום את החלקה על מנת שלא תהיה חריגה מהגבולות וזאת כי לא ניתן לחרוג מגבולות החלקה . קומת קרקע מבקשים בחזית צפונית מרפסת מעל הממ"ד אשר ביקשו בקומת המרתף – הממ"ד לא אושר ולכן יש לבטל מרפסת זו וכן מבקשים המשך למעלית עם יציאה בקומה זו ויציאה בקומה א' – לא ניתן לאשר מעלית במיקום המוצע היות ולא הוכח ייתרת שטחי בניה לניצול ולכן יש לבטל את המעלית במיקום המוצע ולתכנן בשטח קיים . הערה : לא הציגו תוכנית צל לשכן וזאת נדרשים להציג מענה זהה מכיוון ומדובר במבנה סימטרי . וכן יש שינוי בפתחים מהמאושר בהיתר בניה קודם כאשר לא הציגו שינוי זה ולכן לא נבחן הנושא יש להציג כנדרש ורק לאחר מכן יבחן הנושא יש לחדד כי על הפתחים להיות תואמים למאושר וזהים בגודלם בין הקומות ובין 2 הדירות וזאת כי מדובר בבניין סימטרי . שטח בניה : שטח עיקרי – לפי תב"ע ניתן לבנות 50% ב2 קומות. כך שניתן לראות כי עבור כל יחידת דיור בחלקה זו מותר כ186.75 מ"ר כאשר המבקש מימש שטח זה בת.ב. 1969.519.2 ולכן אין שטח נותר לניצול . בבקשה הנוכחית מבקשים בנוסף לשטח זה שטח שרות ל 5% נגישות בשל מעלית וממ"ד לא ניתן לאפשר תוספת שטחי שרות אלו היות ולדירת המבקש יש מרחב מוגן ולא ניתן לקבל כפל מרחבים מוגנים ולדירה פרטית לא ניתן לבקש 5% לנגישות היות ונגישות זה לבניין גבוהה בלבד . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a. כולל הצגת כל שינוי מהיתר בניה קודם שניתן בת.ב. 1969.519.2 . יש לשים לב כי כל שינוי בפתחים יוצג באופן ברור וזהה בין הקומות והשכן הצמוד וזאת כי מדובר בבניין סימטרי וכן יש לקבל הסכמה של השכן עבור השינוי המבוקש בפיתוח שטח וזאת כמובן רק עבור תכנון התואם לתקנות החוק של הפיתוח . התנגדויות : לא הוגשו .		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	16/04/2024	בניית ממ"ד בהקלה מקו בנין אחורי בשיעור של 74 ס"מ תוספת מעלית חיצונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור והגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית. b. וכן יש לגדר את החלקה היות ומבקשים שינוי בפיתוח ולא ניתן לחרוג מהגבולות. וכן יש להציג פרט חיבור מעלית למבנה הקיים + הצגת חדר מכונות וכן טבלת ההקלות עודכנה וההקלה בדבר. "תוספת מעלית חיצונית" הוסרה וזאת כי המעלית מתוכננת בתחום קו בנין ולכן ההקלה מתייתרת וכן טרם גורמים יש לקבל אישור שפ"ע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1969/0107.04</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	מרפסת לסוכה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רוטמן שלום דב
עורך הבקשה	בן משה הודיה
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

שד לוי אשכול 44 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	156	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	25	אזור מגורים 2	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	234	אזור מגורים 2	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	185	דרך מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	393	דרך מוצעת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	792	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976	518	אזור מגורים 3-4 קומות	
5/19/03	אושרה	06/06/1985			
5/19/03	אושרה	06/06/1985	105	אזור מגורים 3-4 קומות	

תאור הבקשה

עבור 2 דירות קיימות מוצעות מרפסות זיז.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים חוות דעת אדריכלית מובא להכרעת הוועדה האם לקבל את הערות המתנגדים כפי שצוין בחוות הדעת. יש לצמצם את מרפסת הזיז המוצעת בחזית הקדמית למרפסת בעומק של עד 2.00 מ', מאחר ומדובר בחריגה המקסימלית המותרת עפ"י חוק. תיקון תכנית a התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמצית ההתנגדויות : שני המתנגדים הם בעצם בני זוג, וע"כ מדובר בהתנגדות אחת, הם מתנגדים ל : למרפסת על הקרקע אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר לא יוכל לפתוח פתח לגינה. למרפסת העליונה אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר ירכיב מעקה מזכוכית חלבית או כל אלמנט שיוכל להסתיר את סלון השכנים מעיניהם. תגובת המחלקה : מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לתת את ההערות הללו ע"ג ההרמוניקה.
02/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי תכניות כפופות : 1420, 209593, 5/19/01, 5/19/03 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות או סטייה ניכרת נספח בינוי לא קיים נספח בינוי קווי בניין המרפסות המוצעות חורגות מקווי הבניין. המרפסת בקומה ראשונה חורגת מקו בניין קדמי בעומק של 2.5 מ', חריגה של פחות מ-40%, מאחר שמותר לחרוג בקו בניין קדמי עד 40% / 2.00 מ' - הנמוך מביניהם, לא ניתן לאשר את החריגה - נדרש לצמצם עד 2.00 מ' בלבד. עבור המרפסת בקומה הרביעית - ע"ב מציע את המרפסת שלא בצמידות לקיר הבניין בכדי שלא תהיה מרפסת בין 3 קירות, ע"כ לא מדובר בשטח עיקרי. כמו"כ התקבל אישור ממחלקת מידע ע"י רויטל טבדי בן נאמר שניתן לבחון את המרפסת לפי חזית אחורית, ע"כ ניתן לאשר חריגה מקווי הבניין עד 2.00 מ' / 40% הנמוך מביניהם. החריגה היא 1.7 מ' - אין מניעה לאשר.		

מספר קומות		
לא רלוונטי		
גבהים		
לא רלוונטי		
מספר יחידות דיור		
לא רלוונטי		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
לא רלוונטי		
שטחי שרות :		
לא רלוונטי		
ממדים		
לא רלוונטי		
חדרים מחוזקים		

לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות 2 מרפסות זיז, נדרש לצמצם את המרפסת בעלת העומק החורג מהמותר בחוק. מיקום המרפסות מאושר. שטח המרפסות: אינו עולה על 12 מ"ר לדייר, אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי מדובר בבקשה למרפסות זיז. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 07/08/2024 התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות להלן תמצית ההתנגדויות : שני המתנגדים הם בעצם בני זוג, וע"כ מדובר בהתנגדות אחת, הם מתנגדים ל : למרפסת על הקרקע אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר לא יוכל לפתוח פתח לגינה. למרפסת העליונה אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר ירכיב מעקה מזכוכית חלבית או כל אלמנט שיוכל להסתיר את סלון השכנים מעיניהם. תגובת המחלקה : מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לתת את ההערות הללו ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת אדריכלית מובא להכרעת הוועדה האם לקבל את הערות המתנגדים כפי שצוין בחוות הדעת. יש לצמצם את מרפסת הזיז המוצעת בחזית הקדמית למרפסת בעומק של עד 2.00 מ', מאחר ומדובר בחריגה המקסימלית המותרת עפ"י חוק. תיקון תכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/06/2024	חריגה בקווי בניין קדמיים/ צידיים עבור מרפסות הקלה לבניית מרפסת בעומק 2 מ" במקום 1.5 מ" המותרים

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

מובא להכרעת הוועדה האם לקבל את הערות המתנגדים כפי שצוין בחוות הדעת.

יש לצמצם את מרפסת הזיז המוצעת בחזית הקדמית למרפסת בעומק של עד 2.00 מ', מאחר ומדובר בחריגה המקסימלית המותרת עפ"י חוק.

תיקון תכנית a

התנגדויות

הוגשו 2 התנגדויות להלן תמצית ההתנגדויות:

שני המתנגדים הם בעצם בני זוג, וע"כ מדובר בהתנגדות אחת, הם מתנגדים ל :

למרפסת על הקרקע אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר לא יוכל לפתוח פתח לגינה.

למרפסת העליונה אלא אם כן יצויין ע"ג ההרמוניקה כי הדייר ירכיב מעקה מזכוכית חלבית או כל אלמנט שיוכל להסתיר את סלון השכנים מעיניהם.

תגובת המחלקה :

מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לתת את ההערות הללו ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0073.01</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת גריינמן תמר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

מבוא העשרה 7 , הגבעה הצרפתית-גבעת
שפירא

גוש	חלקה	בשלמות
31478	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	20ב	שטח לבניין ציבורי	
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983	2ב	אזור מגורים 2	
1673א	תחילת תוקף	12/05/1974	16	אזור מגורים 2	2120
362400	תחילת תוקף	27/04/2019	55	דרך ו/או טיפול נופי	
4229	תחילת תוקף	03/06/1993	1	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף	
4229	תחילת תוקף	03/06/1993	3	שטח צבורי פתוח מיוחד	
5/21/03	תחילת תוקף	27/12/1984	309	אזור מגורים רב קומות	2259
8000	תחילת תוקף	13/04/2004	40	דרך ציבורית / רצועת מסילת	

תאור הבקשה

עבור מבנה קיים מוצעת עמודת ממ"דים , ל-6 דיירים.

מידע קודם

מתאריך	09/12/2024	
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים, מאחר והתנגדותם מתייתרת לאור הסרת תכנית הצל של הממ"דים. מוצעת עמודת ממ"דים של 6 ממ"דים עבור דירות קיימות לכל גובה העמודה השטחים עומדים במותר- כפי שנכתב לעיל. הממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין אחורי- נשאר מעל מטר – אין מניעה לאשר. הממ"ד מוצע מתוך חדר שינה שיש בו חלון לכן- לפי תקנות הג"א ככל הנראה יידרש קיר הדף, מדובר בחדר קטן שקיר הדף יהפוך אותו לחצי חדר, ע"כ יש לתת תכנון אחר למיקום הממ"ד כולל קיר ההדף שיידרש ע"י הג"א בכדי שיהיה תכנון מיטבי לבקשה. מיקום עמודת הממ"דים המוצעת הינה מעל פיר החילוץ מהמקלט, ומשנה אותו, אשר על כן נדרש גם עבור זה את אישור הג"א בכדי שניתן יהיה לאשר. כמו"כ הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים במבנה בשתי הכניסות, מה שמתברר כלא מקובל על חלק מהשכנים, התכנית עצמה לא מתוכננת בצורה הכי מיטבית מאחר ומדובר במבנה מסובך ותכנון הממ"דים הסתבך. ע"כ לא נדרשת תכנית צל במבנה זה, וכל עמודת ממ"דים תידון לגופה. תיקון תכנית a התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון – עוז טוען כי הוא מתגורר בכניסה השניה והבקשה לא הובאה לידיעתו, וכן הוא לא מסכים לתכנית הצל שהוגשה.		הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

כמו"כ הוא מתנגד לשימוש במרחב הציבורי. המתנגד השני- אליהו, מתנגד לכך שרק לכניסה ב', יתנו ממ"דים, הוא טען כי הבניין ישן ומוזנח, ויש אופציה לפינוי בינוי. ההתנגדות השלישית היא של אותו מתנגד עם אותם טיעונים, כך שישנן בסופו של דבר שני מתנגדים בלבד. תגובת המחלקה : לאחר בדיקת התכנית עולה כי תכנית הצל לא מיטבית ותכנונה מסובך, כך שנדרש להסיר אותה מהבקשה ותכנן כל עמודת ממ"דים בנפרד. לעניין השימוש במרחב הציבורי- התקבלו חתימות כנדרש. לעניין פינוי בינוי, לא התקבלה בקשה לפינוי בינוי בחלקה הזו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1673א תחילת תוקף : 12/05/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי רלוונטי תכניות כפופות : 1541א, 362400 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים סעיף הקלות ו/או סטיה נכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בחלקה קווי בניין מוצעת עמודת ממ"דים עבור דירות בעמודה באגף מערבי של המבנה מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : לא מוצע שטח עיקרי בתכנית שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"דים בסך 9.00 מ"ר + קירות, סה"כ : 13.68 מ"ר עומד במותר ממדים מוצעת עמודת ממ"דים של 6 ממ"דים עבור דירות קיימות לכל גובה העמודה השטחים עומדים במותר- כפי שנכתב לעיל. הממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין אחורי- נשאר מעל מטר – אין מניעה לאשר. הממ"ד מוצע מתוך חדר שינה שיש בו חלון לכן- לפי תקנות הג"א ככל הנראה יידרש קיר הדף, מדובר בחדר קטן שקיר הדף יהפוך אותו לחצי חדר, ע"כ יש לתת תכנון אחר למיקום הממ"ד כולל קיר ההדף שיידרש ע"י הג"א בכדי שיהיה תכנון מיטבי לבקשה. מיקום עמודת הממ"דים המוצעת הינה מעל פיר החילוץ מהמקלט, ומשנה אותו, אשר על כן נדרש גם עבור זה את אישור הג"א בכדי שניתן יהיה לאשר. כמו"כ הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים במבנה בשתי הכניסות, מה שמתברר כלא מקובל על חלק מהשכנים, התכנית עצמה לא מתוכננת בצורה הכי מיטבית מאחר ומדובר במבנה מסובך ותכנון הממ"דים הסתבך.		

ע"כ לא נדרשת תכנית צל במבנה זה, וכל עמודת ממ"דים תידון לגופה. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר במבנה בן 2 כניסות, בו ישנם 39 תתי חלקות.		

עקב כך שהבקשה הינה ע"ג שטח משותף עבור ממ"דים יש להגיש חתימות של 1/3 מהדיירים בחלקה. דהיינו- 13 חתימות, בפתיחת תיק הוגשו 14 חתימות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אלגרבל טליה מתאריך 14/08/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/08/2024 התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן : המתנגד הראשון – עוז טוען כי הוא מתגורר בכניסה השניה והבקשה לא הובאה לידיעתו, וכן הוא לא מסכים לתכנית הצל שהוגשה. כמו"כ הוא מתנגד לשימוש במרחב הציבורי. המתנגד השני- אליהו, מתנגד לכך שרק לכניסה ב', יתנו ממ"דים, הוא טען כי הבניין ישן ומוזנח, ויש אופציה לפינוי בינוי. ההתנגדות השלישית היא של אותו מתנגד עם אותם טיעונים, כך שישנן בסופו של דבר שני מתנגדים בלבד. תגובת המחלקה :		

לאחר בדיקת התכנית עולה כי תכנית הצל לא מיטבית ותכנונה מסובך, כך שנדרש להסיר אותה מהבקשה ותכנן כל עמודת ממ"דים בנפרד. לעניין השימוש במרחב הציבורי- התקבלו חתימות כנדרש. לעניין פינוי בינוי, לא התקבלה בקשה לפינוי בינוי בחלקה הזו. חוות דעת אדריכלית מוצעת עמודת ממ"דים של 6 ממ"דים עבור דירות קיימות לכל גובה העמודה השטחים עומדים במותר- כפי שנכתב לעיל. הממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין אחורי- נשאר מעל מטר – אין מניעה לאשר. הממ"ד מוצע מתוך חדר שינה שיש בו חלון לכן- לפי תקנות הג"א ככל הנראה יידרש קיר הדף, מדובר בחדר קטן שקיר הדף יהפוך אותו לחצי חדר, ע"כ יש לתת תכנון אחר למיקום הממ"ד כולל קיר ההדף שיידרש ע"י הג"א בכדי שיהיה תכנון מיטבי לבקשה. מיקום עמודת הממ"דים המוצעת הינה מעל פיר החילוץ מהמקלט, ומשנה אותו, אשר על כן נדרש גם עבור זה את אישור הג"א בכדי שניתן יהיה לאשר. כמו"כ הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים במבנה בשתי הכניסות, מה שמתברר כלא מקובל על חלק מהשכנים, התכנית עצמה לא מתוכננת בצורה הכי מיטבית מאחר ומדובר במבנה מסובך ותכנון הממ"דים הסתבך. ע"כ לא נדרשת תכנית צל במבנה זה, וכל עמודת ממ"דים תידון לגופה. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים, מאחר והתנגדותם מתייגרת לאור הסרת תכנית הצל של הממ"דים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/06/2024	תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים, מאחר והתנגדותם מתייתרת לאור הסרת תכנית הצל של הממ"דים.

מוצעת עמודת ממ"דים של 6 ממ"דים עבור דירות קיימות לכל גובה העמודה

השטחים עומדים במותר- כפי שנכתב לעיל.

הממ"ד מוצע מחוץ לקו בניין אחורי- נשאר מעל מטר – אין מניעה לאשר.

הממ"ד מוצע מתוך חדר שינה שיש בו חלון לכן- לפי תקנות הג"א ככל הנראה יידרש קיר הדף, מדובר בחדר קטן שקיר הדף יהפוך אותו לחצי חדר, ע"כ יש לתת תכנון אחר למיקום הממ"ד כולל קיר ההדף שיידרש ע"י הג"א בכדי שיהיה תכנון מיטבי לבקשה.

מיקום עמודת הממ"דים המוצעת הינה מעל פיר החילוץ מהמקלט, ומשנה אותו, אשר על כן נדרש גם עבור זה את אישור הג"א בכדי שניתן יהיה לאשר.

כמו"כ הוצגה תכנית צל לשאר הדיירים במבנה בשתי הכניסות, מה שמתברר כלא מקובל על חלק מהשכנים, התכנית עצמה לא מתוכננת בצורה הכי מיטבית מאחר ומדובר במבנה מסובך ותכנון הממ"דים הסתבך.

ע"כ לא נדרשת תכנית צל במבנה זה, וכל עמודת ממ"דים תידון לגופה.

תיקון תכנית a

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות להלן תמציתן :

המתנגד הראשון – עוז טוען כי הוא מתגורר בכניסה השניה והבקשה לא הובאה לידיעתו, וכן הוא לא מסכים לתכנית הצל שהוגשה.

כמו"כ הוא מתנגד לשימוש במרחב הציבורי.

המתנגד השני- אליהו, מתנגד לכך שרק לכניסה ב', יתנו ממ"דים, הוא טען כי הבניין ישן ומוזנח, ויש אופציה לפינוי בינוי.

ההתנגדות השלישית היא של אותו מתנגד עם אותם טיעונים, כך שישנן בסופו של דבר שני מתנגדים בלבד.

תגובת המחלקה :

לאחר בדיקת התכנית עולה כי תכנית הצל לא מיטבית ותכנונה מסובך, כך שנדרש להסיר אותה מהבקשה ותכנן כל עמודת ממ"דים בנפרד.

לעניין השימוש במרחב הציבורי- התקבלו חתימות כנדרש.

לעניין פינוי בינוי, לא התקבלה בקשה לפינוי בינוי בחלקה הזו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0348.01</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא פינחס מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

ארץ חפץ 30 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30102	200	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1384	תחילת תוקף	02/10/1969			
3204	תחילת תוקף	07/09/1983			
3204	תחילת תוקף	07/09/1983			
3809	תחילת תוקף	06/08/1989			
5/04/05	אושרה	12/02/1976			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת שמואל הנביא , ארץ חפץ מבקשים לדירה מספר 80 בחזית צפונית תוספת ממ"ד החורג מקו בנין לבניין ניתן היתר בניה אחרון בבקשה 192.191.1 וכן היתר לתוספות בחזית צפונית מערבית אושרו בת.ב. 192.191 .

ניתן לראות כי למבנה קיימת בקשה בהליך רישוי בתמ"א .

פרסום הקלות –

הקלה מקו בנין עבור בנית ממ"ד

הקלה בתוספת שטח בניה עבור ממ"ד .

תום מועד להגשת התנגדויות מיום 1.10.2024 כאשר הוגשה התנגדות אחת עיקר הטענות לכך שהשכן מבקש להגדיל את דירתו ובכך יקבל יותר באם יגישו תמ"א או יעשו פינוי בינוי .

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 14.10.2024

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 3.9.2024

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר טוען כי השכן מבקש להגדיל את דירתו ובכך יקבל יותר באם יגישו תמ"א או יעשו פינוי בינוי . לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a
04/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/05 תחילת תוקף : 12/02/1976 ייעוד הקרקע : מגורים

להלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע 3809 הקובעת אזור מגורים מיוחד תחילת תוקף 6.8.1989 בכפופות למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התבע לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד מעבר לבינוי הקיים עפ"י נספח ואושר ובהיתר . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע כאשר הממ"ד המבוקש חורג מקוי הבנין בכפוף להקלה אשר פורסמה ניתן לראות פרוט סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע מבקשים לדירה מספר 80 בחזית צפונית תוספת ממ"ד החורג מקו בנין , ניתן לאשר ממ"ד זה היות ועומדים בתנאים המפורטים להלן : פרסום הקלה – פרסמו הקלה עבור הממ"ד החורג מקו בנין כנדרש . הסכמה – הוגשה הסכמה של 66% מדירי העמודה לתכנון הממ"ד . שטח – סה"כ שטח הממ"ד +9 עובי קירות – מבקשים כנדרש . מדיניות המחלקה - מבקשים ממ"ד בחזית אחורית עד גבול חלקה , ניתן לראות שמדובר בבנין אשר בו ניתן לאפשר להציג תוכנית צל לכל הבניין רק בחזית זו ולכן ניתן לאשר את המיקום וזאת כי אין מיקום חלופי . תכנית צל - הוצגה תכנית צל לכל הבניין ואף הוגשה הסכמה שטח בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת ממ"ד שטח לממ"ד – מותר +9 עובי קירות , מוצע 13 מ"ר כנדרש תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a		

שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע		
התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת עיקר הטענות לכך שהשכן מבקש להגדיל את דירתו ובכך יקבל יותר באם יגישו תמ"א או יעשו פינוי בינוי .		
הקלה מקו בנין עבור בנית ממ"ד הקלה בתוספת שטח בניה עבור ממ"ד.	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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר טוען כי השכן מבקש להגדיל את דירתו ובכך יקבל יותר באם יגישו תמ"א או יעשו פינוי בינוי .

לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>1993/0292.01</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת מעלית נגישות לבי"ס עירוני קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י מנח"י
עורך הבקשה	אדריכל פרנק יהודה
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שרגאי זלמן 1, מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
31315	4	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1527	תחילת תוקף	04/03/1971	t127		

תאור הבקשה

במעלות דפנה, רחוב שרגאי זלמן 1, גוש 30097 חלקה 11, קיים מבנה, בן 4 קומות המשמש לבית ספר עירוני חוסיין אל עבדאללה.

הכניסה למתחם הינה מצידה הדרומי של החלקה מרחוב מח"ל.

בת.ב 1982/0 יצא היתר לתוספת אגף.

כעת, מוגשת בקשה לתוספת מעלית חיצונית לגישה למבנה, בצידו המערבי, בחצר הפנימית.

במפלס 782.66 מפלס הרחוב 0.00, לגישה למפלסים: +3.74, +7.31, +9.29

שטחים: שטח קיים עיקרי + שירות-: 2881.29 מ"ר

מוצע שירת: 6.57 מ"ר

סה"כ שטח קיים+ מוצע : 2887.86מ"ר

בעלויות : התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
18/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה בית ספר לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 1527 משנת 1971 הכפופה לתכנית מתאר 62. הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור. התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה . וכן תואמת לתכנית 5022- תכנית המעליות. המעלית המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה , בצידו המערבי במפלס הכניסה $782.66 = 0.00$. 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 .
17/11/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1527 תחילת תוקף : 04/03/1971

ייעוד הקרקע: שטח לבניין ציבורי – בית ספר מספר קומות 4 שטחי בניה : שטחים עיקריים קיימים : 2624.81 מ"ר שטחי שרות מוצעים : 6.57 מ"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלה חתימת מח' הנכסים תנאים טרם דיון : אין תנאים לדיון חוות דעת אדריכלית בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה בית ספר לצורך נגישות . על המקום חלה תכנית 1527 משנת 1971 הכפופה לתכנית מתאר 62. הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור. התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה . וכן תואמת לתכנית 5022- תכנית המעליות. המעלית המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה , בצידו המערבי במפלס הכניסה $782.66 = 0.00$. 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/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
	חו"ד יועץ מעליות אשר מאשר כי התכנון בוצע עפ"י תקן	8
	הצהרת עורך הבקשה ע"ג ההרמוניקה כי לא נעשו שינויים במקור בכמות הכלים הסניטריים	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור מכון התקנים	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בקשה לתוספת מעלית חיצונית למבנה בית ספר לצורך נגישות.

על המקום חלה תכנית 1527 משנת 1971 הכפופה לתכנית מתאר 62.

הקובעת בס' 8 שטח מבנה ציבור.

התכנית קבעה שימושים וקבעה זכויות בניה.

וכן תואמת לתכנית 5022- תכנית המעליות.

המעלית המוצעת, ממוקמת מחוץ למבנה,

בצידו המערבי במפלס הכניסה $782.66 = 0.00$.

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 לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2024/0026.00</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה ציבור בן קומה אחת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אזורים בנין (1965) בע"מ באמצעות מבני ציבור
עורך הבקשה	אדריכל אהרונסון אמציה
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משה אריה קורץ 12 , רמות רחל, ארנונה החדשה

גוש	חלקה	בשלמות
30696	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
24748	תחילת תוקף	28/02/2000			

תאור הבקשה

בשכונת ארנונה החדשה בגוש 30696 בחלקה 19 (מגרש 109), ברח' משה אריה קורץ 12, מוצע מבנה חדש בן קומה אחת עבור מבנה ציבורי שישמש כמרכז חדשנות רב גילאי ויופעל ע"י אגף חברה.

הבקשה מוגשת בשלביות, שלב א' הקמת מבנה ציבורי המבוקש בבקשה הני"ל (מטלת יזם) ובשלב ב' תוצע קומה עתידית נוספת מעל הקומה המבוקשת.

המבנה מוצע במרכז החלקה, הכניסה הראשית מוצעת מצידה הצפוני של החלקה

במפלס +0.00=-+772.00.

קומת קרקע מפלס $+772.00 = +0.00$: כניסה ראשית, מבואה, מזכירות, ח. מנהל, ממ"מ המשמש כח. רכז, חלל פעילות רב תכליתי, 1 כיתה, 2 כיתות טכנולוגיה ומדעים, אזור שירותים, גרם מדרגות, מעלית (אשר לא כלולה בהיתר זה) לקומה העתידית בשלב ב' ויציאה לחצר דרומית.

קומת גג מפלס $+776.62 = +4.62$: גג טכני שטוח .

שטחים : שטח עיקרי : 252.30 מ"ר

שטח שרות : 98.79 מ"ר

סה"כ שטחים : 351.09 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצעים 5 מ"ח, מתוכם 1 מ"ח לנכים+ 3 מ"ח לאופנועים-4 מ"ח לאופניים.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
19/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
המלצת המחלקה :	
הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז, החלה על המקום וקובעת :	
סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62', 4748ב.	
סעיף 9 – מהות התוכנית :	
סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109 :	
שטחים- עיקריים : 600 מ"ר, שירות : 100 מ"ר, סה"כ : 700 מ"ר.	
שטח המגרש- 805 מ"ר.	
קומות- 2 קומות.	
שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.	
הערות לטבלה :	
-שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.	
-תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה.	

הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת : סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור : סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן : קו בנין קידמי 5 מ'. קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה. סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) . סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) . סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש. שטחים : תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : ע"פ תוכנית 4748 סעיף 15 (ד) נכתב כי : "החניה הנדרשת לבנייני הציבור תינתן בתחומי המגרשים". מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים. טבלת מאזן חניה : שימוש : מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים. מוצע : 5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים+ 3 מ"ח לאופנועים.		

הערות : 1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'. 2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016. 3. תוכנן ברמת שרות 1. 4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית. -דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה. -חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 : אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה. עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה. בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166 ב: "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.." תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית . פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים . הקלה מהוראות תכנית מס' 4748' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית. הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748' ב' .		

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות תום התנגדויות : 26/3/2024 אין חריגה מקו בנין. קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ. התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה. להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון. באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4748 תחילת תוקף : 28/02/2000 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : 4748 ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין אין חריגה מקווי הבנין מספר קומות	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

קומה אחת גבהים מפלס פ.ב +4.47 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : 252.30 מ"ר שטחי שרות : 98.79 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו, מלבד אישור חוזר של שפ"ע. התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה : הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז, החלה על המקום וקובעת : סעיף 7 - כפיפות לתכנית : מתאר 62', 4748.ב. סעיף 9 – מהות התוכנית : סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109 :		

שטחים- עיקריים : 600 מ"ר, שירות : 100 מ"ר, סה"כ : 700 מ"ר. שטח המגרש- 805 מ"ר. קומות- 2 קומות. שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט. הערות לטבלה : -שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין. -תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה. הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת : סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור : סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן : קו בנין קידמי 5 מ'. קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה. סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) . סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) . סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש. שטחים : תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה :		

ע"פ תוכנית 4748ב סעיף 15 (ד) נכתב כי: "החניה הנדרשת לבניני הציבור תינתן בתחומי המגרשים". מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים. טבלת מאזן חניה : שימוש : מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים. מוצע : 5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים + 3 מ"ח לאופנועים. הערות : 1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'. 2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016. 3. תוכנן ברמת שרות 1. 4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית. -דרישת החניה סופקה בזכות הדרך-בכפוף לאישור העיריה. -חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור. התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 : אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה. עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה. בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166ב : "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.." תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .		

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים . הקלה מהוראות תכנית מס' 4748' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית. הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748'ב' . לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות תום התנגדויות : 26/3/2024 אין חריגה מקו בנין. קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ. התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה. להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון. באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
	25/02/2024	הכנת נוסח פרסום

הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים		
הקלה מהוראות תכנית מס' 4748/ז' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכנית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.		
הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים		
הקלה מהוראות תכנית מס' 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748/ב'		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	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
כן	אישור משרד הבריאות	12
	תיקון קיר קיים המופיע בצבע בפריסת גדרות	13
	אישור רשות העתיקות	14
	אישור לתכנון פחי האשפה ניתן ע"י מונל במייל בתאריך 30.10.24 יש לסמן במערכת אישור חוזר	15

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה:

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 4748 ז', החלה על המקום וקובעת:

סעיף 7 - כפיפות לתכנית: מתאר 62', 4748ב.

סעיף 9 – מהות התוכנית:

סעיף (ב) שטחים לבנייני ציבור מגרש 109:

שטחים- עיקריים: 600 מ"ר, שירות: 100 מ"ר, סה"כ: 700 מ"ר.

שטח המגרש- 805 מ"ר.

קומות- 2 קומות.

שימושים- מבנה לשירותי תרבות, נוער וספורט.

הערות לטבלה :

-שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין.

-תכסית הקרקע תהיה מקסימום 30% משטח המגרש נטו - לעניין זה פורסמה הקלה.

הבקשה תואמת את תכנית 4748 ב, החלה על המקום וקובעת :

סעיף 10- שטחים לבנייני ציבור :

סעיף (ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן :

קו בנין קידמי 5 מ'.

קו בנין אחורי 5 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה

קווי בנין צדדיים 3 מ' – לעניין זה פורסמה הקלה.

סעיף (ה) הוראות בניה- ראה סעיף 9 (יד) .

סעיף (ו) תנאים למתן היתר- ראה סעיף 9 (יח) .

סעיף (15) (ד) -חניה : החניה הנדרשת לבנייני ציבור תינתן בתחומי המגרשים, כאמור – לעניין זה פורסמה הקלה לחניות מחוץ לגבולות המגרש.

שטחים :

תב"ע 4748 ז : מעל הקרקע : עיקרי : 600 שירות : 100 סה"כ : 700 מ"ר

מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 252.30 שירות : 98.79 סה"כ : 351.09 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

ע"פ תוכנית 4748ב סעיף 15 (ד) נכתב כי : "החניה הנדרשת לבנייני הציבור תינתן בתחומי המגרשים".

מוצעים 5 מ"ח מעבר לגבולות המגרש, מתוכם 1 מ"ח לנכה + 3 חניות לאופנועים ו-4 חניות לאופניים.

טבלת מאזן חניה :

שימוש :

מתנ"ס שכונתי : כמות : 252.30 מ"ר, דרוש : 5.04 מ"ח + 3 אופניים.

מוצע :

5 מ"ח הכוללים 1 מ"ח לנכה + 4 מ"ח לאופניים + 3 מ"ח לאופנועים.

הערות :

1. ע"פ תקן חניה 5166 ב'.

2. חניית אופניים חושבה בהתאם לתקן חניה ארצי 2016.

3. תוכנן ברמת שרות 1.

4. דרישת החניה סופקה רק לשטחים המבוקשים בהיתר זה ואינו כולל בינוי עתידי אשר אינו נכלל בבקשה הנוכחית.

- דרישת החניה סופקה בזכות הדרך- בכפוף לאישור העיריה.

- חניית האופנועים ישרתו את כלל השימושים וכלל הציבור.

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 4202/26/9 :

אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור וועדה.

עבור מתנ"ס דרוש 5 מ"ח עפ"י התקן לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה קיימות חניות בזכות הדרך לאורך המגרש הציבורי והשצ"פ ללא זיקה פרטית לחלקה.

בהתאם לסעיף 10.2 שבתקן 5166ב: "רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מ"ח בתחום החלקה משיקולים שבתכנון ולחייב להתקנים מחוץ לחלקה.."

תכנית הסדרי תנועה חתומה מצורפת וסורקה בארכיב

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית .

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין אחורי ע"י בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים .

הקלה מהוראות תכנית מס' 4748ז' סעיף 9(ב) בדבר בניה בתכסית של 44% במקום 30% בהוראות התכנית.

הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בנין צדי ע"י בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך חדשה" לפי תכנית 4748ב'.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות

תום התנגדויות : 26/3/2024

אין חריגה מקו בנין.

קיימת חריגה מגבול מגרש מצידו הצפון-מזרחי לצורך כניסה למתחם דרך שצ"פ. התקבל אישור עקרוני של ענת קליינמן לתכנון השביל אשר אינו פוגע בעצים ובמתקנים קיימים בשצ"פ. הוצגה חלופה תכנונית ע"פ דרישת אופירה משפ"ע טרם ניתן אישור משפ"ע לעניין זה.

להכרעת הוועדה : השלמת תנאים לדיון.
באישור הוועדה לדרוש אישור שפ"ע כחלק מתנאים להיתר.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2022/0176.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	מבנה ל-10 כיתות גן ומעון יום
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים מנח"י
עורך הבקשה	אדריכל רכס אלי
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , ג'בל מוקאבר ג'בל מוקבר - הכביש האמריקאי

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			
14585	תחילת תוקף	01/09/2014			

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוקאבר בגוש 31242 חלקה ארעית 2 מוצע מבנה חדש בן 2 קומות עבור 10 כיתות גנ"י ומעון יום. הבקשה נדונה בוועדה ואושרה בתאריך 22/05/2024.

כחלק מהשלמת תנאים להוצאת היתר הבניה נדרש ע"י חברת הגיחון מאגר מים וחדר משאבות.

מאגר המים וחדר המשאבות מוצע בקומת מרתף במפלס $+633.50 = -3.50$ מ' אשר היתוספה לאור הנדרש.

אין שינוי בתכנון המפלסים כפי שהוצגו ואושרו בוועדה פרט לתוספת קומת מרתף בה מוצע מבואה לחדר משאבות וחדר המשאבות בשטח של 27.93 מ"ר המחושב במניין השטחים ומאגר מים 4.44 מ"ר (אין צורך לחשבו במניין השטחים) .

שטחים :

שטחים שאושרו בדיון ה-1 בתאריך 22/05/24 - 2,592.15 מ"ר

שטחים מוצעים בבקשה זו – 27.93 מ"ר
סה"כ שטחים מאושר + מוצע: 2,620.08 מ"ר

אין חריגה מקו הבניין ומגבול המגרש

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
28/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166 ב' / 5022 א ב. בסעיף 4.1.2(א)(1) - תא שטח 2 תותר בניית גנ"י ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניוך שטחים עיקריים ושירות ממעל ל- 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. — לעניין זה פורסמה הקלה. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 3,600 מ"ר שטחים מוצעים שאושרו בדיון מה-22/05/2024 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי — 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 2,592.15 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 27.93 מ"ר. סה"כ שירות מאושר + מוצע : בשירות 1,122.16 מ"ר. סה"כ עיקרי + שירות : 2,620.08 מ"ר. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14585 תחילת תוקף : 01/09/2014 ייעוד הקרקע : מבנ"צ תכניות כפופות : 4585 / 5166 ב / 5022 א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין הקלות קווי בניין הבקשה בתחום קווי הבניין שטחי בניה שטחים עיקריים : 1,497.93 מ"ר שאושרו בדיון הראשון בתאריך 22/05/24 שטחי שרות : 1,094.92 מ"ר שאושרו בדיון הראשון בתאריך 22/05/24 מוצע בבקשה זו : 27.93 מ"ר	28/11/2024	חוות דעת תכנונית

תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166ב' / 5022א ב. בסעיף 4.1.2(א)(1) - תא שטח 2 תותר בניית גנ"י ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל- 0.00 וממתחת ל- 0.00 אל מעל ל- 0.00. — לעניין זה פורסמה הקלה. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 3,600 מ"ר שטחים מוצעים שאושרו בדיון מה-22/05/2024 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי — 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0 סה"כ : 2,592.15 מ"ר . שטחים מוצעים בבקשה זו : מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 27.93 מ"ר. סה"כ שירות מאושר + מוצע : בשירות 1,122.16 מ"ר. סה"כ עיקרי + שירות : 2,620.08 מ"ר. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הועדה מאשרת לפטור מ- 14 מקומות חניה.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את

		הבקשה להיתר בניה בתנאים
הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166ב' / 5022א ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ 3,600 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ 3,600 מ"ר . מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך. טבלת מאזן החניה (ע"פ תכנית יועץ תנועה) : שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 360 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 3 מוצע : במגרש - 4 מ"ח. בתחום הדרך - 19 מ"ח + 3 מפרצי העלאה והורדה שימוש : גניי כמות : 10 כיתות / 1,137 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 10 מוצע : מפרץ העלאה והורדה מוצעים 2 מקומות חנית נכים. סה"כ מוצע : 23 מקומות חניה. הערות לטבלת מאזן החניה : לפי חוק הנגישות לחניון עד 50 מ"ח יש לתכנן 2 מ"ח נכים. בהתאם לסעיף 14.6.3ב' של תקן חניה 5166ב'. התקבל אישור תושייה חתום ע"י קובי ממליה מיום 18/5/21 ומירדן עוזרי מיום 12/05/21. אישור זה צורך לאישור מח' התנועה שהתקבל בתאריך 07/05/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גניי ו-3 מעונות יום דרוש 37 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 4 מ"ח בגבול החלקה + 19 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית +	19/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

4 מ"ח בתחום המגרש + 3 מפרצי הורדה והעלאה. עפ"י סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גנ"י ומעון יום. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור". לאור אישור מח' תנועה וסמכותה של הוועדה, להחלטת הוועדה באם לפתור מ-14 מ"ח. פרסום : פורסמו הקלות בנוסח הבא : (א) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306". (ב) "הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת". מועד תום התנגדויות : 25/07/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14585 תחילת תוקף : 01/09/2014 ייעוד הקרקע: מבני"צ מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 4585 / 5166 ב / 5022 א האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא נספח בינוי נספח 1 + נספח 2 הינם מנחים.	09/05/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
אין חריגה מקווי הבניין		
מספר קומות		
2 קומות		
גבהים		
$+644.60 = +7.60 \text{ מ'}$		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
1,497.92 מ"ר		
שטחי שרות :		
1,094.23 מ"ר		
ממ"מים		
11		
תנאים טרם דיון		
הושלמו		
התנגדויות		
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות		

חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת : א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166ב' / 5022א ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ. ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת. ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה..." ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים. ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת. ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו". ח. בסעיף 7.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב. שטחים : תכנית 213306 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ : 3,600 מ"ר שטחים מוצעים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות - 0 סה"כ : 3,600 מ"ר . מוצעים מקומות חניה בחלקם בתחום גבולות המגרש וחלקם מוצעים מחוץ לגבולות המגרש בזכות הדרך. טבלת מאזן החניה (ע"פ תכנית יועץ תנועה) : שימוש : מעון יום כמות : 3 כיתות / 360 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 3 מוצע : במגרש - 4 מ"ח. בתחום הדרך - 19 מ"ח + 3 מפרצי העלאה והורדה שימוש : גניי כמות : 10 כיתות / 1,137 מ"ר תקן : 1:1 דרוש : 10 מוצע : מפרץ העלאה והורדה מוצעים 2 מקומות חנית נכים. סה"כ מוצע : 23 מקומות חניה. הערות לטבלת מאזן החניה : לפי חוק הנגישות לחניון עד 50 מ"ח יש לתכנן 2 מ"ח נכים. בהתאם לסעיף 14.6.3ב' של תקן חניה 5166ב'.		

התקבל אישור תושי"ה חתום ע"י קובי ממליה מיום 18/5/21 ומירדן עוזרי מיום 12/05/21. אישור זה צורף לאישור מח' התנועה שהתקבל בתאריך 07/05/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 10 גנ"י ו-3 מעונות יום דרוש 37 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 4 מ"ח בגבול החלקה + 19 מ"ח בזכות הדרך ללא זיקה פרטית + 4 מ"ח בתחום המגרש + 3 מפרצי הורדה והעלאה. עפ"י סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין חניות עבור גנ"י ומעון יום. תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור". לאור אישור מח' תנועה וסמכותה של הוועדה, להחלטת הוועדה באם לפתור מ-14 מ"ח. פרסום : פורסמו הקלות בנוסח הבא : (א) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306". (ב) "הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", דרך ו/או טיפול נופי ודרך מוצעת". מועד תום התנגדויות : 25/07/2023 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "דרך מוצעת", "דרך מאושרת" ו"דרך ו/או טיפול נופי" לפי תשריט 213306 הקלה מהוראות תכנית 213306 סעיף 3.1 בדבר פיתוח שטח על "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו"דרך מוצעת"	04/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	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

12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור שפ"ע לפיתוח שטח (מדרגות , חניות) מעבר לגבולות המגרש בשטח שצ"פ	כן
15	אישור רשות העתיקות	
16	אישור חברת החשמל	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 213306 הקובעת :
 א. בסעיף 1.6 כפיפות לתכניות : 4585 / 5166ב' / 5022א
 ב. בסעיף 4.1.2(א)1 - תא שטח 2 תותר בניית גניי ומעונות יום עד 12 כיתות לימוד סה"כ.
 ב. בסעיף 5 - זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-2,800 מ"ר שירות 800 מ"ר סה"כ
 3,600 מ"ר 4 קומות מעל קומת כניסה וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
 ג. בסעיף 5(2) יותר ניווד שטחים עיקריים ושירות ממעל ל- 0.00 וממתחת ל-0.00 אל מעל ל-0.00. — לעניין זה פורסמה הקלה.
 ד. בסעיף 6.4 חניה - "מס' מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה...".
 ה. בסעיף 6.6 חשמל - חדר השנאים בתחומי התכנית יהיו תת קרקעיים.
 ו. בסעיף 6.12 סטיה ניכרת - קווי הבניין הינם מחייבים, וסטייה ממנו תהווה סטיה ניכרת.
 ז. בסעיף 6.14(ב) תנאים למתן היתר - "תנאי למתן היתר ראשון בשטח יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת למתחם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו".
 ח. בסעיף 17.1(1) שלבי ביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד ותנאי לטופס 4 במגרש יהא השלמת הדרך ופיתוח השטח הסובב.

שטחים :

תכנית 213306 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי - 2,800 מ"ר שירות - 800 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0

סה"כ : 3,600 מ"ר

שטחים מוצעים שאושרו בדיון מה-22/05/2024 :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי — 1,497.92 מ"ר שירות - 1,094.23 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 0

סה"כ : 2,592.15 מ"ר .

שטחים מוצעים בבקשה זו :

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי - 0 שירות- 27.93 מ"ר.

סה"כ שירות מאושר + מוצע : בשירות 1,122.16 מ"ר.

סה"כ עיקרי + שירות : 2,620.08 מ"ר.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 18/12/2024 - יז כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/24
מספר בקשה	<u>2023/0375.01</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	גן ילדים, בנין ציבורי
מהות בקשה	בקשה לחפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך בהמשך לתיק בנין 00.375/2023
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל פלד ענבל
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבו רביע , ג'בל מוקאבר מגרש משופע דרומית לרחוב אבו-רביע בשכונת ג"בל מוקאבר. גוש 31238 (לא מוסדר)

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9450א	תחילת תוקף	13/07/2012			

תאור הבקשה

בשכונת ג'בל מוקאבר, מגרש 6, ברח' אבו רביע הוצע בת.ב. 2023/375 מבנה חדש דו קומתי עבור 4 כיתות גני ילדים תוספת ממ"מים. הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 01/07/2024.

הבקשה בשלב השלמת תנאים להיתר.

קעת מוצע בבקשה זו חפירה, דיפון, ביסוס וקירות תמך עבור מבנה לגנ"י המבוקש בת.ב. 2023/381.00.

הבקשה כוללת טבלת פירוט כמויות מילוי וחפירה :

מילוי : 1270 קו"ב

חפירה : 667 קו"ב

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה תואמת את תכנית 9450 א החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166 ב, 5022. (ב) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. סעיף 4.2.1 א שימושים : גני ילדים. סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.2.2 ב : זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5. כמויות חפירה – 667 קו"ב מילוי – 1,270 קו"ב אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
02/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9450 א תחילת תוקף : 13/07/2012 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : תכנית מתאר 62', 5166 ב, 5022. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן

תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את תכנית 9450 א החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166ב, 5022. (ב) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. סעיף 4.2.1 א שימושים : גני ילדים. סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בסעיף 4.2.2 ב : זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5. כמויות חפירה – 667 קו"ב מילוי – 1,270 קו"ב אין חריגה מגבולות המגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
כ	8	אישור משרד הבריאות
	9	קבלת חו"ד המחלקה למדיניות בהתאם לסעיף 4.2.2ג
	10	רישום התצ"ר
	11	אישור חוזר איכ"ס
	12	אישור חוזר שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת את תכנית 9450א החלה על המקום וקובעת :

(א) סעיף 1.6 כפיפות לתכנית מתאר 62', 5166ב, 5022.

(ב) סעיף 4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

סעיף 4.2.1 א שימושים : גני ילדים.

סעיף 4.2.2 א : השטח הצבוע בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

בסעיף 4.2.2 ב : זכויות הבניה והוראות הבינוי כמפורט בטבלה שבסעיף 5.

כמויות חפירה – 667 קו"ב
מילוי – 1,270 קו"ב

אין חריגה מגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.