

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2023/0224.01</u>
מספר סידורי	<u>4</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

שטרן אברהם 41, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	139	כן

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

תאור הבקשה

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

בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי עבור מרכז יום לקשיש,

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

מסמכי התכנית:

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

התכנית כוללת תשריט, הוראות ונספחים- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות וגובה המבנים (למעט גמישות המותרת בסעיף 3)

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

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

תום מועד להגשת התנגדויות : 12.12.2023 - לא הוגשו התנגדויות

פירוט הבניה המוצעת :

חניון- קומות 9 - -5 :

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

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

בנוסף, בקומה 5- מוצעת הכניסה לבניין מרחוב יעקב גאוני

קומות 4 - -1

קומות אלו מוצעות קבורות בחלקן הצפוני שם מוצעים שטחי אחסנה

בחלקו הדרומי של הקומות מוצעות יח"ד.

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

קומת כניסה- מפלס 0.00

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

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

קומה 1 מפלס +3.06

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

קומות 2-22 :

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

סה"כ : 114 יח"ד בבניין

קומת גג :

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

חניון / אישור מח' חניה :

סעיף 4.1.2.ג קובע הוראות לעניין חניה :

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

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

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

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

סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2.ה קובע הוראות סטייה ניכרת לעניין :

1. קווי בניין
2. גובה בניה
3. מס' קומות
4. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

1. קווי בניין- סטייה ניכרת :

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

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

2. גובה בניה- סטייה נכרת :

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

מותר : 76.8 מ'

מוצע : 70.56+ - כמותר

3. מס' קומות- סטייה נכרת :

מותר- 24 קומות ע"ק ו-10 קומות ת"ק

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

מפלסי הכניסות לבנייני המגורים- סטייה נכרת :

עפ"י סעיף 3.ה.4.1.2 : " מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו מחייבים בהתאמה לסלילת הכביש בשלב היתר הבנייה , ובהתאם למפורט בנספח הבינוי, בהתאמה לשינויים המינוריים של עד 50 ס"מ כמפורט בסעיף 6.א4.1.2. כל סטייה מעבר לזה תחשב סטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות התכנון והבנייה התשס"ב - 2002. ת"

מפלס : 0.00

מפלס הכניסה מרחוב שטרן-

מוצג בנספח הבינוי : 725.65=0.00

מוצע : 725.65=0.00 - כמותר

מפלס הכניסה מרחוב גאוני-

מוצג בנספח הבינוי : 709.65 = -16.00

-16.32 = -709.33 - במסגרת החריגה המותרת

מס' יח"ד :

מותר : במגרש 3- 120 יח"ד

מוצע : 114 יח"ד – כמותר

עפ"י סעיף 13.א.4.1.2 : " תמהיל הדירות המוצע יכלול 20% יח"ד קטנות, ששטחן לא יעלה על 88 מ"ר, ובכלל זאת 20 דירות בשטח של 50 70- מ"ר." יש להציג תמהיל יח"ד המוכיח עמידה בדרישות הסעיף

מבני ציבור :

עפ"י סעיף 1.2.4.ט : "בבנין 2 יבנה מועדון קשישים לטובת עיריית ירושלים בשטח של 300 מ"ר וחצר של 100 מ"ר שתהיה צמודה לשטח המועדון, בתאום עם עיריית ירושלים. הכניסה אל מבנה הציבור תהיה נגישה לנכים ונפרדת מן המגורים זאת בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור. כמו כן יתוכנן מעבר ציבורי ממונע בשטח של כ-38 מ"ר. שטחים ציבוריים אלה יעברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה, כל זה לפי המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום במפלסים 0.00 ו-16.10-"

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

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

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

שטחי בניה :

מגורים :

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

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

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

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

מבנים ומוסדות ציבור :

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

עיקרי ת"ק- מותר : 150 מ"ר מוצע : 0

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

מרפסות :

מותר : 1500 מ"ר

מוצע : 1361 מ"ר- כמותר

זיקת הנאה :

סעיף 2.4.1.4.י"ב. קובע הוראות לזיקת ההנאה :

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

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

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

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

מרפסות

בסעיף 2.4.1.4.א. מציין הוראות לעניין מרפסות כדלהלן :

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

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

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

מוצעות מרפסות בין 3 קירות- יש לחשבן במניין שטחים עיקריים

מחסנים :

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

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

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

הוראות פיתוח שונות :

1. עפ"י סעיף 8.4.1.2.א. : "גובה הגדרות הבנויות לא יעלה על 1.20 מ' ביחס למדרכה הסמוכה. מעל גובה זה יותר מעקה קל או גדר חיה" יש להציג פריסת גדרות ולוודא התאמה לדרישות הסעיף
2. ובסעיף 11.4.1.2.א. : "הטיילת לאורך רחוב שטרן, המעוגנת בתשריט בזיקת הנאה, תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר, מגוננת או מרוצפת, ובה יהיו נטועים עצים כל כ-8 מטר בתאום עם אגף שפ"ע של העירייה. בין רצועת הגינון ובנייני המגורים תפותח מדרכה להולכי רגל ברוחב משתנה שלא יפחת מ-2 מטר, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח, בצמוד לבניין 2 ולשב"צ תפותח רחבה ציבורית פתוחה עם גישה ישירה למעבר הציבורי הפתוח המחבר את רחובות שטרן וגאוני. בין רצועת הגינון והחניות שלאורך רחוב שטרן תפותח רצועה של שביל אופניים ברוחב 1.8 מטר. כל מפלסי הפיתוח של הרצועות שמרכיבות את הטיילת יותאמו ויתוכננו בהתאם למפלסים הקיימים ברחוב שטרן. זיקת ההנאה למעבר רגלי הינה מעל פני הפיתוח הסופיים בלבד. יותר שינוי במיקום השטח בזיקת ההנאה למעבר רגלי ובלבד שישמר רוחבו המזערי בתכנית"

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

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 להוראות התכנית הקובע הוראות שלביות ביצוע :

1. תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
2. הריסת מבנה קיים בחלקה 232 וקבלת היתר לחפירה ודיפון
3. מתן היתר אכלוס לבניין 1- השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה
4. הריסת מבנה קיים בחלקה 139 וקבלת היתר לחפירה ודיפון
5. מתן היתר איכלוס לבניין 2- השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה, השלמת פיתוח הטיילת, וכן השלמת בניית השטחים המיועדים למבנה ציבור.
6. ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים.
7. פיתוח וביצוע הדרך המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ- קבלת היתר איכלוס לבנין הראשון שיבנה בפרויקט.

בעלויות :

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

אישורים שהתקבלו :

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 01.10.2024, נרשמו תנאים בהיתר

אגף מבני ציבור :

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

מחלקת הסדרי תנועה :

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

איכות הסביבה :

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 11.11.2024, נרשמו תנאים בהיתר

מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 15.09.2024

מחלקת תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 01.09.2024

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 09.01.2024

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה,

אישורה של התוכנית ביום- 2019.20.05

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

בכפוף לשינויים ובתנאים		מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה
חוות דעת תכנונית	20/11/2024	חוות דעת תכנונית בשכונת קריית היובל, ברחוב שטרן, במגרש 3 על פי תב"ע 409656, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 32 קומות מעל 9 קומות ת"ק, סה"כ 114 יח"ד. בקומת הקרקע מתוכנן שטח ציבורי עבור מרכז יום לקשיש, בקשה להריסת המבנה הקיים, חפירה ודיפון מבוקשים בהיתר מס' 224/23 אשר הופק בתאריך: 30.06.2024 במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבני ציבור" תום מועד להגשת התנגדויות: 12.12.2023 - לא הוגשו התנגדויות בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה למעט ההקלה שפורסמה, אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/11/2023	הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי בדבר העברת שטחים של מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, וביטול קישור רגלי ממונע בין 2 חלקי מבנה הציבור, ובהתאם לדרישת מחלקת מבנה ציבור

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
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6

7	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
8	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
9	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
10	תשלום אגרת בניה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור חדר טרפו כפוף לאישור איכות סביבה
16	עדכון תכנית חדר הגז עפ"י אישור חברת הגז
17	חתימה על כתב התחייבות מול נכסים
18	אישור מחלקת המידע בדבר רישום התצ"ר
19	תנאי להיתר בניה ראשון- הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
20	אישור מחלקת הסדרי תנועה בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה

יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולמפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2018/0624.00</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת 3 בניינים חדשים בני 5 קומות לשם יצירת 26 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ווגדן מוחמד
עורך הבקשה	קואסמי סחר
מתכנן השלד	אבו ליל נאסר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית חנינה בית חנינה .

גוש	חלקה	בשלמות
30612	141	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			

תאור הבקשה

דיון חוזר לאחר פרסום

בשכונת בית חנינה במגרש 141 (אזור מגורים 1) שעפ"י תב"ע 6671 מבקשים בניית 3 בנייני מגורים חדשים בני 5 קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק, סה"כ 26 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 6671 בסמכות מחוזית אשר הופקדה ביום 01.03.2001 ותחילת תוקפה מיום 12.02.2002

התכנית כפופה לתכנית מתאר 62 וכוללת תקנון ותשריט מחייבים.

סטיה נכרת

התכנית לא כוללת סעיף סטיה נכרת

פרסום :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-הקלה במס' יח"ד, 26 במקום 22 יח"ד- ניצול זכויות הבנייה

-הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה הבניין, 15.60 מ' במקום 12.5 מ' המותרים

-הקלה מהוראות התכנית בדבר גובה הבניין, 5 קומות במקום 3 קומות המותרים

-הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב-30% (מתחת לקרקע) בקיר ללא פתחים ובשיעור 10% בעומק של 0.30 מ' (מעל הקרקע) בקיר עם פתחים

-הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 0.50 מ' אשר עומדים ב-10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים

- הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים.

- הקלה בגובה קיר תומך 4 מ' במקום 3 מ'.

- הקלה בעומק מרפסת זיז, 2 מ' במקום 1.5 מ'

- הקלה מהוראות התכנית בדבר מס' קומות מרתף, תוספת קומות מרתף מעבר למותר עפ"י תב"ע

- הוגשה התנגדות בשם 28 מתנגדים- בעלי החלקות הצמודות לתוכנית, ההתנגדות הוסרה

פירוט הבניה המוצעת :

קומות חניון 2 - 1 -

לבניינים 1 ו-2 מוצעת קומת חניון אחת ולבניין 3 מוצעות 2 קומות חניון.

קומות אלו כוללות מקו"ח חדרי מדרגות ומעלית ומחסנים.

קומת כניסה- מפלס 0.00

בקומת זו מוצעות הכניסות לבניינים כאשר לכל בניין כניסה נפרדת.

הכניסה אל חדר מדרגות משותף עם מעלית

בכל קומת כניסה מוצעות גם 2 יח"ד עם ממ"ד

קומות 1-4

בבניינים 1 ו-2 מוצעות 3 קומות מעל קומת הכניסה כאשר בכל קומה מוצעות 2 יח"ד למעט בבניין 2 בקומה 3 בה מוצעת יח"ד אחת.

בבניין 3 מוצעות 4 קומות מעל הכניסה כאשר בקומות 1 ו-4 מוצעות 3 יח"ד בקומה ובקומות 2 ו-3 מוצעות 2 יח"ד בקומה.

קומת גג :

מוצע גג שטוח עם גישה מחדר המדרגות, בגג מוצעים קולטים ומזגנים.

חניה :

הכניסה לחניונים דרך כביש גישה המתחבר לכביש הראשי מכיוון מזרח ומתפצל ל-3 החניונים

התקבל אישור חניה מתאריך : 08.11.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנית, מוצע 35 מקו"ח עבור 26 יח"ד תנאי להיתר- אישור מחלקת דרכים"

קווי בניין :

התקבל תיק מידע מס' 2015/6331 הכולל סימון קווי בניין עפ"י תכנית 6671 ובהתאם לתצ"ר מס' 1264/2015 הכשירה לרישום.

נדרש לקבל אישור של מחלקת המידע על רישום התצ"ר כתנאי למתן היתר

מוצעות חריגות מקווי הבניין אשר פורסמו הקלות לגביהן- אין מניעה לאשר.

מס' יח"ד :

מותר : 5 יח"ד לכל ד'

שטח מגרש- 4.448 ד' x 5 יח"ד = 22 יח"ד

מוצע: 26 יח"ד - 4 יח"ד מעבר למותר.

פורסמה הקלה לעניין תוספת יח"ד, המהווה תוספת של פחות מ-20% מהמותר עפ"י תב"ע.

הוצג תמחיל המוכיח כי ממוצע שטח יח"ד עולה על 80 מ"ר.

מס' קומות:

מותר: 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שרות.

מוצע: 5 קומות ע"ק - ו-2 קומות ת"ק-

פורסמה הקלה לבניית 5 קומות ע"ק במקום 3 קומות ע"ק

מבקשים תוספת קומת מרתף 1 מעבר למותר עפ"י תב"ע.

פורסמה הקלה בעניין- אין מניעה לאשר

מרחק בין בניינים:

עפ"י סעיף 1.9: "בחלקות ששטחן גדול מ-700 מ"ר תותר בניית יותר מבניין אחד בחלקה בתנאי שישמר מרוח של יפחות מ-6 מ' בין הבניינים לרבות בין המרפסות שבבניינים.

בבקשה מוצעים 3 בניינים כאשר המרוחק המינימלי ביניהם הינו- 6.24 מ' - כמותר

שטחי בניה:

שטח עיקרי:

עיקרי ע"ק - מותר: 75% משטח החלקה

שטח החלקה: 4448 מ"ר, 75% מ-4448 = 3336 מ"ר

מוצע: 3318.53 מ"ר - נותרו: 17.47 מ"ר

אחוזי הבנייה כאמור לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים תקנות 1992) למעט שטחי השירות המפורטים להלן:

(1) מחסנים לרבות חדר הסקה וחדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי

(2) שטחי חדר מדרגות (תכנית 4213)

(3) חנייה תת-קרקעית בהתאם לתקן

(4) מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א

שטחי שרות:

1. מחסנים וחדרים טכניים:

מותר- 8% משטח הבניה המירבי, 8% מתוך 3336 מ"ר = 266.88 מ"ר

מוצע: 221.35 מ"ר- במסגרת המותר

2. חדרי מדרגות:

מוצע: 775.49 מ"ר- חושב עפ"י תקנות חישוב שטחים 1992- כנדרש

3. חניה ת"ק: מוצע: 1709.04 מ"ר- כמותר

4. ממ"דים: מוצע: 312 מ"ר עבור 26 יח"ד- הממ"דים חושבו בשטח של 9 מ"ר נטו+ קירות - כמותר

מרפסות:

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי הבניין בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד ובעומק של מעל 1.5 מ'.

שטחי מרפסות: התכנית בסמכות מחוזית אשר אושרה בתאריך: 12.02.2002 על כן ניתן לאשר מרפסות זיז מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

הוצג תמהיל מרפסות כאשר השטח המירבי המוצע למרפסות הינו 10 מ"ר- כמותר

עומק: היות ותכנית זו כפופה לתכנית המתאר ניתן לאשר מרפסות מעל עומק של 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה בעניין

פיתוח שטח- גדרות:

הגדרות המוצעות בתחום המגרש מוצעות בגובה של עד 1.5 מ', קירות התמך מוצעות בגובה של עד 4 מ'- פורסמה הקלה בעניין

הריסת הבינוי המסומן להריסה:

סעיף 20 : "המבנים ו/או הסככות ו/או הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח..." - תנאי להיתר- הריסת המסומן בצהוב בתשריט ומיועד להריסה

מחסנים

מוצעים 18 מחסנים ת"ק עבור 26 יח"ד מוצעות בשטח כולל של 266.88 מ"ר

ככלל, יש לתכנן מחסן לכל יח"ד

אישורים שהתקבלו :

אשור אדריכל עיר

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 13.01.2022

אישור מחלקת הסדרי תנועה

התקבל בתאריך 08.11.2022.

אישור מחלקת שימור :

בתאריך 19.07.2022 התקבל פטור ממחלקת שימור

בעלויות

התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס.

מידע קודם

מתאריך	
24/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים תנאי להוצאת היתר הבניה הוא הגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים וזאת לאור חלוף הזמן. יש לתקן את טבלת השטחים בהתאם למפורט בתוכניות
24/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית בתאריך 19.09.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט כי יש לפרסם הקלות לעניין תוספת קומת מרתף ועומק מרפסת, כעת, לאחר ביצוע הליך פרסומי כנדרש מובא התיק לדיון בשנית. יצוין כי התקבלו 28 התנגדויות אשר הוסרו, וכן, התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה לתכנית החניון המעודכנת. מדובר בבקשה לבניית 3 בנייני מגורים בבית חנינא במגרש 141 עפ"י תב"ע 6671. הבניינים בני 5 קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק, סה"כ 26 יח"ד. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לעניין גובה בניין ומס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין, גובה קיר תומך, תוספת קומת מרתף ועומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. מומלץ לאשר את הבקשה ולהתנות את הוצאת היתר הבניה בהגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים וזאת לאור חלף הזמן.		
הקלה בעומק מרפסת זיז 2.00 מטר במקום 1.5 מטר. הקלה מהוראות התכנית בדבר מספר קומות מרתף, תוספת קומות מרתף מעבר למותר עפ"י תב"ע	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסם את ההקלות הבאות : תוספת קומת מרתף נוספת על קומת המרתף המותרת עפ"י תב"ע הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר עומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.	19/09/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

חוות דעת תכנונית מדובר בבקשה לבניית 3 בנייני מגורים בבית חנינא במגרש 141 עפ"י תב"ע 6671. הבניינים בני 5 קומות מעל 2 קומות חניה ת"ק, סה"כ 26 יח"ד. במסגרת הבקשה פורסמו הקלות לעניין גובה בניין ומס' קומות, מס' יח"ד, קווי בניין וגובה קיר תומך הוגשה התנגדות בשם 28 בעלי חלקות צמודות המתנגדים לכלל ההקלות שפורסמו, (ישנן כפילויות של התנגדויות) בכללותה הבקשה תואמת תוכנית למעט ההקלות שפורסמו ולמעט תוספת קומת מרתף ועומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. לאחר פרסום ההקלות הנדרשות ותיקון התוכנית בהתאם למפורט בתיאור הבקשה יידרש לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם.	11/09/2022	חוות דעת תכנונית
יש לפרסם את ההקלות הבאות : תוספת קומת מרתף נוספת על קומת המרתף המותרת עפ"י תב"ע הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר עומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. יש לתקן תוכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותיקונים בתוכנית a.	11/09/2022	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
הקלה מהוראות התוכנית בדבר מספר יח"ד, 26 יח"ד במקום 22 יח"ד - ניצול זכויות הבנייה. -	03/05/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות התוכנית בדבר גובה הבניין, 15.60 מ' במקום 12.50 מ' המותרים - ניצול זכויות הבנייה. הקלה מהוראות התוכנית בדבר גובה הבניין, 5 קומות במקום 3 קומות המותרים - ניצול זכויות הבנייה. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב- 30% (מתחת לקרקע) בקיר ללא פתחים ובשיעור 10% בעומק של 0.30 מ' (מעל הקרקע) בקיר עם פתחים. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 0.50 מ' אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב- 30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים. הקלה בגובה קיר תומך 4.00 מ' במקום 3.00 מ'		
הקלה מהוראות התוכנית בדבר מספר יח"ד, 26 יח"ד במקום 22 יח"ד - ניצול זכויות הבנייה. הקלה מהוראות התוכנית בדבר גובה הבניין, 15.60 מ' במקום 12.50 מ' המותרים - ניצול זכויות הבנייה. הקלה מהוראות התוכנית בדבר גובה הבניין, 5 קומות במקום 3 קומות המותרים - ניצול זכויות הבנייה. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב- 30% (מתחת לקרקע) בקיר ללא פתחים ובשיעור 10% בעומק של 0.30 מ' (מעל הקרקע) בקיר עם פתחים. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 0.50 מ' אשר עומדים ב- 10% המותרים בהקלה בקיר עם פתחים. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המזרחית בעומק של 0.90 מ' אשר עומדים ב- 30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים. הקלה בגובה קיר תומך 4.00 מ' במקום 3.00 מ'	27/03/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	7
	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9

10	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
11	אישור רשות העתיקות
12	אישור רשות שדות התעופה
13	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון
14	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
15	אישור חברת החשמל
16	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות
17	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש
18	תשלום אגרת בניה
19	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
20	אישור משרד התמ"ת על הטמנת צוברי גז
21	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית
22	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
23	חוות דעת מחלקת הדרכים - בקרה מרחבית
24	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
25	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
26	אישור מנהל חינוך
27	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
28	רישום התצ"ר
29	תנאי להיתר- הריסת המסומן בצהוב בתשריט ומיועד להריסה
30	.
31	הגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים

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

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי להוצאת היתר הבניה הוא הגשת תיק מידע ומסמכי בעלות מעודכנים וזאת לאור חלופי הזמן.

יש לתקן את טבלת השטחים בהתאם למפורט בתוכניות

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2021/0139.00</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	משרדים
מהות בקשה	הוספת 17 קומות נוספות על בניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פאר התאומים ירושלים (1994) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל לוי יגאל
מתכנן השלד	מהנדס רימון צדיק מהנדסים בע"מ ---
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

כנפי נשרים , אזור תעשייה גבעת שאול בית
התאומים, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30262	171	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
533794	תחילת תוקף	15/02/2020			

תאור הבקשה

לבניין משרדים ברחוב כנפי נשרים מבקשים תוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות מעל קומת מסחר ו-5 קומות משרדים הקיימות, וכן, מבקשים תוספת שטחים בקומות החניון הת"ק, עפ"י תב"ע 533794

נספחי תב"ע :

במקום חלה תב"ע מס' 533794 אשר הופקדה ביום 28.07.2019 ואושרה ביום 15.02.2020

התב"ע כוללת : תקנון, תשריט ונספחי בינוי.

נספח הבנוי מחייב חלקית.

פרסום :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מנספח בינוי לעניין קווי בניין בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בניין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות" - הוגשו 2 התנגדויות.

להלן פרוט הבניה המוצעת :

קומות חניון : מוצעים שינויים קלים בקומות החניון

קומות קרקע- 3 : מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניים

קומות 23-4 : מוצעות קומות חדשות עבור משרדים ובקומות 6 ו-7 מוצעים שטחים למבני ציבור.

חניון :

מוצעים שינויים קלים בלבד בקומות החניון,

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 22.12.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת בניה, מוצע הסדר חניה בהתאם לרכבת פעילה, ע"פ תקן עם רכבת נוסעת נדרש 311 מק"ח קיימים 524 מק"ח, יש להסדיר 100 מק"ח לחניון ציבורי ע"פ תבע 533794 - אגף חניה תנאי לטופס 4 רכבת קלה פעילה"

סטייה ניכרת

על פי סעיף 4.1.2.ה הקובע סטייה ניכרת לעניין :

גובה בניין ומס' קומות

קווי בניין

מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי

מס' קומות- סטייה ניכרת :

מותר על פי טבלה 5 : 24 קומות מעל הכניסה הקובעת

מוצע : 24 קומות מעל הכניסה הקובעת- כמותר.

גובה הבניין- סטיה נכרת :

מותר : 96.35 מ' (מעל גובה זה יותר מעקה תקני, חדרי מכוניות וכו')

מוצע גובה גג עליון- +96.30- כמותר

מיקום/קווי בניין

עפ"י סעיף 1.2.4.ב: " קווי בניין אלו הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, יחשב כסטיה ניכרת."

התקבל תיק מידע מס' 2020/5718 בו נקבעו קווי בניין.

קו הבניין סומן באדום, קו בניין עילי בירוק וקו בניין ת"ק בכחול -

עפ"י טבלה 5- קווי הבניין המותרים- 4 מ' מגבול המגרש בכל החזיתות- הרשום בטבלה גובר על כל הוראה אחרת בתכנית, ועל כן, אין מניעה לאשר את הבניה המוצעת בתחום קווי הבניין המסומנים 4 מ' מגבול החלקה,

מוצעים עמודים החורגים מקווי הבניין, אין מניעה לאשר עמודים במרווח בחזית צידית ואחורית במרחק של 0.75 מ' מקווי הבניין- יש לסמן כראוי ולוודא עמידה במותר

מפלסי הפיתוח- סטיה נכרת :

עפ"י סעיף 1.2.4.ה.2: " מפלסי הפיתוח המפורטים בנספח הבינוי הינם מחייבים, סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת"- מוצע כנדרש.

מבני ציבור :

עפ"י סעיף 1.2.4.ד: "

1. השטח המסומן בנספח הבינוי בקומת המסד העליונה הנו שטח להפקעה לצרכי ציבור.

2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות

המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.

1200 מ"ר יוקצו בקומה השביעית (מפלס : 822.35), לטובת שימושי חברה וקהילה 3.

לשימושים כגון חללי עבודה משותפים עבור תושבי האזור. - מתוכנן שטח למבני ציבור בקומות 6 ו-7 בשטח של 1211 מ"ר (עיקרי + שרות), התקבל אישור אגף מבני ציבור לדיון בלבד, תנאי להעברה לגורמים- תיאום תכנון מול אגף מבני ציבור

תכנית הבנייה :

מותר- עפ"י הערה 2 לטבלה 5- "תכסית ת"ק 7774.40 מ"ר, תכסית קומת מסד 6132.25 מ"ר ותכסית קומת מגדל 1260 מ"ר כל מגדל, סה"כ תכסית קומת מגדלים 2520 מ"ר"-

מוצע: תכסית ת"ק מירבית קיימת של- 8134.36 מ"ר לא מוצעים תוספת שטחים בקומה זו

תכסית קומת מסד- 6380.73 מ"ר- קיימת עם תוספת שטח של 30 מ"ר-

ותכסית מגדל- 1882.92 מ"ר- כמותר

שטחי הבנייה:

מבנים ומוסדות ציבור:

ע"ק מותר: 1200 מ"ר

מוצע: 1211 מ"ר (עיקרי+שרות) – חריגה של 11 מ"ר- יש להתאים למותר

מסחר

עיקרי ע"ק מותר: 5889.2 מ"ר קיים: 3120.16 מ"ר- נותרו 2769.04 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 1933.22 מ"ר קיים+מוצע:

עיקרי ת"ק מותר: 1988.91 מ"ר- לא קיימים ומוצעים שטחי מסחר ת"ק

משרדים

עיקרי ע"ק מותר: 48821.82 מ"ר קיים+ מוצע: 39285.32 מ"ר- נותרו 9536.5 מ"ר

שרות ע"ק מותר: 11859.13 מ"ר קיים+מוצע:

לא ניתן לבחון שטחי שרות, יש לפרט שטחי שרות לכל שימוש

חניון

מותר: 17589.01 מ"ר קיים: 19838.92 מ"ר- חריגה של: 2249.91 מ"ר

הוראות בינוי נוספות:

עפ"י סעיף 4.1.2 א :

1. "בחזית הבניין יתווסף מבנה מעליות שיוביל לקומת לובי שתחבר את מבנה המעליות לשני הבניינים החדשים"- מוצע מבנה מעליות עם מעבר ל-2 הבניינים במפלס +26.10
2. תתווסף מעל הקומות הבנויות קומת טרנספורמציה שתאפשר את הקמת שני הבניינים החדשים"- מוצע כנדרש
3. יש לוודא חיבור מפלסי של המדרכה ורחבת הפרויקט ללא קירות ואלמנטים מפרידים ביניהם- מוצע כנדרש
4. כל המדרכות הקיימות והמוצעות בשטח התכנית, יכללו רצועת מדרכה נגישה ופנויה למעבר ברוחב של 1.30 מ' נטו- מוצע כנדרש
5. יש לתכנן בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצרכי ציבור, מדרכה ברוחב של 2.50 מ' נטו על מנת לאפשר לאדם המתנייד בכיסא גלגלים ירידה מרכב גבוה אל המדרכה- מוצע כנדרש.

זיקת הנאה :

סעיף 4.1.2 ג"קובע הוראות לעניין זיקות ההנאה :

1. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל ישמש כמעבר ציבורי שיקשור את ציר הרכבת הקלה ברחוב "כנפי נשרים" למגרשים הנמצאים מדרום לתכנית"
2. שטח זה יתוכנן באופן נגיש ונוח להליכה רגלית ככל הניתן".

לא מוצג פיתוח שטח המסומן כשטח לזיקת הנאה לציבור- יש להציג כנדרש

שלביות הביצוע :

עפ"י סעיף 7.1 :

- תנאי להיתר בניה לבניין הראשון- השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים
- היתר איכלוס לבניין הראשון- בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים
- היתר בנייה לבניין השני- בנייה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים

מימוש התכנית

על פי סעיף 7.2 מימוש התכנית : "תוקף מימוש התכנית הינו 20 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף"- עד לתאריך : 15.02.2040

אישורים שהתקבלו :

מחלקת אדריכל העיר :

התקבל אישור בתאריך : 07.05.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת איכות הסביבה :

התקבל אישור בתאריך : 07.05.2024- נרשמו תנאים לקבלת היתר ובהיתר

מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור בתאריך : 06.12.2022

הסדרי תנועה :

התקבל אישור בתאריך : 22.12.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת בניה מוצע הסדר חניה בהתאם לרכבת פעילה ע"פ תקן עם רכבת נוסעת נדרש 311 מק"ח קיימים 524 מק"ח יש להסדיר 100 מק"ח לחניון ציבורי ע"פ תבע 533794 - אגף חניה תנאי לטופס 4 רכבת קלה פעילה"

מחלקת תברואה :

התקבל אישור בתאריך : 26.11.2023

מחלקת דרכים :

התקבל אישור בתאריך : 12.12.2022 לפיו התיק משוחרר לדיון בועדה בלבד, נרשמו תנאים לקבלת היתר, יש לחזור למחלקת דרכים לקבלת אישור סופי

מחלקת מבני ציבור :

בתאריך 12.02.2024 התקבל אישור מבני ציבור לפיו: " מאושר לדיון. תנאי להעברה לגורמים תיאום התכנון מול מבני ציבור".

בעלויות

עניין הבעלויות נבחן בעת פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת ועדה בנושא החניות השייכות למתנגדת ומתבטלות במסגרת בקשה זו, למעט עניין זה מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה
25/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית בתאריך 04.08.2024 נידון התיק בוועדה ולאחר שמיעת ההתנגדויות הוחלט לפרסם עפ"י סעיף 149 הקלה לעניין תוספת קומה למבני ציבור, כאשר התייחסות הועדה להתנגדויות תהיה רק לנושא זה, בנוסף, לאחר ששמעה הועדה את הקושי ליישם את שלביות הביצוע כפי שנקבעה בתב"ע כאשר תנאי להיתר הבניה לבניין השני יהיה בנייה בפועל של השטח למבני הציבור בבניין הראשון הוחלט כי יש לקבל אישור מהועדה המחוזית לדחיית מועד ביצוע התנאים. לעניין החניות השייכות למתנגדת ומתבטלות במסגרת בקשה זו הוחלט לדון לאחר ביצוע הפרסום. כעת, מובא התיק לדיון בשנית לאחר ביצוע הליך פרסומי עפ"י תקנה 149 בו פורסמה ההקלה הבאה : "הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 בדבר תוספת קומה למבנה ציבור ותכנון השטח שנקבע בתכנית בשתי קומות במקום בקומה אחת וזאת ללא שינוי במספר הקומות ובגובה המותרים לבניין בהתאם לתכנית- עבור תכנון מיטבי לאגף מבנה ציבור"- תום מועד להגשת התנגדויות- 17.12.2024- התקבלה התנגדות חוזרת, אשר התקבלה בעבר ולא מתייחסת לנושא ההקלה שפורסמה אלא לנושאים אשר הושמעו בפני הועדה,

בנוסף, התקבלה הבהרה מהועדה המחוזית ולאחר התייעצות עם מנהל האגף, מר יואל שבת הוחלט כי עניין שלביות הביצוע מתייחד היות ומבקשים את בניית שני המגדלים בהינף אחד, על כן תנאי לאיכלוס המגדל הראשון יהיה השלמת הקומה הטכנית בשלמותה כולל גרעין המדרגות החדש ובניית השטחים הציבוריים כעת מובא התיק להכרעת ועדה בנושא החניות, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה למעט ההקלות שפורסמו יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה והערות שבתכנית a.		
הקלה מהוראות התכנית סעיף 4.1.2 בדבר תוספת קומה למבנה ציבור ותכנון השטח שנקבע בתכנית בשתי קומות במקום בקומה אחת וזאת ללא שינוי במספר הקומות ובגובה המותרים לבניין בהתאם לתכנית- עבור תכנון מיטבי לאגף מבנה ציבור	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה היא לתוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות מעל קומת מסחר ו-5 קומות משרדים הקיימות. כן מבקשים תוספת שטחים בקומות החניון הת"ק, עפ"י תב"ע 533794 נספחי תב"ע : במקום חלה תב"ע מס' 533794 אשר הופקדה ביום 28.07.2019 ואושרה ביום 15.02.2020 התב"ע כוללת : תקנון, תשריט ונספחי בינוי. נספח הבנוי מחייב חלקית. פרסום : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה מנספח בינוי לעניין קווי בניין בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בניין של 4 מ' הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות"- הוגשו 2 התנגדויות. להלן פרוט הבניה המוצעת : קומות חניון : מוצעים שינויים קלים בקומות החניון קומות קרקע- 3 : מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניים קומות 23-4 : מוצעות קומות חדשות עבור משרדים ובקומות 6 ו-7 מוצעים שטחים למבני ציבור.	04/08/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

חניון : מוצעים שינויים קלים בלבד בקומות החניון. התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 22.12.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנית, מוצע תוספת בניה, מוצע הסדר חניה בהתאם לרכבת פעילה, ע"פ תקן עם רכבת נוסעת נדרש 311 מק"ח קיימים 524 מק"ח, יש להסדיר 100 מק"ח לחניון ציבורי ע"פ תבע 533794 - אגף חניה תנאי לטופס 4 רכבת קלה פעילה" לבדוק עמידה מבני ציבור : 1200 מ"ר יוקצו בקומה השביעית (מפלס : 822.35), לטובת שימושי חברה וקהילה 3. לשימושים כגון חללי עבודה משותפים עבור תושבי האזור. מתוכנן שטח למבני ציבור בקומות 6 ו-7 בשטח של 1211 מ"ר (עיקרי + שרות), התקבל אישור אגף מבני ציבור לדיון בלבד, תנאי להעברה לגורמים- תיאום תכנון מול אגף מבני ציבור. שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : תנאי להיתר בניה לבניין הראשון- השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים היתר אכלוס לבניין הראשון- בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים היתר בנייה לבניין השני- בנייה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב ומחליטה להורות על פרסום של תוספת קומה/ות למבני ציבור, לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה. מובהר כי ההתנגדויות שיתקבלו ויידונו בעקבות הפרסום יהיו אך ורק לנושא הקומה/ות הנוספת/ות. ההתנגדויות שהעלו עו"ד בביוף וגדי ליס - כוללות טענות ביחס לתב"ע ונכון היה לטעון אותן במסגרת ההתנגדויות לתב"ע. התב"ע שאושרה בשנת 2020 והוועדה אינה דנה בטענות נגד התב"ע במסגרת הבקשה להיתר בנייה.. לכן הוועדה דוחה את ההתנגדויות.		

לטענות למטרדים בזמן הבנייה – מובהר כי על המבקשים לפעול עפ"י כל הוראות הדין, לרבות שמירה על איכות הסביבה, שעות עבודה וכו'. לעניין החניות – הוועדה תחליט בעניין זה לאחר ביצוע הפרסום. לענין שלביות הביצוע – עפ"י הוראות התב"ע, תנאי להיתר בניה לבניין הראשון- השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים היתר אכלוס לבניין הראשון- בניית הקומה הטכנית בשלמותה, כולל גרעין המעליות החדש והשטחים הציבוריים היתר בנייה לבניין השני- בנייה בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים הוועדה שמעה על הקושי ליישם את שלביות הביצוע כפי שנקבעה בתב"ע ומורה למבקשים להביא אישור הוועדה המחוזית לדחיית מועד ביצוע התנאים. לעניין כיבוי אש – נדרש אישור כיבוי אש עפ"י התב"ע לנושאים הקנייניים לרבות ייפוי כח וטענותיה הנוספות של ע"ד קירה לרנר - הוועדה אינה מכריעה בנושאים הקנייניים ומפנה לערכאת המוסמכות לדון בנושאים אלה. לטענה כי לא בוצע פרסום לקומה הציבורית – הוועדה מקבלת טענה זו ומורה על ביצוע פרסום כאמור לעיל. זכות הערר על ההחלטה בשלמותה, תינתן לאחר החלטה סופית בבקשה.		
יש לזמן מבקשים ומתנגדים לשמיעת הצדדים, וכן, מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה הקלה גם לעניין מיקום השטח למבני ציבור בשונה מהמורה בתב"ע בנוסף, יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה וההערות שבתוכנית.	10/07/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית לבניין משרדים ברחוב כנפי נשרים מבקשים תוספת שני מגדלי משרדים בני 18 קומות מעל קומת מסחר ו-5 קומות משרדים הקיימות, וכן, מבקשים תוספת שטחים בקומות החניון הת"ק, עפ"י תב"ע 533794	02/07/2024	חוות דעת תכנונית

פרסום : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : "הקלה מנספח בינוי לעניין קווי בניין בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בניין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות" - הוגשו 2 התנגדויות. ההתנגדויות מתייחסות להפרעה בניהול העסק בשלב הבנייה, עומסי תנועה בעקבות הגדלת הבניה ועוד בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית למעט מיקום השטח למבני ציבור המוצע בקומות 6 ו-7 במקום במפלס קומה 6 עפ"י המורה בתב"ע- מובא להכרעת ועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה כהקלה גם לעניין זה וכן, יש לתקן תוכניות עפ"י המפורט בתאור הבקשה והערות שבתכנית.		
הקלה מספח בינוי לעניין קווי בנין - בהתאם לטבלה 5 בהוראות התכנית המאפשרת קו בנין של 4 מ' - הנ"ל עבור אלמנטים קונסטרוקטיביים לתוספת הקומות.	02/10/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	אישור משרד הבריאות	5
	חזזה 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
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	תנאי להעברה לגורמים- תיאום תכנון של השטח הציבורי מול מבני ציבור	14
	השלמת תכנון השטחים המיועדים לצרכי ציבור לשביעות רצון המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים	15
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לרבות הצגת תצהירים, מפרטים הנדסיים, אמצעים למניעת מטרדים	16
	הטמעת אלמנטים למניעת מטרדי הרוח בהרמוניקה לאישור הרשות לאיכות הסביבה	17
	אישור סופי של אדריכל העיר	18
	אישור סופי של אדריכל העיר	19
	אישור מחלקת דרכים סופי	20

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה בנושא החניות השייכות למתנגדת ומתבטלות במסגרת בקשה זו,
למעט עניין זה מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1988/0210.02</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד
מהות בקשה	תוספת בניה לישיבה, חדרי תפילה, חדרי לימוד וחדרי מגורים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוסדות שידלובצא
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אהלי יוסף 14, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30104	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4151א	תחילת תוקף	15/11/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה רלוונטי אחרון שהופק בחלקה הנידונה הופק בתאריך 1989.02.27 בת.ב. 02.210/1988 עבור "הקמת בנין חדש בן 3-4 קומות מעל קומת עמודים. בבניין אושרו 3 דירות", בהיתר זה אושרו 340.05 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 27.34 מ"ר למניין שטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין המשמש לישיבה בן 6 קומות ובקומה התחתונה ישנו מקווה טהרה ברחוב אוהלי יוסף 14, בשכונת תל ארזה בעזרת תורה גוש : 30104 חלקה : 109.

מצב מוצע :

- קומת מרתף מפלס 8 . 40- : מוצעת בניית קומה עבור בית תפילה עם מעלית וחדר מדרגות משותף.
- מפלס 5.60- : מוצעת בניית קומה עבור בית תפילה בחלל כפול עם מעלית וחדר מדרגות משותף.
- מפלס 2.80- : מוצעת הרחבה לבינוי קיים מצדו הצפוני מערבי עבור עזרת נשים וחדר מדרגות משותף.
- קומת קרקע כניסה מפלס 0.00 : הריסת קיר והרחבת הקומה לבינוי הקיים מצדו הצפוני מערבי ולחדרי מדרגות משותפים.
- קומה א' מפלס 0.30+ : הריסת קיר והרחבת הקומה לבינוי הקיים מצדו הצפוני מערבי ולחדרי מדרגות משותפים עבור עזרת נשים וחדרי שירותים.
- קומה ב' מפלס 0.30+ : הריסת קירות בבינוי קיים והרחבת הקומה לבינוי הקיים מצדו הצפוני מערבי ולחדרי מדרגות משותפים עבור חדר לימוד ודירת אב בית.
- קומה ג' מפלס 0.30+ : הריסת קיר והרחבת הקומה לבינוי הקיים מצדו הצפוני מערבי ולחדרי מדרגות משותפים עבור חדר לימוד ודירת אב בית.
- קומה ד' מפלס 0.12+ : הריסת קירות בבינוי קיים עבור הרחבת הקומה לצדו המזרחי דרומי ולצדו הצפוני מערבי עבור דירת הרב, דירת מרצה אורח וחדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת קומה מתחת ל- 0.00 בכדי לאפשר חלל כפול לאולם תפילה מבלי לשנות את גובה הבניין הסופי".

"תוספת גובה כללי של המבנה מבלי לשנות את המפלס העליון של הבניין".

"שינוי מנספח הבינוי לצורך אולם תפילה".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 04.12.2018 ולפי נתוני המערכת בבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מיתאריך	
12/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לחייב את המבקש להמציא 5 מקומות חניה, מפרץ הורדה לאוטובוס וחניית נכה הנדרשים לפי תקן או לחילופין להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את דרישת החניות הנדרשות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4151א תחילת תוקף : 15/11/2004 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 27.03.2019 ובה הוחלט : " לפרסם לפי סעיף 149, טרם מועד הדיון התקבל מכתב מהמבקשים , על פי נימוקי המכתב אשר מקובלים על ר"צ אד' אלה בלקלב. הוועדה החליטה כי יש לבצע פרסום. 1. לפרסם ניווד זכויות מלמעלה כלפי מטה לפי סעיף 149 במסגרת צמצום פרסום לחלקות גובלות. 2. להגיש תכנית מתוקנת עפ"י מכתבו של המבקש המאושר על ידי הוועדה ועפ"י המלצת המחלקה " - התיק נידון בוועדת משנה מיום 09.02.2022 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים, הבקשה היא לתוספת בניה לשיבה, חדרי תפילה, חדרי לימוד וחדרי מגורים.. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות מחליטה לקיים דיון על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.	12/12/2024	חוות דעת תכנונית

לאחר שההתנגדות הוקראה בפני הוועדה מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה. מתברר שההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה ולהקלות מאחר וההתנגדות מדברת עבור רחוב אהלי יוסף 18 חלקה 98 ולא לחלקה הנידונה אוהלי יוסף 14 חלקה 109, מה גם שלא מדובר בהתנגדות תכנונית כלל, על כן הוועדה דוחה אותה ומאשרת את הבקשה". בעת מילוי תנאים להיתר התברר לצוות המקצועי כי בדיון האחרון שבוצע (09.02.2022) הוועדה לא התייחסה כלל לעניין הסדרי תנועה בשל פספוס דרישת מחלקת הסדרי תנועה בבחינת התיק בהתייחס לתנאי טרם דיון שיש להביא את התיק להכרעת הוועדה באם להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את דרישת החניות הנדרשות או לחייב את המבקש להמציא חניות עפ"י תקן כנדרש. - בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה מיום 23.09.2020 נרשם "עבור תוספת בית המדרש/ישיבה דרוש ע"פ תקן 5 מקומות חניה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת, לא מתוכנן מפרץ הורדה לאוטובוס, לא מתוכננת חנית נכה 4 מקומות חניה המסומנים בתכנית אושרו בהיתר הקודם" - בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה מיום 20.11.2024 נרשם "להביא את התיק להחלטת הוועדה מוצע בית מדרש, ע"פ תקן נדרש 5 מק"ח, לא מוצע פתרון חניה. ע"פ סעיף 6.2 בתקן 5166' רשאית הוועדה מקומית באישור הוועדה מחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה". כעת, התיק מובא להכרעת הוועדה באם לחייב את המבקש להמציא 5 מקומות חניה, מפרץ הורדה לאוטובוס וחניית נכה הנדרשים לפי תקן או לחילופין להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את דרישת החניות הנדרשות.		
הבקשה היא לתוספת בניה לישיבה, חדרי תפילה, חדרי לימוד וחדרי מגורים. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות מחליטה לקיים דיון על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. לאחר שההתנגדות הוקראה בפני הוועדה מחליטה הוועדה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בהתאם להמלצת המחלקה. מתברר שההתנגדות אינה רלוונטית לבקשה ולהקלות מאחר וההתנגדות מדברת עבור רחוב אהלי יוסף 18 חלקה 98 ולא לחלקה הנידונה אוהלי יוסף 14 חלקה 109, מה גם שלא מדובר	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהתנגדות תכנונית כלל, על כן הוועדה דוחה אותה ומאשרת את הבקשה. המלצת המחלקה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.		
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדת היות וכל התנגדותה אינה תכנונית כלל ומה גם שמדוברת עבור חלקה 98 רחוב אהלי יוסף 18 ולא בחלקה הנידונה (אוהלי יוסף 14 חלקה 109). המלצת המחלקה מבחינה תכנונית לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.	23/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
דברי הסבר : "התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 27.03.2019 ובה הוחלט : "לפרסם לפי סעיף 149". טרם מועד הדיון התקבל מכתב מהמבקשים , על פי נימוקי המכתב אשר מקובלים על ר"צ אד' אלה בלקלב, הוועדה החליטה כי יש לבצע פרסום. 1 לפרסם ניווד זכויות מלמעלה כלפיי מטה לפי סעיף 149 במסגרת צמצום פרסום לחלקות גובלות . 2. להגיש תכנית מתוקנת עפ"י מכתבו של המבקש המאושר על ידי הוועדה ועפ"י המלצת המחלקה בסעיפים הבאים : לא ניתן לאשר/לתקן : שטחי בניה : שטח עיקרי - "מוצע (עיקרי מתחת ל-0.00 כולל) : 355.87 מ"ר + 271.55 (קיים) = 626.42 מ"ר < 587.46 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה להתאים את השטחים למותר עפ"י התביע ולהסיר את קומת המרתף מפלס 8.40- כולה ובכך יקוּזו סך השטחים החורגים". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. שטח שירות : "מוצע שירות מתחת ל-0.00 : 74.87 מ"ר + 48.06 מ"ר (קיים) = 122.90 מ"ר < 113.68 מ"ר המותרים". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. "במפלס +6.30 : עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות המוצע כשטח שירות בסך 12.13 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי".	23/01/2022	חוות דעת תכנונית

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. "במפלס +12.50 : עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות כשטח שירות בסך 11.15 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. הריסות : "על עורך הבקשה לסמן את הגדרות להריסה בצהוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : "עפ"י סעיף 11 בהוראות התכנית עורך הבקשה נדרש להציג מקומות חניה - על עורך הבקשה להציג אישור הסדרי תנועה". התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 23.09.2020 ע"י אינג' גרויסמן ילנה עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. ליקויים גרפיים : "על עורך הבקשה להוסיף 2 חתכים ע"ג התכנית אשר עוברים בחלל הכפול המוצע 2.80-. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית "a". עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י הנחיות המחלקה והחלטת הוועדה – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה והנחיות המחלקה ואף פרסם את התכנית המתוקנת בתאריך 24.11.2021, לפרסום התכנית המתוקנת התקבלה התנגדות אחת. התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת של גב' אסתר כהן אשר העלתה בהתנגדות הכתובה טענות של רעש, של מריבה עם הישיבה ליד ועוד טענות שאינם תכנוניות. לעניין העצים לעקירה שהועלו בהתנגדותה, ניתן לראות כי התנגדותה לאוהלי יוסף 18 חלקה 98 דהיינו החלקה הסמוכה, כאשר בבקשה המוצעת הינה בחלקה 109 אוהלי יוסף 14.	07/12/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת קומה מתחת ל 0.00 - בכדי לאפשר חלל כפול לאולם תפילה מבלי לשנות את גובה הבניין הסופי.		

תוספת גובה כללי של המבנה - מבלי לשנות את המפלס העליון של הבניין. שינוי מנספח בינוי - לצורך אולם תפילה. ניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות ממעל למפלס ה-0.00 למתחת למפלס ה-0.00		
טרם מועד הדיון התקבל מכתב מהמבקשים, על פי נימוקי המכתב אשר מקובלים על ר"צ אד' אלה בלקלב הוועדה החליטה כי יש לבצע פרסום. 1 לפרסם ניוד זכויות מלמעלה כלפיי מטה לפי סעיף 149 במסגרת צמצום פרסום לחלקות גובלות. 2. להגיש תכנית מתוקנת עפ"י מכתבו של המבקש המאושר על ידי הוועדה ועפ"י המלצת המחלקה בסעיפים הבאים: ניתן לאשר: נספח בינוי: - מוצע בבקשה מפלס 5.60- : בינוי בצדו הצפוני מערב, פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי, ניתן לראות כי בנספח הבינוי גובה הקומה הינו 2.50 מ' אך הפונקציות משתנות – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומת קרקע מפלס 0.00 : חדר פתוח ללא מחיצות, מבואת כניסה ומדרגות וחדר מדרגות משותף אשר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה א' מפלס 3.00+ : בינוי השונה בחלקו את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ב' מפלס 6.30+ : בינוי חדרי לימוד, חדרי שירותים, חדר מדרגות העולה לקומות שמעל משותף וחדר מדרגות הכללי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ג' מפלס 9.30+ : בינוי התואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ד' מפלס 12.50+ : בינוי התואם את נספח הבינוי פרט לחישוב שטחי שירות – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 9(ו) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה הינו מדבר על כל הקומות ללא דילוג – אין מניעה לאשר. מרפסת גג:	27/03/2019	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

מותר לפי נספח: בקומה ג' מפלס +9.30 מרפסת גג בשטח של 13.89 מ"ר ומוצע בבקשה מרפסת גג בשטח של 14.80 מ"ר, פורסמה הקלה כללית בנידון – אין מניעה לאשר. גבהים: מותר לפי תב"ע: גובה בניה בסך +15.65 ומוצע בבקשה גובה בינוי בסך +15.65 - כמותר. לא ניתן לאשר/לתקן: שטחי בניה: שטח עיקרי: - מוצע (עיקרי מתחת ל-0.00 כולל): 355.87 מ"ר + 271.55 (קיים) = 626.42 מ"ר < 587.46 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה להתאים את השטחים למותר עפ"י התב"ע ולהסיר את קומת המרתף מפלס -8.40 כולה ובכך יקוּזוּ סך השטחים החורגים. שטח שירות: - מוצע שירות מתחת ל-0.00: 74.87 מ"ר + 48.06 מ"ר (קיים) = 122.90 מ"ר < 113.68 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה להתאים את סך השטחים למותר עפ"י תב"ע. - במפלס +6.30: עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות המוצע כשטח שירות בסך 12.13 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. - במפלס +12.50: עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות כשטח שירות בסך 11.15 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. הריסות: על עורך הבקשה לסמן את הגדרות להריסה בצהוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה. אישור הסדרי תנועה: עפ"י סעיף 11 בהוראות התכנית עורך הבקשה נדרש להציג מקומות חניה - על עורך הבקשה להציג אישור הסדרי תנועה. ליקויים גרפיים: על עורך הבקשה להוסיף 2 חתכים ע"ג התכנית אשר עוברים בחלל הכפול המוצע -2.80. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.	10/03/2019	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר בתנאים חלק מהבקשה
המלצת המחלקה לאשר בתנאים חלק מהבקשה: ניתן לאשר:		

· נספח בינוי : - מוצע בבקשה מפלס 5.60- : בינוי בצדו הצפוני מערבי, פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי, ניתן לראות כי בנספח הבינוי גובה הקומה הינו 2.50 מ' אך הפונקציות משתנות – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומת קרקע מפלס 0.00 : חדר פתוח ללא מחיצות, מבואת כניסה ומדרגות וחדר מדרגות משותף אשר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה א' מפלס 3.00+ : בינוי השונה בחלקו את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ב' מפלס 6.30+ : בינוי חדרי לימוד, חדרי שירותים, חדר מדרגות העולה לקומות שמעל משותף וחדר מדרגות הכללי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ג' מפלס 9.30+ : בינוי התואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - מוצע בבקשה קומה ד' מפלס 12.50+ : בינוי התואם את נספח הבינוי פרט לחישוב שטחי שירות – אין מניעה לאשר. · שלביות ביצוע : סעיף 9(ו) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע בבקשה הינו מדבר על כל הקומות ללא דילוג – אין מניעה לאשר. · מרפסת גג : מותר לפי נספח : בקומה ג' מפלס 9.30+ מרפסת גג בשטח של 13.89 מ"ר ומוצע בבקשה מרפסת גג בשטח של 14.80 מ"ר, פורסמה הקלה כללית בנידון – אין מניעה לאשר. גבהים : מותר לפי תב"ע : גובה בניה בסך 15.65+ ומוצע בבקשה גובה בינוי בסך 15.65+ - כמותר. לא ניתן לאשר/לתקן : · נספח בינוי : מוצע בבקשה מפלס 2.80- : קומה בבינוי חלקי אשר רוב ריצפת הקומה בצידה הצפוני מערבי הינו פתוח ומהווה חלל כפול לקומה שמתחת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון, קיים נספח בינוי מפורט עם פירוט שטחים עבור כל קומה וקומה אין הגיון תכנוני ואף הצדקה לחלל הכפול המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. · קווי בניין :		

עורך הבקשה מציג קומה תחתונה במפלס -5.60, מוצע בינוי לכיוון חזית דרומית מזרחית אשר חורגים בחלקם מקווי הבניין, על עורך הבקשה לצמצם ולהפחית את השטח החורג מקווי הבניין כמות, או לחלופין לפרסם "הקלה מתקנות התכנית בדבר חריגה בדבר קו בניין קדמי בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת". · שטחי בניה : שטח עיקרי : - מוצע (עיקרי מתחת ל-0.00 כולל) : 355.87 מ"ר + 271.55 (קיים) = 626.42 מ"ר < 587.46 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה להתאים את השטחים למותר עפ"י התב"ע ולהסיר את קומת המרתף מפלס -8.40 כולה ובכך יקוזז סך השטחים החורגים. שטח שירות : - מוצע שירות מתחת ל-0.00 : 74.87 מ"ר + 48.06 מ"ר (קיים) = 122.90 מ"ר < 113.68 מ"ר המותרים – על עורך הבקשה להתאים את סך השטחים למותר עפ"י תב"ע. - במפלס +6.30 : עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות המוצע כשטח שירות בסך 12.13 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. - במפלס +12.50 : עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות כשטח שירות בסך 11.15 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. · מס' קומות : מוצעת קומה תחתונה במפלס -8.40 עבור בינוי החורג מקו הבניין בצדו הדרומי מזרחי הרי הוא חזית קדמית, אין הגיון תכנוני ואף הצדקה תכנונית לתוספת הקומה המוצעת אף שפורסמה הקלה בנידון, ובנוסף החורג מקווי הבניין – לא ניתן לאשר. · ניווד זכויות : לא ניתן לאשר קומה נוספת במפלס -8.40 משום שאין הצדקה תכנונית לכך ומה גם שלא פורסמה כלל הקלה בדבר ניווד זכויות, מסיבות אלה – לא ניתן לאשר. · הריסות : על עורך הבקשה לסמן את הגדרות להריסה בצהוב כנדרש ע"ג ההרמוניקה. · אישור הסדרי תנועה : עפ"י סעיף 11 בהוראות התכנית עורך הבקשה נדרש להציג מקומות חניה - על עורך הבקשה להציג אישור הסדרי תנועה.		

· אישור מהנדס העיר : - התקבלה דחייה לחלל כפול וקומה הנוספת ע"י ממהנדס העיר בתאריך 03.01.2019 לעניין קומה המבוקשת בהקלה במפלס 8.40 - לא ניתן לאשר. · תיקונים גרפיים : - על עורך הבקשה להוסיף 2 חתכים ע"ג התכנית אשר עוברים בחלל הכפול המוצע 2.80 -. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : · 4151א' תחילת תוקף 15/11/2004 (מקום למוסד) נספח 1. · תכנית מתאר 62'. · תקנות התכנון והבניה. - סטייה ניכרת : - בתכנית הנ"ל לא חל סעיף "סטייה ניכרת". - נספח בינוי : - בחלקה הנ"ל חל נספח בינוי מפורט שותק (מחייב). - מותר לפי נספח מפלס 5.60 - : מקווה, מלתחות וחדר מדרגות משותף. - מוצע בבקשה מפלס 5.60 - : בינוי בצדו הצפוני מערבי עבור חדר תפילה, אולם כניסה חדר שירותים וחדר מדרגות משותף אשר חדר התפילה חורג מקווי הבניין המאושרים (ייתן פירוט בסעיף קווי בניין), פורסמה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי, ניתן לראות כי בנספח הבינוי גובה הקומה הינו 2.50 מ' אך הפונקציות משתנות – אין מניעה לאשר. - מותר לפי נספח מפלס 2.80 - : בינוי בצדו הצפוני מערבי עבור חדר תפילה, אולם כניסה וחדר מדרגות משותף, בינוי למקווה טהרה עם מלתחות וחדר הסקה במרכז הבניין. - מוצע בבקשה מפלס 2.80 - : קומה בבינוי חלקי עבור עזרת נשים בצדו המערבי של המבנה וחדר מדרגות משותף שרוב רצפת הקומה בצידה הצפוני מערבי הינו פתוח ומהווה חלל כפול לקומה שמתחת בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון אין הצדקה לחלל הכפול המוצע בבקשה – לא ניתן לאשר. - מותר לפי נספח קומת קרקע מפלס 0.00 : בינוי מלא של קומה, מבואת כניסה וחדר מדרגות משותף.	02/01/2019	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה קומת קרקע מפלס 0.00 : חדר פתוח ללא מחיצות, מבואת כניסה ומדרגות וחדר מדרגות משותף אשר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. - מותר לפי נספח קומה א' מפלס +3.00 : בינוי מלא של עזרת נשים, מבואת כניסה, חדרי שירותים, חדר רב וחדר מדרגות משותף. - מוצע בבקשה קומה א' מפלס +3.00 : בינוי עבור עזרת נשים, חדרי שירותים חדר רב וחדר מדרגות משותף השונה בחלקו את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. - מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +6.30 : חדרי לימוד, מחסן, חדרי שירותים וחדר מדרגות משותף ופריצת פתח בקיר עבור כניסה לבינוי הקיים בצדו הדרומי מזרחי. - מוצע בבקשה קומה ב' מפלס +6.30 : חדרי לימוד, חדרי שירותים, חדר מדרגות העולה לקומות שמעל משותף וחדר מדרגות הכללי שלא חושב כלל כשטח שירות בשונה מנספח הבינוי, פרט לשטחים שלא חושבו (אשר יינתן פירוט בסעיף שטחים בהמשך חו"ד) – אין מניעה לאשר. - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +9.30 : חדר הרצאות, דירת אם הבית חדר מדרגות משותף ומרפסת פתוחה ע"י הריסת קיר קיים - מוצע בבקשה קומה ג' מפלס +9.30 : דירת אם בית, חדר לימוד הרצאות, חדר מדרגות משותף, מרפסת פתוחה ללא קירוי ע"י הריסת קיר קיים ומרפסות פנימיות התואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר - מותר לפי נספח קומה ד' מפלס +12.50 : דירת מרצה אורח עם חדר מדרגות משותף. - מוצע בבקשה קומה ד' מפלס +12.50 : ודירת מרצה אורח עם חדר מדרגות משותף שלא חושב כלל כשטח שירות בשונה מנספח הבינוי, פרט לשטחים שלא חושבו (אשר יינתן פירוט בסעיף שטחים בהמשך חו"ד) – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 9(ו) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". המוצע בבקשה הינו מדבר על כל הקומות ללא דילוג – אין מניעה לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/07/2018 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: קומה תחתונה מפלס -5.60 מוצע בינוי לכיוון דרומית מזרחית עבור חדר תפילה חדר שירותים ומעלית החורגים בחלקם מקווי		

הבניין, עורך הבקשה אינו פרסם הקלה לדבר – על עורך הבקשה לפרסם "הקלה מתקנות התכנית בדבר חריגה בדבר קו בניין קדמי בהתאם לרוב הבניינים מצומת לצומת. שטחי בניה : שטח עיקרי : מותר לפי תב"ע: שטח עיקרי בסך 1401.68 מ"ר, 587.43 מ"ר מתחת ל-0.00 כולל, 814.25 מ"ר מעל ל-0.00. מוצע בבקשה: שטח עיקרי כללי בסך 756.38 מ"ר. חישוב : $1401.68 \text{ מ"ר} - 641.88 = 756.38 \text{ מ"ר}$ המותר בתב"ע. - מותר (עיקרי מתחת ל-0.00 כולל) בתב"ע: 587.43 מ"ר. - מוצע (עיקרי מתחת ל-0.00 כולל) : 355.87 מ"ר + 271.55 (קיים) = 626.42 מ"ר < 587.46 מ"ר – על עורך הבקשה להתאים את השטחים למותר עפ"י התב"ע ולהסיר את קומת המרתף מפלס 8.40- כולה ובכך יקוזז סך השטחים החורגים. - מותר (עיקרי מעל ל-0.00) בתב"ע: 814.25 מ"ר. - מוצע (עיקרי מעל ל-0.00) בתב"ע: 400.51 מ"ר + 370.33 מ"ר (קיים) = 770.84 מ"ר > 814.25 מ"ר – כמותר. שטח שירות : מותר לפי תב"ע: שטח שירות בסך 211.32 מ"ר, 58.40 מ"ר מתחת ל-0.00 כולל, 97.64 מ"ר מעל ל-0.00. חישוב : $211.32 \text{ מ"ר} - 122.79 = 84.06 \text{ מ"ר}$ המותר בתב"ע. - מותר (שירות מתחת ל-0.00) בתב"ע: 113.68 מ"ר. - מוצע שירות מתחת ל-0.00: 74.87 מ"ר + 48.06 מ"ר (קיים) = 122.90 מ"ר < 113.68 מ"ר – על עורך הבקשה להתאים את סך השטחים למותר עפ"י תב"ע. - מותר (שירות מעל ל-0.00) בתב"ע: 97.64 מ"ר. - מוצע (שירות מעל ל-0.00): 47.92 מ"ר + 36 מ"ר = 83.92 מ"ר > 97.64 מ"ר. במפלס +6.30 עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות המוצע כשטח שירות בסך 12.13 מ"ר. במפלס +12.50 עורך הבקשה אינו מחשב את חדר המדרגות כשטח שירות בסך 11.15 מ"ר- על עורך הבקשה לחשב את		

השטחים הנוספים כשטחי שירות ואת ההפרש על סך שטח עיקרי. מרפסת גג : מותר לפי נספח : בקומה ג' מפלס 9.30 + מרפסת גג בשטח של 13.89 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס 9.30 + מרפסת גג בשטח של 14.80 מ"ר, פורסמה הקלה כללית בנידון – אין מניעה לאשר. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות מעל קומת מרתף (קומת המרתף לפי נספח בינוי בגובה 2.50 מ'). מוצע בבקשה : 8 קומות, 6 קומות מעל קומת מרתף + קומה נוספת המבוקשת בהקלה. מוצעת קומה תחתונה במפלס 8.40 - עבור בית תפילה בעל חדר מדרגות משותף ומעלית החורג מקו הבניין בצדו הדרומי מזרחי הרי הוא חזית קדמית, השטחים המוצעים עבור הקומה הנוספת הינם מנוידים ממפלס 2.80 - המהווים חלל כפול, אין הצדקה תכנונית לתוספת הקומה המוצעת אף שפורסמה הקלה בנידון, ובנוסף החורג מקווי הבניין – לא ניתן לאשר. גבהים : מותר לפי תב"ע : גובה בניה בסך 15.65 +. מוצע בבקשה : גובה בינוי בסך 15.65 + - כמות. ממדי"ם : קיים מקלט בבניין הקיים, על עורך הבקשה להציג אישור הג"א למקלט הקיים. ניוד זכויות : קיים נספח בינוי מפורט עם פירוט שטחים עבור כל קומה וקומה, עורך הבקשה מציג ניוד זכויות עבור קומה נוספת במפלס 8.40 - מסך השטחים בקומות שמעל ע"י יצירת חלל כפול ועוד גריעות שטחים מכל קומה, לא ניתן לאשר קומה נוספת במפלס 8.40 - משום שאין הצדקה תכנונית לכך ומה גם שלא פורסמה כלל הקלה בדבר ניוד זכויות, מסיבות אלה – לא ניתן לאשר. הריסות : סעיף 12 בהוראות התכנית "הגדרות המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר", עורך הבקשה אינו סימן ע"ג התכנית את ההריסות כפי שמופיע ע"ג נספח הבינוי – על עורך הבקשה לסמן את הגדרות להריסה בצהוב כנדרש.		

אישור הסדרי תנועה : בהליך פתיחת התיק לא נדרש מעורך הבקשה להציג אישור הסדרי תנועה, מאחר ומדובר במבנה המשמש את הציבור ובו 3 יחיד – על עורך הבקשה להציג אישור הסדרי תנועה. אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור מהנדס העיר : התקבלה דחייה לחלל הכפול וקומה הנוספת בהקלה ע"י מבהנדס העיר בתאריך 03.01.2019 מכאן לגבי קומה המבוקשת בהקלה במפלס 8.40 - לא ניתן לאשר. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת תואמת בחלקה העליון את נספח הבינוי פרט לחוסרים בחישוב השטחים ועוד, לגבי הקומה הנוספת המוצעת בהקלה לא נמצא הגיון תכנוני והצדקה לאשרה בהקלה ומה שגם התקבלה דחייה ממהנדס העיר – על עורך הבקשה : להוסיף 2 חתכים ע"י התכנית אשר עוברים בחלל הכפול המוצע -2.80. להסיר את הקומה במפלס 8.40- ולתקן את הליקויים המסומנים ע"י תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת והוסרה בתאריך 05.03.2019 מכאן שאין מתנגדים כלל.		

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
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	5
כן	אישור רשות העתיקות	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	תשלום אגרת בניה	8
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	10
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	13
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	14
	אישור שירותי הכבאות	15
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	16

	אישור משרד הבריאות	17
	אישור מחלקת תכנון פיזי (דרישת מחלקת הסדרי תנועה)	18

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לחייב את המבקש להמציא 5 מקומות חניה, מפרץ הורדה לאוטובוס וחניית נכה הנדרשים לפי תקן או לחילופין להעביר את התיק לוועדה המחוזית לפטור את דרישת החניות הנדרשות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1999/0448.10</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח בגג, תוספת ממ"ד ומרפסות גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוזק אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כץ רות
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האור 3, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5190	תחילת תוקף	26/07/1999			
5190	תחילת תוקף	26/07/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

היתר בתהליך בת.ב 1999/448.09 ובה אושר לגורמים בניית מחסן לדירה 14 עפ"י תב"ע 5190, בהיתר זה אושרו 12.26 מ"ר שטחי שירות

היתר בתהליך בת.ב 1999/448.08 ובה אושר לגורמים השלמת גג 5% וניוד שטחים, בהיתר זה אושרו 43.5 מ"ר שטחים עיקריים

- בתאריך 19/06/2022 בת.ב 1999/448.06 ובה אושר לגורמים תוספת בינוי על הגג ופיצול יח"ד, בהיתר זה אושרו 50.25 מ"ר שטחי שירות ו-20.96 שטחי מרפסות

- בתאריך 30.11.2006 בת.ב. 1999/448.05 ובה אושר "תוכנית שינויים", בהיתר זה אושרו סה"כ 14.15 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 12.09.2004 בת.ב. 1999/448.02 ובה אושר "תוספת בניה עבור 4 דיירים", בהיתר זה אושרו סה"כ 145.98 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 55.77 למניין שטחי שרות.

- בתאריך 21.05.2003 בת.ב. 1999/448.03 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו סה"כ 32.20 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 9.70 למניין שטחי שרות.

- בתאריך 14.04.2002 בת.ב. 1999/448.01 ובה אושר "תוספת בניה ל-3 דיירים", בהיתר זה אושרו סה"כ 98.84 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 43.00 למניין שטחי שרות.

- בתאריך 05.03.2000 בת.ב. 1999/448.00 ובה אושר "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו סה"כ 167.65 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 40.80 למניין שטחי שרות.

- בתאריך 30.05.1959 ת.ב. 1958/597.00 ובה אושר "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו 960.36 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים ומקלט המשמש למגורים, ברח' האור 3, בשכונת רוממה, גוש : 30075 חלקה : 12.

קיים היתר בהליך שאושר לגורמים ובו מאושר תוספת קומה (קומה ג') ופיצול יח"ד.

מצב מוצע :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז

קומה ב' מפלס +6.30 :

חזית דרומית – מוצע ממ"ד ומרפסת גג

קומה ג' מפלס +9.45 :

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי על הגג עם מדרגות פנימיות בתוך הדירה וכן מרפסת גג ומרפסת זיז

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה בדבר ניווד שטחים מקומה לקומה "

"הקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי"

"הקלה בקווי בניין בדבר בניית מרפסת בעומק של 1.00 מטר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22/10/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	15/12/2024	מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים : 1. האם להכיר ב-2 הקלות שפורסמו עבור "ניוד שטחים מקומה לקומה והקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי" גם לעניין בינוי מעבר לקו בניין קדמי מצומת לצומת. ככל ותחליט הוועדה להכיר בהקלה. 2. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד. ככל ותחליט הוועדה להכיר בהקלה ולא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. קווי בניין : קומה ג' מפלס +9.45 : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי והשלמת 5% דירת גג החורג מקו בניין כחול, קו בניין קדמי. בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. לבקשה פורסמו 3 הקלות כאשר 2 מתוכם הם : 1. הקלה בדבר ניוד שטחים מקומה לקומה. 2. הקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי.

כאשר היה נדרש לפרסם הקלה מצומת לצומת – להכרעת הוועדה באם להכיר ב-2 ההקלות לעיל שפורסמו גם לעניין חריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת. השלמת דירת גג 5% : * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – יש בינוי בגג של הדירה הסמוכה, המוצע בקשה הינו מכוח ניוד שטחים מקומה ב' לקומה ג' וגם מכוח 5% השלמת דירת גג כאשר לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בנוסף לשטחים מותרים מהתב"ע בפעימה אחת אך היות וישנה תב"ע שהופקדה מס' ובה ניתן לבקש שטחים מהתב"ע ו-5% השלמת דירת גג בפעימה אחת – כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - הבינוי המוצע משלים את הבינוי בגג, אושר לשכן בדירה הסמוכה בינוי וגם תוספת 5%, נדרש לאישור סופי של מנהל האגף. * כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. ניוד זכויות : על עורך הבקשה להבהיר שאכן ישנם 12 חתימות תקינות. תימוכין קניינים : עפ"י הנחיות מח' לניוד זכויות : יש להמציא 2/3 חתימות בעלי הזכות בכנס ו-100% חתימות מבעלי הדירות בקומה העליונה, עורך הבקשה המציא 12 חתימות מתוך 18 המהוות 2/3 מבעלי הזכות בכנס כאשר חתימה אחת אינה תקינה (קורניק) – על עורך הבקשה להמציא חתימה נוספת ע"מ שיתקבלו חתימות של 2/3 מבעלי החלקה. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות :		

*"שמירת זכויות בניה של המתנגד". - אין כל נגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. * "בקשה זו תיפגע לנו באיכות החיים בפרטיות ובהצללה ותמנע מהם כניסת אור השמש ואויר". * "סוטה מקווי בניין שכן הבניה בגג ניתנה לשני הדירות העליונות בלבד". - הבקשה נבחנה עפ"י קוו בניין אדום לתוספות בחזיתות. * "יודגש, כי בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 [ערר 91/17] לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. ולהנ"ל אין היתר לבניה על הגג". - המבוקש הינו מכוח 5% השלמת דירת כאשר התב"ע מאפשרת בינוי על הגג וע"כ לא רלוונטי לבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5190 תחילת תוקף : 26/07/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5190 תחילת תוקף 26/07/1999, אזור מגורים 2 מיוחד. * 2267, תחילת תוקף 21/06/1985, אזור מגורים 2 *תוכנית מתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת.	15/12/2024	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 5190 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז קומה ב' מפלס +6.30 : חזית דרומית – מוצע ממ"ד ומרפסת גג קומה ג' מפלס +9.45 : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי על הגג עם מדרגות פנימיות בתוך הדירה וכן מרפסת גג ומרפסת זיז עורך הבקשה פרסם הקלה על בינוי בשונה מנספח בינוי להלן :"הקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי" שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 5190 סעיף 9(ז)(1) : "תוספת הקומה החלקית תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים", לא רלוונטי לבקשה זו, התוספת המוצעת הינה מעבר למותר עפ"י נספח בינוי של התב"ע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (לעניין המרפסות אשר נבחנו עפ"י תקנות סטיה נכרת) קומה ג' מפלס +9.45 : חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי והשלמת 5% דירת גג החורג מקו בניין כחול לתוספת קומה המותרת עפ"י התב"ע כאשר המוצע בבקשה הינו עבור דירה מתחת, מכאן כי ישנה חריגה מקו בניין כחול בחזית הקדמית. הדירה הסמוכה אושר בה הקלה מצומת לצומת וכי המוצע עומד במספר קומות המותרים, בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.		

כאשר המוצע בבקשה מבוקש מכוח ניוד זכויות והשלמת 5% דירת גג לבקשה פורסמו 3 הקלות כאשר 2 מתוכם הם : 1. הקלה בדבר ניוד שטחים מקומה לקומה. 2. הקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי. כאשר היה נדרש לפרסם הקלה מצומת לצומת – להכרעת הוועדה באם להכיר ב-2 ההקלות לעיל שפורסמו גם לעניין חריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : סה"כ 1,708 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 1451.57 מ"ר ש. עיקרי מוצע : בסך של 40.74 מ"ר. המוצע בבקשה מוצע מכוח שטחי בניה בקומה ב' עפ"י נספח בינוי עפ"י חישוב ידני מותר עפ"י התב"ע בנספח בסך של כ-32 מ"ר 40.74 מ"ר (המוצע בבקשה) < כ-32 מ"ר (המותר עפ"י נספח הבינוי לניוד לקומה ג') דהיינו ש 8.74 מ"ר מבוקש מכוח 5% השלמת גג (ראה סעיף השלמת דירת גג). השלמת דירת גג 5% : שטח כולל מותר : 980 מ"ר (שטח המגרש) * 5% = 49 מ"ר 49 מ"ר (שטח מותר לבניה / 6 (דיירים בקומה העליונה) = 18.17 מ"ר (שטח מותר לבניה לכל יחיד במסגרת 5% השלמת גג) שטח מוצע : עורך הבקשה מציג חישוב לתוספת 8.74 מ"ר במסגרת 5% השלמת דירת גג. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר.		

* צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – יש בינוי בגג של הדירה הסמוכה, המוצע בקשה הינו מכוח ניוד שטחים מקומה ב' לקומה ג' וגם מכוח 5% השלמת דירת גג כאשר לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בנוסף לשטחים מותרים מהתב"ע בפעימה אחת אך היות וישנה תב"ע שהופקדה מס' ובה ניתן לבקש שטחים מהתב"ע ו-5% השלמת דירת גג בפעימה אחת – כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - הבינוי המוצע משלים את הבינוי בגג, אושר לשכן בדירה הסמוכה בינוי וגם תוספת 5%, נדרש לאישור סופי של מנהל האגף. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – לא נדרש בבקשה זו תכנת צל מאחר ומממש את הבינוי מכח 5% בכל דירת גג הקיימות. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - תחילת תוקף תכנית החלה בחלקה הינה מיום 26/07/1999. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – בוצע פרסום הקלה בשונה מנספח בינוי. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מבוקש החלק היחסי של 5% בסך של 8.74 מ"ר. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - חושב כנדרש. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתכנית החלה בחלקה אין כלל סעיף סטייה ניכרת. כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158. ניוד זכויות : עפ"י מדיניות המח' תינתן אפשרות לניוד זכויות מצד המבנה לגג בכפוף לתנאים הבאים : (1) הזכות תינתן לבעלי הדירות בקומה העליונה. (2) יש להציג תוכנית צל הנותנת פתרון באופן זהה ליתר הדירות בקומת גג בבניין נשוא הבקשה.		

(3)הבקשה טעונה פרסום בגין ניווד זכויות. (4)הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכות וכן ע"י 100% מבעלי הזכות של הדירות בקומות העליונות. מוצע בבקשה : (1) המבוקש הינו תוספת לדירה בקומה העליונה. (2)המבוקש הינו עפ"י תוכנית צל שאושרה בתיק מספר 1999/448.10 וכן ישנם דיירים שמימשו את הזכויות על הגג בהיתרים קודמים. (3)עורך הבקשה פרסם הקלה בגין ניווד זכויות (4)עורך הבקשה המציא 12 חתימות המהווה 2/3 מבעלי החלקה כאשר חתימה אחת נראה שאינה תקינה וכן לא נדרש חתימות שכנים של בעלי הדירות בקומות העליונות היות ולא נראה שישנה היתכנות לניוד זכויות לקומת הגג – על עורך הבקשה להבהיר שאכן ישנם 12 חתימות תקינות. מס' קומות : מותר עפ"י התב"ע : 4 קומות המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת קומה אלא השלמת קומה קיימת ממ"ד : קומה ב' מפלס +6.30 : חזית דרומית – מוצע ממ"ד בשטח של 9.45 מ"ר בתוך קווי בניין במקום בינוי המותר עפ"י התב"ע שנויד לקומת הגג מרפסת זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה מחוץ לקווי בניין בעומק של 0.85 מטר כאשר ניתן לבקש 40% מהמרווח או 2 מטר לפי הקטן כאשר המרפסת מוצעת כמותר קומה ג' מפלס +9.45 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז בשטח של 3 מ"ר מחוץ לקווי בניין בעומק של 1.50 מטר בחריגה של 0.50 מטר		

מרפסת גג : קומה ב' מפלס +6.30 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת גג בשטח של 15.92 מ"ר בתוך קווי בניין קומה ג' מפלס +9.45 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת גג מחוץ בתוך קווי בניין אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה המוצעת. אישור שימור : התקבל פטור ממחלקת השימור בתאריך 19/11/2024 ע"י אוסנת יעקובוב. תימוכין קניינים : עפ"י הנחיות מח' לניוד זכויות : יש להמציא 2/3 חתימות בעלי הזכות בכנס ו-100% חתימות מבעלי הדירות בקומה העליונה. עורך הבקשה המציא 12 חתימות מתוך 18 המהוות 2/3 מבעלי הזכות בכנס כאשר חתימה אחת אינה תקינה (קורניק) – על עורך הבקשה להמציא חתימה נוספת ע"מ שיתקבלו חתימות של 2/3 מבעלי החלקה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה בינוי על הגג מכוח ניוד שטחים ו- 5% השלמת דירת גג כאשר ומבא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים וכן התקבלו החתימות הנדרשות כאשר חתימה אחת נראית לא תקינה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן טענות המתנגדים :		

***"שמירת זכויות בניה של המתנגד". -אין כל נגיעה בזכויות הבניה של המתנגד. *** בקשה זו תיפגע לנו באיכות החיים בפרטיות ובהצללה ותמנע מהם כניסת אור השמש ואויר " ***סוטה מקווי בניין שכן הבניה בגג ניתנה לשני הדירות העליונות בלבד" -הבקשה נבחנה עפ"י קוו בניין אדום לתוספות בחזיתות ***יודגש, כי בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 [ערר 91/17] לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. ולהנ"ל אין היתר לבניה על הגג" המבוקש הינו מכוח 5% השלמת דירת כאשר התב"ע מאפשרת בינוי על הגג וע"כ לא רלוונטי לבקשה מובא להכרעת וועדה האם לזמן מתנגדים.		
הקלה בדבר ניווד שטחים מקומה לקומה הקלה מקווי בנין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי הקלה מקווי בנין בדבר בניית מרפסת בעומק 1.00 מ"ר	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש לרשום את בעל זכות בנכס כבעלים ולא בהערת אזהרה (מצ"ב מייל של יואל)	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים :

1. האם להכיר ב-2 הקלות שפורסמו עבור "ניוד שטחים מקומה לקומה והקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי" גם לעניין בינוי מעבר לקו בניין קדמי מצומת לצומת.

ככל ותחליט הוועדה להכיר בהקלה.

2. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד.

ככל ותחליט הוועדה להכיר בהקלה ולא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף.

קווי בניין :

קומה ג' מפלס +9.45 :

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי והשלמת 5% דירת גג החורג מקו בניין כחול, קו בניין קדמי.

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת.

לבקשה פורסמו 3 הקלות כאשר 2 מתוכם הם :

1. הקלה בדבר ניוד שטחים מקומה לקומה.

2. הקלה מקווי בניין בקומת הגג בשונה מנספח בינוי.

כאשר היה נדרש לפרסם הקלה מצומת לצומת – להכרעת הוועדה באם להכיר ב-2 ההקלות לעיל שפורסמו גם לעניין חריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת.

השלמת דירת גג 5% :

* צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – יש בינוי בגג של הדירה הסמוכה, המוצע בקשה הינו מכוח ניוד שטחים מקומה ב' לקומה ג' וגם מכוח 5% השלמת דירת גג

כאשר לא ניתן לבקש 5% השלמת דירת גג בנוסף לשטחים מותרים מהתב"ע בפעימה אחת אך היות וישנה תב"ע שהופקדה מס' ובה ניתן לבקש שטחים מהתב"ע ו-5% השלמת דירת גג בפעימה אחת – כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - הבינוי המוצע משלים את הבינוי בגג, אושר לשכן בדירה הסמוכה בינוי וגם תוספת 5%, נדרש לאישור סופי של מנהל האגף.

* כתנאי לקבלת היתר יהיה אישור מתן תוקף לתוכנית 101-1207158.

ניוד זכויות :

על עורך הבקשה להבהיר שאכן ישנם 12 חתימות תקינות.

תימוכין קניינים :

עפ"י הנחיות מח' לניוד זכויות : יש להמציא 2/3 חתימות בעלי הזכות בכנס ו-100% חתימות מבעלי הדירות בקומה העליונה, עורך הבקשה המציא 12 חתימות מתוך 18 המהוות 2/3 מבעלי הזכות בכנס כאשר חתימה אחת אינה תקינה (קורניק) – על עורך הבקשה להמציא חתימה נוספת ע"מ שיתקבלו חתימות של 2/3 מבעלי החלקה.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

*"שמירת זכויות בניה של המתנגד".

- אין כל נגיעה בזכויות הבניה של המתנגד.

* "בקשה זו תיפגע לנו באיכות החיים בפרטיות ובהצללה ותמנע מהם כניסת אור השמש ואויר".

* "סוטה מקווי בניין שכן הבניה בגג ניתנה לשני הדירות העליונות בלבד".

- הבקשה נבחנה עפ"י קוו בניין אדום לתוספות בחזיתות.

* "יודגש, כי בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 [ערר 91/17] לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. ולהנ"ל אין היתר לבניה על הגג".

- המבוקש הינו מכוח 5% השלמת דירת כאשר התב"ע מאפשרת בינוי על הגג וע"כ לא רלוונטי לבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0072.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	שימוש חורג ממסחר ל15 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ב.ה.ת.נדל"ן בע"מ מוטי
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מרסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

שמואל הנגיד 1 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	117	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2165	תחילת תוקף	04/11/1976			
674010	תחילת תוקף	20/06/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצא היתרי בניה אחרונים ורלוונטיים בחלקה

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בניין מסחר קיים בן 8 קומות כאשר 6 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת הכניסה הקובעת המשמשת למסחר ברחוב שמואל הנגיד 1 שבמרכז העיר, גוש : 30043 , חלקה : 117 .

מצב מוצע :

מוצע שימוש חורג מתוכנית בקומה ד', מפלס 12.92+ ובקומה ה', מפלס 16.15+ המהווה תוספת 15 יח"ד הכולל חדר מחזזקים וחזוק הרצפה בקומה ד'.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה להלן:

1. "הקלה בגין שימוש חורג מהיתר למגורים עבור תוספת 15 יח"ד בקומת מסחר קיימת".

תום מועד התנגדויות בתאריך 03/04/2024, ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 117, הליך פרסומי בוצע בתיק לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפרסום הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה: התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים: - לקביעת זמן שימוש החורג. - באם לאשר את הבקשה ללא חתימה פוזיטיבית של בעל הדירה עבור מוצע חיזוק תקרתו בבקשה. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. שטחי בניה: מוצע בבקשה שימוש חורג בתוך קונטור בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – על עורך הבקשה להמציא את ההיתר המקורי ולהציג שהשטחים אינם חורגים מהשטחים הקיימים בהיתר המקורי.

חדרים מחוזקים : בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15 : מוצעים חדרים מחוזקים ליח"ד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרים המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – על עורך הבקשה להציע מיקום לחדרים מחוזקים המקובלים על מחקת שימור. מס' יח"ד : בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו- 22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים. בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קניינים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יח"ד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כיח"ד. על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליח"ד. לעניין גודל יח"ד - על עורך הבקשה להציג חישוב כי גודל כל יחדות הדיור מעל 33 מ"ר. חיזוקים : בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס +12.92 כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישורם. בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצע בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – על עורך הבקשה להמציא חתימה של בעל תת החלקה של הקומה מטה וכן להסיר את התנגדות שלו וכן להמציא תוכנית של החיזוקים ע"י מתכנן השלד. מחלקת שימור : מחלקת שימור אינה מאשרת את החדרים המחוזקים המוצעים בקומה ד' מפלס +12.92 ומבקשת להציע חדרים מחוזקים לכיוון החצר ולא חדרים מחוזקים הפונים לחזיתות הראשיות המהוות פגיעה משמעותית בבניין היות וקיימים חלונות סרט ויידרש לאטום חלק מהחלונות וע"כ עורך הבקשה נדרש להציע		

פתרון תיכנוני חלופי המאושר ע"י מחלקת שימור - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. מחלקת איכות הסביבה : על עורך הבקשה לוודא כי תנאי איכות הסביבה מסומן כ"בוצע" במערכת. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : * "הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים". התקבל הבהרה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יח"ד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66% . * "בהתחשב בייעוד החלקה על פי התוכנית החלה , היקף השינוי המבוקש משמעותיות שינויי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו" הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית (מוגבל בזמן) וע"כ יובא להכרעת הוועדה לקביעת פרק זמן ולא לצמיתות. * "המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה המחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע". - ההיתר ככל ויתקבל יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מס' שנים יוחזר לקדמותו. * "באזור ממוקם הבניין קיימת כיום מצוקת חניה ותוספת של 15 יח"ד יחמיר את המצב בהרבה" - התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/09/2024 * "יהא בינוי של תוספת 15 יח"ד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי". - עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה.		

* "שילוב של דירות בבניין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש". - לכן מוצעת הבקשה כשימוש חורג מתכנית ופורסמה, מה גם שהתקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 674010 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2165 תחילת תוקף 04/11/1976 אזור מסחרי. כפיפות לתכנית מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. שימוש חורג מהיתר או מתכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ומהיתר בקומה ד', מפלס +12.92 : מוצע בבקשה לשנות את קומת המסחר לשימוש למגורים, הכולל שינויים פנימיים וכן שינויים בפתחים היות ומוצעים חדרים מחוזקים כאשר פורסמה הקלה על שימוש חורג ממסחר למגורים.	05/12/2024	חוות דעת תכנונית

ובקומה ה', מפלס +16.15 : מוצע בבקשה לשנות את קומת המסחר לשימוש למגורים, הכולל שינויים פנימיים וכן שינויים בפתחים היות ומוצעים חדרים מחוזקים כאשר פורסמה הקלה על שימוש חורג ממסחר למגורים. נספח בינוי : בתוכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי כלל שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כאשר המוצע בבקשה אינו מהווה שינוי בקונטור הבניין הקיים אלא מוצע שימוש חורג בקומות קיימות שטחי בניה : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 275% משטח החלקה. מוצע בבקשה : שימוש חורג בתוך קונטור בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – על עורך הבקשה להמציא את ההיתר המקורי ולהציג שהשטחים אינם חורגים מהשטחים הקיימים בהיתר המקורי. חדרים מחוזקים : בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15 : מוצעים חדרים מחוזקים ליח"ד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרים המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – על עורך הבקשה להציע מיקום לחדרים מחוזקים המקובלים על מחקת שימור.		

מס' יח"ד : מוצע בבקשה תוספת של 15 יח"ד חדשות. נוהל האגף : יש לעמוד בתנאים הבאים על תוספת יח"ד בתוכנית שאינה קבעה מס' יח"ד מירבי להלן : 1. שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר. 2. הבקשה צריכה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו-22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים. בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קנייניים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יח"ד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כיח"ד. על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליח"ד. לעניין גודל יח"ד - על עורך הבקשה להציג חישוב כי גודל כל יחדות הדירור מעל 33 מ"ר חיזוקים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים, אך בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס +12.92 כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישורם. בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצע בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – על עורך הבקשה להמציא חתימה של בעל תת החלקה של הקומה מטה וכן להסיר את התנגדות שלו וכן להמציא תוכנית של החיזוקים ע"י מתכנן השלד. מחלקת שימור : בתאריך 10/09/2024 התקבל אישור בתנאים ע"י אביגיל בן שמחון – כאשר מחלקת שימור אינה מאשרת את החדרים המחוזקים המוצעים בקומה ד' מפלס +12.92 ומבקשת להציע חדרים מחוזקים לכיוון החצר ולא חדרים מחוזקים הפונים לחזיתות הראשיות המהוות פגיעה משמעותית בבניין היות		

וקיימים חלונות סרט ויידרש לאטום חלק מהחלונות וע"כ עורך הבקשה נדרש להציע פתרון תיכנוני חלופי המאושר ע"י מחלקת שימור - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש מחלקת הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/09/2024 ע"י שלומי רוטלוי מחלקת איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 30/07/2024 ע"י מרגלית ניר – על עורך הבקשה לוודא כי תנאי זה מסומן כ"בוצע " במערכת. מדיניות תכנון : התקבל אישור מדיניות תכנון בתאריך 07/11/2024 ע"י חניטה דפני קמיש להלן : המחלקה למדיניות התכנון אינה מתנגדת לאשר את היתר הבנייה לשימוש חורג בקומות המדוברות קומות ד' ו- ה' התב"ע המוצעת והנמצאת בהליכי תכנון מתייחסת לקומות אלה כקומות מגורים. לאור כך כי בתב"ע החדשה נדרש ה יזם להציג שטחים לטובת הציבור, אין התנגדות לשימוש החורג המבוקש . חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה שימוש חורג מתוכנית ממסחר למגורים המהווה תוספת 15 יח"ד וכן מחלקת שימור אשרה את התוכנית בתנאים פרט לתכנון המוצע שאינו מאושר בנושא חדרים מחוזקים וכן להציג כי אין שינוי בשטחים בהשוואה להיתר המקורי - על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות כאשר התנגדות אחת היא עו"ד המייצגת מספר מתנגדים, לטענת המתנגדים : * "הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים".		

התקבל הבהרה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יח"ד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66%. * "בהתחשב ביעוד החלקה על פי התוכנית החלה, היקף השינוי המבוקש משמעויות שינויי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו" הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית (מוגבל בזמן) וע"כ יובא להכרעת הוועדה לקביעת פרק זמן ולא לצמיתות. * "המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה המחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע." - ההיתר ככל ויתקבל יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מס' שנים יוחזר לקדמותו. * "באזור ממוקם הבניין קיימת כיום מצוקת חניה ותוספת של 15 יח"ד יחמיר את המצב בהרבה" - התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/09/2024 * "יהא בינוי של תוספת 15 יח"ד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי." - עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה. * "שילוב של דירות בבניין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש." - לכן מוצעת הבקשה כשימוש חורג מתכנית ופורסמה, מה גם שהתקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה. המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		
הקלה בגין שימוש חורג מהיתר למגורים עבור תוספת 15 יח"ד בקומת מסחר קיימת	09/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

4	אישור שירותי הכבאות
5	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות
8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור משרד הבריאות
13	תברואה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה ל-2 נושאים :

- לקביעת זמן שימוש החורג.

- באם לאשר את הבקשה ללא חתימה פוזיטיבית של בעל הדירה עבורו מוצע חיזוק תקרתו בבקשה.

המלצת הצוות המקצועי לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.

שטחי בניה :

מוצע בבקשה שימוש חורג בתוך קונטור בניין קיים כאשר לא נמצא במערכת היתר מקורי לבניין – על עורך הבקשה להמציא את ההיתר המקורי ולהציג שהשטחים אינם חורגים מהשטחים הקיימים בהיתר המקורי.

חדרים מחוזקים :

בקומה ד', מפלס +12.92 ובקומה ה', מפלס +16.15 : מוצעים חדרים מחוזקים ליח"ד חדשות כאשר החלונות הפונות לרחוב מהוות פגיעה אדריכלית וכן לא התקבל אישור מחלקת שימור לעניין חדרים המחוזקים בחזיתות הפונות לרחוב – על עורך הבקשה להציע מיקום לחדרים מחוזקים המקובלים על מחקת שימור.

מס' יח"ד :

בבחינת הבקשה נראה כי לא הומצאו חתימות כנדרש כאשר הוצג ע"ג ההרמוניקה תקנון בית משותף כי כל זכויות הבניה יוצמדו לתתי חלקות 5 ו- 22 וכן לא יידרש הסכמה של בעלי הזכויות בחלקה אך תקנון בית משותף מדבר רק לעניין זכויות הבניה ולא לכל נושאים.

בבדיקת ר"צ עם מנהל האגף, באם נדרש 66% חתימות (תימוכין קנייניים) גם כאשר מדובר בשימוש חורג, הובהר כי במקרה זה לא מדובר בתוספת יח"ד ע"י בינוי שטח אלא שימוש בשטח קיים לשימוש כיח"ד.

על כן, במקרה זה עורך הבקשה לא יידרש בהמצאת תימוכין קנייניים של 66% עבור שימוש חורג ליח"ד.

לעניין גודל יח"ד - על עורך הבקשה להציג חישוב כי גודל כל יחדות הדיור מעל 33 מ"ר.

חיזוקים :

בתוכנית מוצג חיזוק ברצפה של קומה ד' מפלס +12.92 כאשר החיזוק הוא בתקרתם השכנים בקומה מטה ללא אישורם.

בשיחה עם ע"ב נאמר כי החיזוק מוצע בדירתו של מר יוסף פינטו אשר עפ"י נתוני המערכת נראה כי הוא מתנגד לתוכנית – על עורך הבקשה להמציא חתימה של בעל תת החלקה של הקומה מטה וכן להסיר את התנגדות שלו וכן להמציא תוכנית של החיזוקים ע"י מתכנן השלד.

מחלקת שימור :

מחלקת שימור אינה מאשרת את החדרים המחוזקים המוצעים בקומה ד' מפלס +12.92 ומבקשת להציע חדרים מחוזקים לכיוון החצר ולא חדרים מחוזקים הפונים לחזיתות הראשיות המהוות פגיעה משמעותית בבניין היות וקיימים חלונות סרט ויידרש לאטום חלק מהחלונות וע"כ עורך הבקשה נדרש להציע פתרון תכנוני חלופי המאושר ע"י מחלקת שימור - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש.

מחלקת איכות הסביבה :

על עורך הבקשה לוודא כי תנאי איכות הסביבה מסומן כ"בוצע" במערכת.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים ע"ג הרמוניקה a.

התנגדויות :

* "הבקשה אינה בתוספת זכויות אלא בשינוי ייעוד התקנון החל אינו רלוונטי לעניין זה ונדרש הסכמת שכנים".

התקבל הבהרה של מנהל האגף, מאחר ומדובר בשימוש חורג ולא בתוספת יח"ד ע"י תוספת שטח עורך הבקשה אינו נדרש המצאת תימוכין קנייניים של 66%.

* "בהתחשב בייעוד החלקה על פי התוכנית החלה, היקף השינוי המבוקש משמעותי שינויי הייעוד על אופי ופעילות הבניין בכללותו"

הבקשה הינה שימוש חורג מתוכנית (מוגבל בזמן) וע"כ יובא להכרעת הוועדה לקביעת פרק זמן ולא לצמיתות.

* "המבקשים מקדמים במקביל תוכנית בוועדה המחוזית 101-1273150 המאפשרת 4 קומות מעל 2 הקומות המבוקשות המיועדות למגורים, וע"כ לא ניתן לאשר שינוי מהותי זה בבקשה להיתר היות ולא מדובר בשימוש חורג אלא בשינוי קבוע".

- ההיתר ככל ויתקבל יהיה מוגבל בזמן, כך שלאחר מס' שנים יוחזר לקדמותו.

* "באזור ממוקם הבניין קיימת כיום מצוקת חניה ותוספת של 15 יח"ד יחמיר את המצב בהרבה"

- התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/09/2024

* "יהא בינוי של תוספת 15 יח"ד ללא כל שינוי בתשתיות של הבינוי".

- עורך הבקשה נדרש בהמצאת גורמי התשתיות השונות כתנאי מתן היתר בניה.

* "שילוב של דירות בבניין מסחר משרדים ומרפאות לא מתאים כלל שכן הוא נעול בלילה וכן מופעלים גנרטורים בשעות הלילה שלא מפריעים לאיש".

- לכן מוצעת הבקשה כשימוש חורג מתכנית ופורסמה, מה גם שהתקבל אישור מחלקת מדיניות תכנון העוסק בנושא ייעודי זה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2021/0081.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מסחר
מהות בקשה	בניין חדש בן קומה עבור בית קפה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גאבר עלא
עורך הבקשה	דודסון שמואל
מתכנן השלד	מהנדס זיאד עבדו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בן שדאד ענטרה 0 , מרכז עיר מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30055	75	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
249912	תחילת תוקף	17/05/2016			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה זו.

מהות הבקשה :

מדובר בהכשרת עבירה למבנה בן קומה אחת עם גג שטוח לשימוש מסחר עבור בית קפה.

מוצעת ברחוב בן שדאד ענטרה 6, שב מרכז עיר מזרח. גוש : 30055 , חלקה : 75.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

קומת קרקע- בית קפה מפלס +0.00 :

חזית צפונית – כניסה לבית הקפה ואזור ישיבה.

חזית מזרחית דרומית – מטבח.

חזית דרומית מערבית- ממ"מ.

חזית מערבית צפונית- חדר שרותים, כניסה נוספת למסעדה ובנוסף פרגולת עץ ובטון בשטח החלקה מחוץ לבית הקפה.

פיתוח שטח וגינון בחלקה.

קומת גג

2 גגות שטוחים בגבהים שונים.

גג צפוני- בגובה +4.6 וגובה מעקה +5.7.

גג דרומי- בגובה +2.70 וגובה מעקה +3.30.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות : 2021/05/14 , עפ"י נתוני המערכת, לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה בתנאים ולהמשיך טיפול להוצאת היתר על סמך אישור המשנה ליועמ"ש העירייה עו"ד חיים נרגסי : "לאור המסמכים שהוצגו ולאחר היועצות עם המכותבים ולאור העובדה שהקרקע נמכרה מחוסיני לג'אבר המבקש, מצ"ב הסכם הרכש מיום 11.10.2017, אזי אין מניעה לשבצו לדיון ולשחרר את ההיתר הבניה ע"ש מגיש הבקשה, עלאא ג'אבר".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 249912 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 10.10.2021 נידון התיק ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות והתקבלה מאיכות הסביבה דחיה ולא התקבל תנאי של הסדרי תנועה. - בתאריך 06.03.2022 עלה התיק לדיון חוזר ברשות רישוי ואושר בתנאים. - בתאריך 23.06.2022 הופנה התיק לגורמים. - בתיק הנ"ל הושלמו כל התנאים להיתר פרט לאישור היטל השבחה והגשת 3 הרמוניקות סופיות.	17/12/2024	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 28.05.2023 התקבל מייל מסגן מהנדס העיר, מר אופיר מאי בדבר נושא הבעלויות. לפיו עו"ד אילנית מיכאלי נתנה המלצתה בהתאם להחלטת בית משפט ביחס לחלקה בבקשה זאת כי כיוון שבית המשפט הוציא צו זמני האוסר על המבקש או מי מטעמו להיכנס לשטח (למעט לשטח קטן בו יש למבקש זכות מעבר, לכאורה) יש להעלות את התיק לוועדה ולעצור את ההתקדמות לשלב הוצאת ההיתר. אך כיוון שמדובר בהחלטה בבקשות לצווים זמניים (שהגישו שני הצדדים) ולא בהחלטה סופית ביחס לצווים הקבועים המלצת מחלקה הינה להקפיא את הבקשה להיתר עד להכרעה בסכסוך הקנייני ולהוכחת זכויות בחלקה. - בתאריך 19.07.2023 עלה התיק לדיון בוועדת משנה על סמך מייל מאופיר מאי ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, הוועדה קיבלה העתק מצו זמני שהוצא במסגרת הסכסוך שבין הצדדים. מההחלטה עולה לכאורה כי המבקש אינו עומד בדרישת הוכחת תימוכין קנייניים, בטרם קבלת החלטה, מחליטה הוועדה לאפשר לצדדים להגיש טענותיהם בכתב תוך 21 יום, לאחר מכן תשוב הבקשה לדיון פנימי". - לבקשה הנ"ל התקבל ערר. - על הפניה לערר, התקבלה החלטה מיו"ר הערר: 1. בהינתן החלטת הוועדה המקומית מיום 19.07.2023 הרי שאין בפנינו החלטה סופית מטעמה לדחות או לאשר את הבקשה. 2. לכשתתקבל החלטה סופית של הוועדה המקומית תקום זכות ערר בהתאם לדין. 3. בנסיבות אלו הבל"מ נמחק. - בתיק הנ"ל התקיימו מספר פגישות בין בא כוח המבקש עם הצוות המקצועי והצוות המשפטי בנושא הפניה שהתקבלה עבור אופיר מאי, בפגישות אלו נקבע כי יש לקיים פגישה מסכמת עם המשנה ליועמ"ש העירייה עו"ד חיים נרגסי ובא יתקבלו החלטות מפורשות כיצד להתקדם.		

- ביום 16.12.2024 התקיימה פגישה אצל המשנה ליועמ"ש העירייה עו"ד חיים נרגסי ובה נכחו: עו"ד חיים נרגסי, עו"ד אילנית מיכאלי, עו"ד פיני ויקסלבוים, בא כוח המבקש עו"ד זיאד קעוואר, עו"ד מוחמד ספדי ור"צ האזור מני רחיומוף. בפגישה זו הוצגו החומרים ע"י בא כוח המבקש לצוות המשפטי. במייל שהתקבל כסיכום מפגישה זו מאת המשנה ליועמ"ש העירייה עו"ד חיים נרגסי נכתב: "לאור המסמכים שהוצגו ולאחר היוועצות עם המכותבים ולאור העובדה שהקרקע נמכרה מחוסיני לג'אבר המבקש, מצ"ב הסכם הרכש מיום 11.10.2017, אזי אין מניעה לשבצו לדיון ולשחרר את ההיתר הבניה ע"ש מגיש הבקשה, עלאא ג'אבר". - על כן, התיק מובא כעת לוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה בתנאים ולהמשיך טיפול להוצאת היתר בניה.		
הוועדה קיבלה העתק מצו זמני שהוצא במסגרת הסכסוך שבין הצדדים. מההחלטה עולה לכאורה כי המבקש אינו עומד בדרישת הוכחת תימוכין קנייניים, בטרם קבלת החלטה, מחליטה הוועדה לאפשר לצדדים להגיש טענותיהם בכתב תוך 21 יום. לאחר מכן תשוב הבקשה לדיון פנימי.	19/07/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
בתאריך 28.05.2023 התקבל מייל מסגן מהנדס העיר, מר אופיר מאי בדבר נושא הבעלויות. לפיו עו"ד אילנית מיכאלי נתנה המלצתה בהתאם להחלטת בית משפט ביחס לחלקה בבקשה זאת כי כיוון שבית המשפט הוציא צו זמני האוסר על המבקש או מי מטעמו להיכנס לשטח (למעט	06/06/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לשטח קטן בו יש למבקש זכות מעבר, לכאורה) יש להעלות את התיק לוועדה ולעצור את ההתקדמות לשלב הוצאת ההיתר. אך כיוון שמדובר בהחלטה בבקשות לצווים זמניים (שהגישו שני הצדדים) ולא בהחלטה סופית ביחס לצווים הקבועים המלצת מחלקה הינה להקפיד את הבקשה להיתר עד להכרעה בסכסוך הקנייני ולהוכחת זכויות בחלקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 249912 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : בתאריך 10.10.2021 נידון התיק ברשות רישוי ונדחה במתכונת המוצעת היות והתקבלה מאיכות הסביבה דחיה ולא התקבל תנאי של הסדרי תנועה. בתאריך 06.03.2022 עלה התיק לדיון חוזר ברשות רישוי ואושר בתנאים. כעת נמצא התיק בשלב חו"ד גורמים. בתאריך 28.05.2023 התקבל מייל מסגן מהנדס העיר, מר אופיר מאי בדבר נושא הבעלויות. לפיו עו"ד אילנית מיכאלי נתנה המלצתה בהתאם להחלטת בית משפט ביחס לחלקה בבקשה זאת כי כיוון שבית המשפט הוציא צו זמני האוסר על המבקש או מי מטעמו להיכנס לשטח (למעט לשטח קטן בו יש למבקש זכות מעבר, לכאורה) יש להעלות את התיק לוועדה ולעצור את ההתקדמות לשלב הוצאת ההיתר. אך כיוון שמדובר בהחלטה בבקשות לצווים זמניים (שהגישו שני הצדדים) ולא בהחלטה סופית ביחס לצווים הקבועים המלצת מחלקה הינה להקפיד את הבקשה להיתר עד להכרעה בסכסוך הקנייני ולהוכחת זכויות בחלקה.	05/06/2023	חוות דעת תכנונית

אישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי להיתר.	06/03/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : אישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי להיתר.	27/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 249912 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 10.10.2021 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת להשלמת תנאים לבקרה מרחבית היות והתקבלה דחיית מחלקת איכות הסביבה.	27/02/2022	חוות דעת תכנונית

בתאריך 21.02.2022 התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה ע"י גבי שירה אדלר. כעת, התכנית מובאת לרשות רישוי בהמלצה לאשר בתנאים כמפורט מטה: מספר נספח רלוונטי: נספח 1 תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא סטייה ניכרת: עפ"י סעיף 4.1 ג בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: "גובה בניה מירבי כמצוין בנספח מס' 1, קו וי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית, מס הקומות המירבי, גובה המבנה לא יעלה על גובה הגדר הקיימת בצד הדרומי, לא יותרו פתחים לכיוון הקירות הקיימים בקו אפס בחזית הדרומית, השימוש בשטח יהיה בית קפה בלבד", המוצע בבקשה אינו חורג מן האמור לעיל. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה, כוללת נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות. הנספח בקנ"מ 200:1. מותר לפי נספח: קומת קרקע בית קפה מפלס +0.00: חזית צפונית כניסה לבית הקפה ואזור ישיבה. חזית מזרחית דרומית מטבח. חזית דרומית מערבית חדר שירותים. חזית מערבית צפונית - 2 כניסות נוספות למסעדה ובנוסף פרגולת עץ ובטון בשטח החלקה מחוץ לבית הקפה. פיתוח שטח וגינון בחלקה.		

קומת גג 2גגות שטוחים בגבהים שונים. גג צפוני בגובה - 4.6 + וגובה מעקה 5.7+. גג דרומי בגובה - 2.70 + וגובה מעקה 3.30+. מוצע בבקשה : קומת קרקע בית קפה מפלס - 0.00+ : חזית צפונית כניסה לבית הקפה ואזור ישיבה כמותר. חזית מזרחית דרומית מטבח שונה בגודלו מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה - אין מניעה לאשר . חזית דרומית מערבית ממ"מ בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. חזית מערבית צפונית חדר שירותים, כניסה נוספת למסעדה ובנוסף פרגולה עץ ובטון בשטח החלקה מחוץ לבית הקפה תכנון פנים בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר . פיתוח שטח וגינון בחלקה כמותר. קומת גג - 2גגות שטוחים בגבהים שונים - כמותר . גג צפוני בגובה - 4.6 + וגובה מעקה 5.7+ - כמותר . גג דרומי בגובה - 2.70 + וגובה מעקה 3.30+ - כמותר . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/06/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים עפ"י התוכנית. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : קומה אחת. מוצע בבקשה קומה אחת - כמותר .		

גבהים : בהוראות התכנית סעיף 5 : " גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת 4.6 מטר, גובה המבנה יהיה 3.3 בחזית הדרומית עד למרחק של 3.3 מ' מגבול המגרש כפי שמסומן בנספח הבינוי." מוצע בבקשה : גג צפוני בגובה - 4.6 + וגובה מעקה 5.7 + גג דרומי בגובה - 2.70 + וגובה מעקה 3.30 + תואם להוראות התוכנית ונספח הבינוי כמותר . שטחי בניה : שטחים עיקריים : שטחי בניה המותרים עבור חלקה 75. ש. עיקרי מותר : בסך 00108 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך 86.73 מ"ר. 73.86 מ"ר < 108 מ"ר המותרים - אין מניעה לאשר. שטחי שרות : ש. שירות מותר : בסך 0012 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך 26.11 מ"ר. 11.26 מ"ר < 12 מ"ר המותרים - אין מניעה לאשר. ממ"מ : חזית דרומית מערבית ממ"מ בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה - אין מניעה לאשר. איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה כנדרש עפ"י החלטת רשות רישוי בתאריך 21.02.2022 ע"י גב' שירה אדלר – כנדרש.		

אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 202107.06 ע"י מזרחי שני על עורך הבקשה להמציא דחסנית ע"ג – התכנית ולקבל אישור תברואה כתנאי להיתר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07.06.2021 ע"י רוטלוי שלומי. אישור שימור : התקבל פטור מחלקת השימור בתאריך 18.05.2021 ע"י אדרי' תמר קוד. חוות דעת אדריכלית : הבקשה אומנם תואמת את התב"ע ונספח בינוי, אך קיימת דחייה של המחלקה לאיכות הסביבה טרם דיון לצורך הגשת תוכנית מתוקנת שטרם בוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה תואמת תבע ונספח בינוי ללא חריגות או שינויים, אולם התקבל דחיית מחלקת איכות הסביבה טרם דיון ולכן הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאי זה, לאחר המצאת אישור הסדרי תנועה התכנית תעלה לדיון נוסף.	10/10/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית

איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה טרם דיון. אישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי להיתר.		
לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית : הבקשה תואמת תבע ונספח בינוי ללא חריגות או שינויים, אולם התקבל דחיית מחלקת איכות הסביבה טרם דיון ולכן הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאי זה, לאחר המצאת אישור הסדרי תנועה התכנית תעלה לדיון נוסף. איכות הסביבה : על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה טרם דיון. אישור מחלקת תברואה : על עורך הבקשה להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת תברואה כתנאי להיתר.	24/08/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה להשלמת תנאים לבקרה מרחבית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 249912 תחילת תוקף : 17/05/2016 ייעוד הקרקע : אזור מסחרי מספר נספח רלוונטי : נספח 1	24/08/2021	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה עפ"י סעיף 4.1 ג בהוראות התכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : "גובה בניה מירבי כמצוין בנספח מס' 1, קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית, מס הקומות המירבי, גובה המבנה לא יעלה על גובה הגדר הקיימת בצד הדרומי, לא יותרו פתחים לכיוון הקירות הקיימים בקו אפס בחזית הדרומית, השימוש בשטח יהיה בית קפה בלבד", המוצע בבקשה אינו חורג מן האמור לעיל. נספח בינוי התכנית החלה בחלקה הנדונה, כוללת נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין קווי בנין, גובה ומספר קומות. הנספח בקנ"מ 200:1. מותר לפי נספח : קומת קרקע- בית קפה מפלס +0.00 : חזית צפונית – כניסה לבית הקפה ואזור ישיבה. חזית מזרחית דרומית – מטבח. חזית דרומית מערבית- חדר שירותים. חזית מערבית צפונית- 2 כניסות נוספות למסעדה ובנוסף פרגולת עץ ובטון בשטח החלקה מחוץ לבית הקפה. פיתוח שטח וגינון בחלקה. קומת גג 2 גגות שטוחים בגבהים שונים. גג צפוני- בגובה +4.6 וגובה מעקה +5.7. גג דרומי- בגובה +2.70 וגובה מעקה +3.30. מוצע בבקשה : קומת קרקע- בית קפה מפלס +0.00 :		

חזית צפונית – כניסה לבית הקפה ואזור ישיבה- כמותר. חזית מזרחית דרומית – מטבח- שונה בגודלו מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. חזית דרומית מערבית- ממ"מ בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. חזית מערבית צפונית- חדר שרותים, כניסה נוספת למסעדה ובנוסף פרגולת עץ ובטון בשטח החלקה מחוץ לבית הקפה- תכנון פנים בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. פיתוח שטח וגינון בחלקה- כמותר. קומת גג 2 גגות שטוחים בגבהים שונים - כמותר. גג צפוני- בגובה +4.6 וגובה מעקה +5.7 - כמותר. גג דרומי- בגובה +2.70 וגובה מעקה +3.30 - כמותר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/06/01 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים עפ"י התוכנית. מספר קומות מותר עפ"י תב"ע : קומה אחת. מוצע בבקשה- קומה אחת – כמותר. גבהים בהוראות התכנית סעיף 5 : "גובה המבנה המותר מעל הכניסה הקובעת 4.6 מטר, גובה המבנה יהיה 3.3 בחזית הדרומית עד למרחק של 3.3 מ' מגבול המגרש כפי שמסומן בנספח הבינוי".		

מוצע בבקשה : גג צפוני- בגובה 4.6+ וגובה מעקה 5.7+ גג דרומי- בגובה 2.70+ וגובה מעקה 3.30+ תואם להוראות התוכנית ונספח הבינוי- כמותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחי בניה המותרים עבור חלקה 75. ש. עיקרי מותר : בסך 108.00 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך 73.86 מ"ר. 73.86 מ"ר > 108 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. שטחי שרות : ש. שירות מותר : בסך 12.00 מ"ר. ש. שירות מוצע : בסך 11.26 מ"ר. 11.26 מ"ר > 12 מ"ר המותרים – אין מניעה לאשר. ממ"מ : חזית דרומית מערבית- ממ"מ בשונה מהנספח, הנספח מנחה לעניין זה- אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון איכות הסביבה :		

התקבל דחיית מחלקת איכות הסביבה היות ועורך הבקשה לא השלים את דרישותיהם טרם – על עורך הבקשה להמציא תנאי איכות הסביבה טרם דיון. אישור מחלקת תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 06.07.2021 ע"י מזרחי שני – על עורך הבקשה להמציא דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור תברואה כתנאי להיתר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 07.06.2021 ע"י רוטלוי שלומי. אישור שימור : התקבל פטור מחלקת השימור בתאריך 18.05.2021 ע"י אדר' תמר קוך. התנגדויות עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית הבקשה אומנם תואמת את התב"ע ונספח בינוי, אך קיימת דחייה של המחלקה לאיכות הסביבה טרם דיון לצורך הגשת תוכנית מתוקנת שטרם בוצע.		

	15/02/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	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	תנאי לתחילת עבודות: הצגת אישור בטיחות זמני ע"י המחלקה להסדרי תנועה. תוכנית ארגון אתר	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
כן	תשלום אגרת בניה	9
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
כן	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
כן	להראות מיקום דחסנית ע"ג התכנית ולקבל אישור מחלקת התברואה.	14

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה:

התיק מובא להכרעת הועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה בתנאים ולהמשיך טיפול להוצאת היתר על סמך אישור המשנה ליועמ"ש העירייה עו"ד חיים נרגסי:

"לאור המסמכים שהוצגו ולאחר היועצות עם המכותבים ולאור העובדה שהקרקע נמכרה מחוסיני לגיאבר המבקש,

מצ"ב הסכם הרכש מיום 11.10.2017, אזי אין מניעה לשבצו לדיון ולשחרר את ההיתר הבניה ע"ש מגיש הבקשה, עלא גיאבר".

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2013/0575.03</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות לשם הוספת יח"ד. - הכשרת מצב קיים, מעלית ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	כן
המבקש	נימן עמיחי
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אגריפס 105, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30046	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
782979	תחילת תוקף	19/08/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 18/08/2015 הינו להיתר בניה בת.ב. 2013/575.00 עבור "תוספת קומה וגג רעפים, תוספת 4 יח"ד", בהיתר זה אושרו 114.07 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 72.54 מ"ר למניין שטחי שירות ו- 16.80 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב אגריפס 105, מחנה יהודה גוש : 30046, חלקה : 118

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת הרחבת הקומה למגורים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל.

קומת א, מפלס +4.17 :

מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה

קומת ב', מפלס +7.90 :

מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

קומת ג', מפלס +10.90 :

מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל.

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה

קומה ד', מפלס +13.90 :

מוצעת תוספת קומה הכולל חדר מחוץ וכן מעלית

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

- 1.הקלה מנספח בינוי, בגין הגדלת והגבהת פיר מעלית לטובת הנגשת יח"ד חדשה
- 2.הקלה בגין בנהי שלא בהינף אחד (בגים אי בניית מחסנים)
- 3.הקלה מנספח בינוי בגין שינויים קלים בפתחים ובגין בניית גג שטוח חלף גג רעפים בקומה ב-ג

תום מועד הגשת התנגדויות : 15/11/2022 לפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 118

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

ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	19/12/2024	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והבקשה מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה
חוות דעת תכנונית	18/12/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 782979

תחילת תוקף : 19/08/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 02/01/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצאו ליקויים בחישוב שטחי הבניה המותרים ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור לעניין מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי ולהגבהת המעלית לקומה ג' בשונה מנספח בינוי" לאחר תיקון התכנית הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. - בתאריך 25/11/2024 התקבלה תוכנית מתוקנת להלן : שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה למעלית וכלל המקומות הנדרשים בשטחי בניה המותרים עבור מגורים בלבד מעל הכניסה הקובעת בהוראות התכנית וכל זאת בכפוף בהוכחת שטחים מפורטת שיהא ניתן לבחון במלואה – עורך הבקשה חשב את מבואת הכניסה למעלית וכן את שאר המקומות הנדרשים בחישוב השטחים כנדרש ועומד בשטחים המותרים ש.שירות : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות בקומת המסחר ע"מ לעמוד בהוראות התוכנית- עורך הבקשה צמצם את השטחים בקומת המסחר כאשר עומד בשטחי הבניה המותרים. מרפסות זיז :		

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ולסמן את המרפסות המוצעות בתכניות כנדרש בצבעים ייעודיים – עורך הבקשה הציג פרט קונסטרוקטיבי וכן חשב בשטחי הבניה הנדרשים מעלית : מותר עפ"י התב"ע : מוצעת מעלית מקומת המרתף קומה 3.00- לקומה ג' מפלס +7.90 - מוצע בבקשה : מוצעת מעלית מקומת קרקע מפלס +0.00 לקומה ד' מפלס +13.90 כאשר ישנה דחיה למעלית המוצעת היות והתקבל דחייה ממחלקת השימור וכן נדרש לסגור גשרון למעלית כמפורט להלן : לעניין העיצובי – ככל שיוכח כי ישנו שטח עיקרי (ש. עיקרי למגורים בלבד מעל הכניסה הקובעת ולא למסחר/תיירות או מרפסות מקורות) לניצול עבור מבואת המעלית על עורך הבקשה להראות קטימה לכיוון הרחוב הכולל גג רעפים- עורך הבקשה חשב את כלל השטחים כנדרש וכן מוצע גג רעפים על פיר המעלית לעניין גשרון גישה למעלית - למעלית המוצעת נדרשת גישה ע"י גשרון מהמעלית אל הדירה כאשר עפ"י דרישות הכבאות יש להציע גשרון זה סגור ומקורה כחלק מהדירה דבר המהווה שטח סגור שיש לחשב חלק זה כשטח עיקרי ולא כשטח מרפסות ויידרש הוכחת שטחים עבור בינוי זה – עורך הבקשה הציע את הגישה למעלית כחלק מהדירה וחושב בשטחי עיקריים כנדרש חדר מכונות – עפ"י מדיניות האגף בכל מעלית המוצעת יש להראות את חדר המכונות בקרקע ולא חדר מכונות עילי - עורך הבקשה הציע מעלית בגובה מינימלי עפ"י דרישת יועץ מעליות ללא חדר מכונות חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a וכן להוסיף מפלסים בתוכניות וחתכים- עורך הבקשה תקן את התוכנית כנדרש		

הבקשה שובצה בטעות. הבקשה נידונה בוועדת משנה שהתקיימה ב- 20.12.2023 החלטת הוועדה נותרה מיום 20.12.2023	02/01/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצאו ליקויים בחישוב שטחי הבניה המותרים ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור לעניין מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי ולהגבהת המעלית לקומה ג' בשונה מנספח בינוי. לאחר תיקון התכנית הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב את מבואת הכניסה למעלית וכלל המקומות הנדרשים בשטחי בניה המותרים עבור מגורים בלבד מעל הכניסה הקובעת בהוראות התכנית וכל זאת בכפוף בהוכחת שטחים מפורטת שיהא נין לבחון במלואה. ש. שירות : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות בקומת המסחר ע"מ לעמוד בהוראות התוכנית. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ולסמן את המרפסות המוצעות בתכניות כנדרש בצבעים ייעודיים. מעלית : מותר עפ"י התב"ע : מוצעת מעלית מקומת המרתף קומה 3.00- לקומה ג' מפלס 7.90+ מוצע בבקשה : מוצעת מעלית מקומת קרקע מפלס 0.00+ לקומה ד' מפלס 13.90+ כאשר ישנה דחיה למעלית המוצעת היות והתקבל דחייה ממחלקת השימור וכן נדרש לסגור גשרון למעלית כמפורט להלן :	20/12/2023	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין העיצובי – ככל שיוכח כי ישנו שטח עיקרי (ש). עיקרי למגורים בלבד מעל הכניסה הקובעת ולא למסחר/תיירות או מרפסות מקורות) לניצול עבור מבואת המעלית על עורך הבקשה להראות קטימה לכיוון הרחוב הכולל גג רעפים. לעניין גשרון גישה למעלית - למעלית המוצעת נדרשת גישה ע"י גשרון מהמעלית אל הדירה כאשר עפ"י דרישות הכבאות יש להציע גשרון זה סגור ומקורה כחלק מהדירה דבר המהווה שטח סגור שיש לחשב חלק זה כשטח עיקרי ולא כשטח מרפסות ויידרש הוכחת שטחים עבור בינוי זה. חדר מכונות – עפ"י מדיניות האגף בכל מעלית המוצעת יש להראות את חדר המכונות בקרקע ולא חדר מכונות עילי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a וכן להוסיף מפלסים בתוכניות וחתכים. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצאו ליקויים בחישוב שטחי הבניה המותרים ואף עורך הבקשה נדרש לפרסם הקלה בדבר ניוד שטחים מהוראות התכנית במידה ויהיו שטחים נותרים. התקבלה דחיית מחלקת השימור לעניין מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי ולהגבהת המעלית לקומה ג' בשונה מנספח בינוי. לאחר תיקון התכנית הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי ביעוד משטח עיקרי למגורים ותיירות לשטח עיקרי למסחר ש. שירות :	18/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות בקומת המסחר ע"מ לעמוד בהוראות התוכנית. - בבחינת מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נוספות במניין שטחים שאף נדרש בהוכחה עבורם (פיר בקומה העליונה, פיר במדרגות), לאחר חישוב פונקציות אלה יהא ניתן לבחון את הבקשה לעניין השטחים במדויק האם עומד במותר. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז ולסמן את המרפסות המוצעות בתכניות כנדרש בצבעים ייעודיים. מרפסת גג : חזית דרומית : קומת ג', מפלס +10.90 : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש. מעלית : מותר עפ"י התב"ע : מוצעת מעלית מקומת המרתף קומה -3.00 לקומה ג' מפלס +7.90 מוצע בבקשה : מוצעת מעלית מקומת קרקע מפלס +0.00 לקומה ד' מפלס +13.90 כאשר ישנה דחיה למעלית המוצעת היות והתקבל דחיה ממחלקת השימור וכן נדרש לסגור גשרון למעלית כמפורט להלן : לעניין אישור מחלקת שימור -בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע הגבהה המעלית למפלס +13.90 כאשר הגבהה המעלית נעשית לטובת הנגשת הקומה וכן פורסמה הקלה לנידון אך בבחינה מעמיקה נראה כי ישנה דחיה של מחלקת השימור היות ומהווה מופע של 5 קומות לרחוב הכרמל בשונה מהמדיניות ובשונה מהתב"ע לעניין גשרון גישה למעלית - למעלית המוצעת נדרשת גישה ע"י גשרון מהמעלית אל הדירה כאשר עפ"י דרישות הכבאות יש להציע גשרון זה סגור ומקורה כחלק מהדירה דבר המהווה שטח סגור שיש לחשב חלק זה כשטח עיקרי ולא כשטח מרפסות ויידרש הוכחת שטחים עבור בינוי זה		

אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש (ראה סעיף מעלית ומרפסת גג). חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה להטמיע את ההרמוניקה מתאריך 20/07/2022 עפ"י התייחסות ממחלקת שימור וכן להוסיף מפלסים בתוכניות וחתכים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 782979 תחילת תוקף : 19/08/2021 ייעוד הקרקע : מגורים, מסחר ותיירות התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 782979 תחילת תוקף 19/08/2021 (אזור מגורים מסחר ותיירות) תקנות התכנון והבניה. *יצוין כי הבקשה נבחנה עפ"י הרמוניקה עם התייחסות ממחלקת שימור ולא עפ"י הרמוניקה אחרונה מהמערכת. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.3 (זה) : לעניין "גובה בניה המירבי, קווי הבניין, מס' הקומות, סטייה מהוראות הסעיף המורה על שימור המבנה "	18/12/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מחייב חלקית לעניין שימור , מס' קומות גובה אבסלטי , צורת הגג ופתרון מערכות טכניות " מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס + 0.00 : מוצעת הרחבת הקומה למגורים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל. קומת א, מפלס +4.17 : מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה קומת ב', מפלס +7.90 : מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה קומת ג', מפלס +10.90 : מוצעת הרחבת הקומה למגורים ע"י הכשרת מצב קיים וכן מעלית כמו"כ מוצעים חיזוקים בקומה הנ"ל. חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה קומה ד' , מפלס +13.90 : מוצעת תוספת קומה הכולל חדר מחזק וכן מעלית חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה		

מוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי : קומת ג', מפלס +10.90 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה קומה ד', מפלס +13.90 : מוצעת הגבהת מעלית לקומה זו עם גישה אליה בשונה מנספח שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תתור בניה בשלבים" המוצע בבקשה אינו כולל את קומת המרתף עפ"י נספח הבינוי אך עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 31/08/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : למגורים ותיירות : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת מסחר : קומה אחת מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת קיים בבקשה : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת כאשר קומה אחת משמשת למסחר ו-3 קומות למגורים מעל הכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמשות למגורים חישוב : 4 קומות קיימות (כאשר אחת למסחר ו-3 למגורים) + 2 קיימות מוצעות המשמשות למגורים = 6 קומות מעל הכניסה הקובעת		

כמותר עפ"י התוכנית כאשר קומה אחת משמשת למגורים ו- 5 קומות למגורים כמותר עפ"י הוראות התוכנית מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 6 יח"ד מס' יח"ד קיימות : 5 יח"ד. מס' יח"ד מוצעות : יח"ד אחת חישוב : 5 יח"ד קיימות + 1 יח"ד מוצעת = 6 יח"ד כמותר עפ"י הוראות ונספח. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה בסך 21.23 + מ' . גובה רום גג הרעפים 21.23 מ'. באגף כלפי רח' אגריפס גובה מדלפות הגג הינו 16.90 מ'. באגף כלפי רח' הכרמל גובה מדלפות הגג 12.20 מ' וגובה רום גג הרעפים הינו 13.35 מ' מוצע בבקשה : גובה מבנה בסך 21.23 + מ'. באגף כפלי רח' אגריפס גובה מדלפות הגג הינו 16.90 + . באגף כלפי רח' הכרמל הינו 12.05 מ' וגובה רום גג הרעפים הינו 12.95 מ' המוצע בבקשה עומד בגובה המותר עפ"י הוראות התוכנית לעניין גובה מירבי כאשר בשאר נקודות הגובה אכן עומדות בגובה ואף מוצעות בנמוך מהמאושר בנספח. שטחי בניה : מעל הכניסה הקובעת : מגורים ותיירות : ש.עיקרי : מותר בתב"ע: בסך של 332.98 מ"ר ש. עיקרי קיים : בסך של 204.32 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 121.64 מ"ר		

חישוב: 204.32 מ"ר (קיים) + 121.64 מ"ר (מוצע) = 325.96 מ"ר $332.98 >$ מ"ר המותרים ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 98.32 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך של 76.11 מ"ר ש. שירות מוצע: בסך של 21.18 מ"ר. חישוב: חישוב: 76.11 מ"ר (קיים) + 21.18 מ"ר (מוצע) = 97.29 מ"ר $98.32 >$ מ"ר המותרים מסחר: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 91.20 מ"ר ש. עיקרי קיים: בסך של 90.93 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 6.31 מ"ר חישוב: 90.93 מ"ר (קיים) + 6.31 מ"ר (מוצע) = 97.24 מ"ר $91.20 <$ מ"ר המותרים ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 3.34 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 4.34 מ"ר חישוב: חישוב: 4.34 מ"ר (מוצע) < 3.34 מ"ר המותרים. האומנם בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה חורג מסך השטחים המותרים למסחר וכן ישנם שטחים שלא נוצלו לעיקרי משטחי מגורים ותיירות כאשר בבחינה כוללת נראה כי עורך הבקשה עומד בשטחים המותרים הכוללים למסחר ומגורים ותיירות כאשר לא פורסמה הקלה על שינוי ביעוד לשטחים – על עורך הבקשה לפרסם הקלה על שינוי ביעוד משטח עיקרי למגורים ותיירות לשטח עיקרי למסחר וכן בבחינת שטחי השירות נמצא כי ישנה חריגה משטחי השירות המותרים למסחר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי השירות בקומת המסחר ע"מ לעמוד בהוראות התוכנית - בבחינת מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נוספות במניין שטחים שאף נדרש בהוכחה עבורם (פיר בקומה		

העליונה, פיר במדרגות), לאחר חישוב פונקציות אלה יהא ניתן לבחון את הבקשה לעניין השטחים במדויק האם עומד במותר. מרפסות זיז : קומת א, מפלס +4.17 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.40 מ"ר ובעומק של 1.45 מטר וברוחב של 3.71 מטר בתוך קווי בניין למרפסות ומחושבת כנדרש קומת ב', מפלס +7.90 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.40 מ"ר ובעומק של 1.45 מטר וברוחב של 3.71 מטר בתוך קווי בניין למרפסות ומחושבת כנדרש קומת ג', מפלס +10.90 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.24 מ"ר בעומק של 1.10 מטר וברוחב של 3.85 מטר בתוך קווי בניין למרפסות ומחושבת כנדרש קומת ד' , מפלס +13.90 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.24 מ"ר בעומק של 1.10 מטר וברוחב של 3.85 מטר בתוך קווי בניין למרפסות ומחושבת כנדרש - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסות זיז מרפסת גג : קומת ג', מפלס +10.90 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 6.30 מ"ר כאשר המרפסת המוצעת בשונה מנספח בינוי אך עורך הבקשה מפרסם הקלה לנידון כאשר עפ"י מחלקת אישור שימור מרפסת הגג המוצעת מהווה בחזית לרחוב הכרמל ל-4 קומות במקום 3		

קומות עפ"י מדיניות המאושרת – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש מעלית : מותר עפ"י התב"ע: מוצעת מעלית מקומת המרתף קומה 3.00- לקומה ג' מפלס +7.90 מוצע בבקשה : מוצעת מעלית מקומת קרקע מפלס +0.00 לקומה ד' מפלס +13.90 כאשר ישנה דחיה למעלית המוצעת היות והתקבל דחיה ממחלקת השימור וכן נדרש לסגור גשרון למעלית כמפורט להלן : לעניין אישור מחלקת שימור - בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע הגבהה המעלית למפלס +13.90 כאשר הגבהה המעלית נעשית לטובת הנגשת הקומה וכן פורסמה הקלה לנידון אך בבחינה מעמיקה נראה כי ישנה דחיה של מחלקת השימור היות ומהווה מופע של 5 קומות לרחוב הכרמל בשונה מהמדיניות ובשונה מהתב"ע לעניין גשרון גישה למעלית - למעלית המוצעת נדרשת גישה ע"י גשרון מהמעלית אל הדירה כאשר עפ"י דרישות הכבאות יש להציע גשרון זה סגור ומקורה כחלק מהדירה דבר המהווה שטח סגור שיש לחשב חלק זה כשטח עיקרי ולא כשטח מרפסות וידרש הוכחת שטחים עבור בינוי זה תכסית : עפ"י תב"ע: טבלה 5 : תכסית מתא שטח 100%. בבחינת הבקשה נראה כי הבינוי בקומת הקרקע עומד בהוראות התוכנית לעניין התכסית אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 08/12/2022 ע"י שלומי רוטלוי אישור שימור : התקבלה דחית מחלקת שימור בתאריך 30/10/2023 ע"י אביגיל בן שמחון- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור כנדרש (ראה סעיף מעלית ומרפסת גג)		

אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/12/2022 ע"י שירה אדלר חיזוק מבנים : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית מדייגו בתאריך 19/05/2022 . חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי כאשר מבוקשת מרפסת גג והגבהת המעלית בשונה מנספח כאשר יש לפרסם הקלה על ניווד שטחים עיקריים ממגורים למסחר כמו"כ יש לצמם את שטחי השירות בקומת המסחר וכן התקבל דחיית מחלקת שימור לעניין מרפסת הגג בקומה קומת ג', מפלס +10.90 וכן הגבהת המעלית. - על עורך הבקשה להטמיע את ההרמוניקה מתאריך 20/07/2022 עפ"י התייחסות ממחלקת שימור וכן להוסיף מפלסים בתוכניות וחתכים התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות .		
הקלה מנספח בינוי, בגין הגדלת והגבהת פיר מעלית לטובת הנגשת יח"ד חדשה. -	25/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, (בגין אי בניית מחסן) -		
הקלה מנספח בינוי בגין שינויים קלים בפתחים ובגין בניית גג שטוח חלף גג רעפים בקומות ב-ג. -		

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
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	אישור מכון התקנים	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות והבקשה מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1996/0964.09</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדיירי העמודה, תוספת ממ"ד, מרפסות ומחסנים, 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יאקאב מרדכי דוד
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

דברי חיים 19, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	49	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2984	תחילת תוקף	05/05/1983			
3567	תחילת תוקף	13/08/1992			
9990	תחילת תוקף	11/07/2008			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת :

הופק היתר ביום 20.06.2023 בת.ב. 2009/415.04 עבור תוספת בנייה. בהיתר זה אושרו 59.41 מ"ר למניין שטח עיקרי.

הופק היתר ביום 24.06.2020 בת.ב. 1996/964.08 עבור תוספת בנייה. בהיתר זה אושרו 173.50 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת :

הבקשה מוצעת ברחוב דברי חיים 19, שבקריות החסידיות. גוש : 30299 , חלקה : 49.

מדובר במבנה קיים המשמש למגורים, בן 6 קומות מעל קומה מפולשת המשמשת למחסנים וחניות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספות הבאות :

במפלס +0.00 מוצעים 2 מחסנים וכן קירות מסד של ממ"ד.

במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף להרחבת מרפסת גג קיימת. כמו כן לחזית צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +6.00 עבור יח"ד 27 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף למרפסת גג. כמו כן לחזית צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +9.00 עבור יח"ד 31 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד ומרפסות גג. כמו כן לחזית צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +12.00 עבור יח"ד 35 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד בנוסף למרפסת גג. כמו כן לחזית צפונית מזרחית, קדמית, מוצעת מרפסת זיז.

במפלס +15.00 עבור יח"ד 39 מוצעת הרחבת בנייה הכוללת ממ"ד, מרפסת גג ומרפסת זיז.

במפלס +18.00 עבור יח"ד 42 מוצעת הרחבת בנייה להכשרה, בנוסף להרחבת בנייה הכוללת ממ"ד. כמו כן מוצעת הרבה למרפסת גג קיימת.

במסגרת הבקשה צוינו ההקלה הבאה :

"בנייה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 9990".

"בנייה שלא בהינף אחד".

"תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי".

תוספת מחסנים עד 8%."

5% השלמת גג".

תום מועד להגשת התנגדויות : 12.12.2023. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבקשה מוצעת ע"ג חלקה 49. פרסום הבקשה לפי 149 לחוק בוצע באחריות ובמסגרת דסק שירות לקוחות במעמד פתיחת התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
אישור מחלקת דרכים : תנאי הוסף למערכת. מרפסות : בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי בוצע פרט ניתוק כפי הדרישה. על עורך הבקשה להטמיע חתך נקודתי. קווי בניין/ חניות : תנאי הוסף למערכת.	19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9990 תחילת תוקף : 11/07/2008 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה מיום 31.07.2024 ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. עתה משהוגשה תכנית מתוקנת, הבקשה מובאת לדיון. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה קודמת :	18/12/2024	חוות דעת תכנונית

בהמלצת האגף מפורט מהם התיקונים הנדרשים, במידה ויידרש, עורכת הבקשה תשב מול ר"צ. ניתנו אישורי מחלקות וצריך לבחון אותם מול התכנית שנבחנה. התייחסות האגף : אישור הסדרי תנועה : ביום 18.06.2024 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ע"י שלומי רוטלוי : "אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 2 מק"ח בהתאם לדרישת התב"ע 9990 ללא דרישת התקן". אישור מחלקת דרכים : ביום 26.06.2024 התקבל אישור מחלקת דרכים ע"י אירינה לרנר : " אין התנגדות בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים, ביצוע חיבור בכניסה לחניה לפי דרישות מחלקת התנועה." תנאי הוסף למערכת. אישור מחלקת איכות סביבה : ביום 02.05.2024 התקבל אישור איכ"ס ע"י דפנה בצלאל : " ראדון - מצורפת תכנית גז ראדון, תוכנן מפרט גז ראדון במחסנים המוצעים בתת הקרקע". אישור מחלקת שפ"ע : ביום 02.05.2024 התקבל אישור מחלקת שפע ע"י כהנה ענבל : " סקר העצים אושר, קיימים 2 עצים לשימור, הוגשה התחייבות לשימור העצים בסך 1,728 ש"ח. (ההתחייבות הנכונה סרוקה בניפרד מסקר העצים לארכיב). לעניין המרפסות הכלואות ב-3 קירות יש להראות פרט ניתוק של 60 ס"מ כולל חתך נקודתי ע"ג ההרמוניקה. התייחסות האגף : בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי בוצע פרט ניתוק כפי הדרישה. על עורך הבקשה להטמיע חתך נקודתי.		

קווי בניין/ חניות : חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין. התייחסות האגף : בפגישה שקוימה עם ראש הצוות וע"ב הוחלט כי מאחר ומדובר בקירות מסד של ממ"ד, החלק החורג מקו הבניין לא יחושב במניין שטחי בנייה- שירות, אלא יחושבו שטחי הבנייה הפנימיים(מקורים בתחום קו בניין). את החריגה אין מניעה לאשר על בסיס קירות המסד של הממ"ד. חניה : כתנאי להוצאת היתר בנייה, על עורך הבקשה להמציא עדכון לתכנית החנייה המאושרת – כפי התיקון שבוצע בתכנית המתוקנת. תנאי הוסף למערכת. 5% השלמת דירת גג : עורך הבקשה נדרש : - המצאת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו, יש לקבל חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות. - לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה. - לחשב שטח יחסי להשלמת דירת גג. התייחסות האגף : ביום 12.11.2024 הוחל במשלוח הודעות לפי תקנה 36. תום מועד להגשת התנגדויות : 05.12.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. בוצע חישוב כפי המתבקש, בסך של 19.02 מ"ר לכל יח"ד מתוך 6 דירות גג. בוצע כנדרש. מחסנים/ שטחי בנייה : - לא ניתן לקבל מכוח 8%, את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות המותרים. יש להוכיח כי למבקשים אין מחסן כלל בבניין.		

- עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. - ככל וימצאו שטחים למימוש יש לתאם את המחסנים עם ר"צ. התייחסות האגף : בפגישה שקוימה עם ראש הצוות וע"ב סוכם כי השטחים המוצעים עבור מחסנים מתחת לתוספות הבנייה, ישמשו כמחסן משותף לכלל דיירי הבניין, אף על פי שקיימים מחסנים לדירות (מחסנים משותפים לדירות, עבור כל קומה). בתכנית המתקנת שהוגשה, מוצעים פתחי בנייה עבור מחסנים כפי הדרישה. עורך הבקשה מפרט ע"ג ההרמוניקה יתרת זכויות עבור שטחי שירות, כמתבקש. מרפסות זיז : יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. התייחסות האגף : בהרמוניקה המתקנת שהוגשה, הוטמע פרט בנייה כפי הדרישה. בחינה עיצובית : - עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. על עורך הבקשה להראות על כל החזיתות ותכניות את הבינוי הקיים בפועל בין שבהיתר ובין שאינם בהיתר (שאינם בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה) בכדי שהתכנית לא תהווה מצג שווא. התייחסות האגף : עבור התכנית המתקנת הומצא אישור ראש צוות. בוצע כנדרש. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		

התייחסות האגף : הרמוניקה שהוגשה מיום 05.11.2024 עונה על דרישות האגף.		
בהמלצת האגף מפורט מהם התיקונים הנדרשים, במידה ויידרש עורכת הבקשה תשב מול ר"צ. ניתנו אישורי מחלקות וצריך לבחון אותם מול התכנית שנבחנה. החניה המקורה יוצאת מקו בנין צידי ולכן צריך לצמצם ל- 10% בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים, ראה סעיף קווי בנין מטה. מבקשים מחסני לא תואמי תב"ע – ע"ב נדרשת להוכיח שלדירות המבוקשות אין מחסנים וכן להמציא שטחי שירות ותרים מהתב"ע למחסנים, ראה סעיף מחסנים מטה. השלמת דירת גג יש להשלים תכנית צול ולהראות חלוקה ראויה, ראה סעיף השלמת דירת גג מטה. לעניין המרפסות הכלואות ב-3 קירות יש להראות פרט ניתוק של 60 ס"מ כולל חתך נקודתי ע"ג ההרמוניקה. קווי בנין : חניות החורגות מקו בנין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבנין. 5% השלמת דירת גג : עורך הבקשה נדרש : - המצאת תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו, יש לקבל חתימות פוזיטיביות או לחילופין לבצע משלוח הודעות. - לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה. - לחשב שטח יחסי להשלמת דירת גג. חניות :	31/07/2024	דין בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות מוצע, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין). מחסנים : - לא ניתן לקבל מכוח 8%, את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות המותרים. יש להוכיח כי למבקשים אין מחסן כלל בבניין. - עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. - ככל וימצאו שטחים למימוש יש לתאם את המחסנים עם ר"צ. מרפסות זיז : יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. בחינה עיצובית : - עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. - על עורך הבקשה להראות על כל החזיתות ותכניות את הבינוי הקיים בפועל בין שבהיתר ובין שאינם בהיתר (שאינם בהיתר יש לסמן בצהוב להריסה לא בהיתר זה) בכדי שהתכנית לא תהווה מצג שווא. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9990	15/07/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 11/07/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ התכניות הבאות : 9990 תחילת תוקף 2008/07/11 מדיניות מהנדס עיר תקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף סטייה ניכרת (סעיף 5.4) לעניינים הבאים : תוספת יח"ד, גובה בנייה מרבי. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת לעניינים אלו. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב. במפלס +0.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – מיקום חניות, מחסנים וכן יסודות ממ"ד. במפלסים +3.00, +6.00, +9.00, +12.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – עמודת ממ"ד, תכנון פנימי, פתחים מרפסות זיז ומרפסות גג. במפלס +15.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי - ממ"ד, תכנון פנימי, פתחים. במפלס +18.00 המוצע מבוקש בשונה מנספח הבינוי – בפינה הצפונית של המבנה מבוקשת הרחבת בנייה, ממ"ד ופתחים. פורסמה הקלה בדבר בנייה בשונה מנספח בינוי כפי המתבקש.		

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (סעיף 5.3): הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – כמוצע בבקשה. תוספת הקומה תבוצע לכל צמד דירות סמוכות סביב חדר מדרגות – ללא שינוי במספר קומות קיימות. קווי בניין: הבחינה נערכה אל מול תיק קו בניין שהוגש לאגף מיום 20/03/2023 להלן ממצאי הבדיקה: המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים למעט: חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין. יסודות ועמודות ממד"ים החורגים מקו בניין צפון מערבי, צדי, בשיעור של 1.15 מטר – לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. במפלסים +3.00, +6.00 מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין צפוני מזרחי, קדמי, בשיעור של 2 מ'. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. במפלסים +9.00, +12.00 מוצעות מרפסות זיז החורגות מקו בניין צפוני מזרחי, קדמי, בשיעור של 1.53 מטר. לנידון פורסמה הקלה כפי המתבקש. שטחי בניה: עיקרי מותר: 6,355 מ"ר. המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי בנפח הבנייה. 5% השלמת דירת גג: עפ"י מסמך מדיניות מהנדס העיר ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים: * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – עומד בדרישה זו. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק - עומד בדרישה זו.		

* 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה. בכפוף לאישור מנהל אגף - לאחר התייעצות עם מנהל האגף הוחלט כי מדובר בשיפור אדריכלי למבנה עת בנייה סימטרית ונדרש בהצגת תכנית צל, עבור הדירה המקבילה. עוד יצוין, כי השלמה זו מאפשרת גישה לממ"ד המוצע. * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – טרם הוצג. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים - עומד בדרישה זו. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים - עומד בדרישה זו. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת. במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – פורסמה הקלה. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל ה- 5% הדבר אינו אפשרי שכן יש להותיר שטח לדירה המקבילה לשם יצירת סימטריה. ניתן להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה ואינן פוגעות בסימטריה, עם חתימת עורך דין וכן חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - טרם הוצג. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - טרם הוצג. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – חל. לא לעניינים אלו. עורך הבקשה אינו מפרט חישוב יחסי להשלמת דירת גג ואף אינו מראה תכנית צל לכלל דירות הגג ובל כך אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג. על עורך הבקשה לעמוד בכל תנאי הדרישה וכן להמציא אישור ראש צוות לתכנון המוצע. חניות : את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין) מחסנים : לא ניתן לקבל מכוח 8%. את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות.		

את המחסנים יש להציע מתוך חדר מדרגות משותף ולא בגישה חיצונית. עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. בחינת ממ"דים : מותר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. מוצע : עמודת ממ"דים החורגת 1.2 מטר לתוך המרווח, ללא פתחים לחלקה גובלת. בדיקה : מרווח קיים של 3.07 מ' * $\frac{2}{3}$ = 2.04 מטר. מרפסות זיז : שטח : מותר : מרפסות זיז לדירה בשטח של עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מוצע : במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת זיז בשטח כולל של 17.52 מ"ר – לא ניתן לאשר. יש לצמצם למותר. עומק : מותר : בבקשות עליהן חלה תכנית מתאר או הכפופות למתאר ניתן לתכנן מרפסות זיז בעומק של 1.5 מ'. ניתן לאשר בעומק העולה על 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה. מוצע : מרפסות זיז בעומקים משתנים ועד לעומק מירבי של 2.00 מטר. הוגשה הקלה לעניין עומק מרפסות הזיז, כפי המתבקש. מרווח : מותר : בתכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת, ניתנת בקו בניין קדמי ואחורי חריגה של עד 2 מטר או 40% מהמרווח לפי הקטן מבניהם. מוצע :		

מרפסות זיז עבור יח"ד מספר 23, 27, 31 : מרווח קיים של 7.2 מטר * 40% = 2.88 מטר < 2 מטר. מרפסות זיז עבור יח"ד מספר 31, 35 : מוצעות בעומק של 1.53 מטר. מרווח קיים של 4.0 מטר * 40% = 1.60 מטר < 1.53 מטר. בחינה עיצובית : עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. יש לצרף פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז. אישור הסדרי תנועה : ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת איכות סביבה : ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אישור מחלקת שפ"ע :		

ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
המלצת האגף : מומלץ לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : קווי בניין : חניות החורגות מקו בניין צפוני מערבי בשיעור של 1.2 מטר – על עורך הבקשה לצמצם עומק חריגה לכדי 10% מהמרווח. 3.07 מ' (מרווח עפ"י נספח) * 10% = 0.31 מטר. יובהר כי פורסמה הקלה עבור הממ"ד החורג מקו הבניין. 5% השלמת דירת גג : * דרישה של תכנית צל לכלל דירות הגג הזכאיות להשלמה זו – טרם הוצג. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל ה- 5% הדבר אינו אפשרי שכן יש להותיר שטח לדירה המקבילה לשם יצירת סימטריה. ניתן להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה ואינן פוגעות בסימטריה, עם חתימת עורך דין וכן חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - טרם הוצג. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - טרם הוצג.	15/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עורך הבקשה אינו מפרט חישוב יחסי להשלמת דירת גג ואף אינו מראה תכנית צל לכלל דירות הגג ובל כך אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לעניין השלמת דירת גג. על עורך הבקשה לעמוד בכל תנאי הדרישה וכן להמציא אישור ראש צוות לתכנון המוצע. חניות : את החניות במפלס +0.00 יש לחשב תחת מניין שטחי שירות, בכפוף להוכחת שטחי שירות נותרים יחסיים ובכפוף לעמידה בתקנות בנייה במרווחים. (כמפורט בסעיף קווי בניין) מחסנים : לא ניתן לקבל מכוח 8%. את שטח המחסנים יש לחשב מכוח יתרת שטחי שירות. את המחסנים יש להציע מתוך חדר מדרגות משותף ולא בגישה חיצונית. עבור מחסן ניתן לאפשר חלון רפפה אחד במידות של 60/80 ס"מ. מרפסות זיז : שטח : במפלס +3.00 עבור יח"ד 23 מוצעת מרפסת זיז בשטח כולל של 17.52 מ"ר – לא ניתן לאשר. יש לצמצם למותר. בחינה עיצובית : עבור התכנון המוצע נדרש אישור ראש צוות שכן מבוקש בשונה מנספח מאושר. יש לצרף פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי למרפסות הזיז. אישור הסדרי תנועה : ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה.		

טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : ביום 27.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת איכות סביבה : ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אישור מחלקת שפ"ע : ביום 14.02.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת, מאחר והבקשה לא טופלה במועדה. טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת שפ"ע. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 9990 בניה שלא בהינף אחד תוספת מרפסות בעומק עד 2 מ' בחריגה מקו בנין תוספת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי. תוספת מחסנים עד 8% 5% השלמת גג	21/11/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור פיקוד העורף הג"א	
4	חזזה 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	כתנאי להוצאת היתר בנייה, על עורך הבקשה להמציא עדכון לתכנית החנייה המאושרת	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת דרכים :

תנאי הוסף למערכת.

מרפסות :

בהרמוניקה המתוקנת שהוגשה ניתן לראות כי בוצע פרט ניתוק כפי הדרישה.

על עורך הבקשה להטמיע חתך נקודתי.

קווי בניין/ חניות :

תנאי הוסף למערכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	2023/0395.00
מספר סידורי	13

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת זיז והחזרת גג הרעפים לקדמותו עפ"י היתר קודם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אצלן לוי אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע מאור
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הגלבוש 5, נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30046	107	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3833	תחילת תוקף	02/04/1992	107	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 10/09/1995 הינו להיתר בניה בת.ב. 1994/410.0 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 110.76 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו - 40.23 מ"ר שטחים מעבר.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות כאשר קומת מרתף אחת מתחת הכניסה הקובעת ו 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים המשמש למגורים

ברחוב: הגילבוע 5 בשכונת מחנה יהודה גוש : 30046 חלקות : 107

מצב מוצע :

קומה ב' , מפלס +3.06 :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן :

1." בניית מרפסת בחריגה מקו בניין מערבי"

2."הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז 2.0 מ' במקום 1.5 מ' "

תום מועד הגשת התנגדויות : 26/06/2023 לפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 107.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים : הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תקן את התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות ע"ג התוכנית כאשר הגג הקיים מוצג להריסה ומוצע בבקשה גג חדש בהתאם לאישור מחלקת השימור ועומד בהוראות התוכנית ובנספח. שטחי בניה : על עורך הבקשה :

- להציג את הבינוי הקל בקומת הקרקע בצהוב להריסה . - על עורך הבקשה לסמן את צורת גג הקיים להריסה בתכניות, חזיתות וחתכים. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b בכללותם טרם הפניה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3833 תחילת תוקף : 02/04/1992 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 20/12/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת " הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה כאשר פורסמה הקלה על עומק המרפסת אך עפ"י המוצג בהרמוניקה בהתאם להיתר קודם מספר 1994/410.00 נראה כי מוצעים שטחים שלא אושרו בהיתר ע"י הגבהת הגג המהווה תוספת שטחים ובניה קלה ללא היתר" לאחר תיקון התכנית הבקשה תיבחן בשנית ותובא לדיון נוסף.	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 07/07/2024 התקבלה תוכנית מתוקנת להלן והתקבל תוכנית : שלביות ביצוע : כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח – הוטמע במערכת כתנאי להיתר בניה. קווי בניין : על עורך הבקשה להסיר הקלה על חריגה מקו בניין מהבקשה – עורך הבקשה הסיר את ההקלה מהבקשה. שטחי בניה : בניה קלה בחזית מערבית, קומה ג' מפלס +6.12 - על עורך הבקשה להראות להריסה בצהוב סגירה קלה במפלס +6.12 - עורך הבקשה הציג את הבינוי הקל להריסה וכן -על עורך הבקשה להציג את הבינוי הקל בקומת הקרקע להריסה גובה בניה - על עורך הבקשה להציג להריסה את החריגה בגובה הגג בשונה מהיתר או לחילופין להכשיר את הקיים במידת האפשר בהתאם להוראות התב"ע – עורך הבקשה הציג את צורת הגג בשונה מהקיים -על עורך הבקשה לסמן את צורת גג הקיים להריסה בצהוב כתנאי להיתר בניה מרפסות זיז : על עורך הבקשה להמציא פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת – על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a - עורך הבקשה תקן את התוכנית עפ"י ההערות אך נמצאו הערות טכניות נוספות שלא סומנו ע"י ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית b בכללותם טרם הפניה לגורמים.		

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה כאשר פורסמה הקלה על עומק המרפסת אך עפ"י המוצג בהרמוניקה בהתאם להיתר קודם מספר 1994/410.00 נראה כי מוצעים שטחים שלא אושרו בהיתר ע"י הגבהת הגג המהווה תוספת שטחים ובניה קלה ללא היתר. שלביות ביצוע : כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח. קווי בניין : על עורך הבקשה להסיר הקלה על חריגה מקו בניין מהבקשה. שטחי בניה : בניה קלה בחזית מערבית, קומה ג' מפלס +6.12 - על עורך הבקשה להראות להריסה בצהוב סגירה קלה במפלס +6.12 גובה בניה - על עורך הבקשה להציג להריסה את החריגה בגובה הגג בשונה מהיתר או לחילופין להכשיר את הקיים במידת האפשר (בבדיקה מול התבע החלה בחלקה ובכפוף לאישור שימור וזאת בהתאם להוראות התב"ע. מרפסות זיז : על עורך הבקשה להמציא פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת.	20/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מבואת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה כאשר פורסמה הקלה על עומק המרפסת אך עפ"י המוצג בהרמוניקה בהתאם להיתר קודם מספר 1994/410.00 נראה כי מוצעים שטחים שלא אושרו בהיתר ע"י הגבהת הגג המהווה תוספת שטחים ובניה קלה ללא היתר	04/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שלביות ביצוע: כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח. קווי בניין: על עורך הבקשה להסיר הקלה על חריגה מקו בניין מהבקשה שטחי בניה: בניה קלה בחזית מערבית, קומה ג' מפלס +6.12 - על עורך הבקשה להראות להריסה בצהוב סגירה קלה במפלס +6.12 גובה בניה - על עורך הבקשה להציג להריסה את החריגה בגובה הגג בשונה מהיתר או לחילופין להכשיר את הקיים במידת האפשר בהתאם להוראות התב"ע מרפסות זיז: על עורך הבקשה להמציא פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3833 תחילת תוקף:	03/12/2023	חוות דעת תכנונית

02/04/1992 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3833 תחילת תוקף 02/4/1992, אזור מגורים מיוחד. תוכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: תוספת קומות, גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת אחוזי בניה בבקשה הנ"ל לא נוגעת בנושאים אלו. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח הוראת בניה כלליות וללא נספח בינוי מפורט עבור הבניין. הבינוי ייבחן עפ"י הפרטי בניה המפורטים בהוראות הבניה. הנספח הינו שותק דהיינו מחייב. מוצע בבקשה מרפסת זיז כאשר אין הנחיות לגבי מרפסת זיז בהוראות התוכנית והתקבל אישור שימור לבקשה הנ"ל שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, תנאי למתן היתר בניה. הסעיף לא רלוונטי לבקשה בשלב זה אלא רק בשלב קבלת מתן היתר. עפ"י סעיף 17(ה) בתב"ע 3833 : כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים. כאשר עפ"י התב"ע 3833 סעיף 10(ב) : 1. קווי הבניין יכול שיהיה אפס בהתאם לאפשרויות הפיזיות במגרש וכפוף לאמור בסעיף (ג) להלן. (תכסית הבניה המותרת) 2. בחלקות בהן שומנו קווי בניין בתשריט, קווי הבניין מחייבים ולא ניתן לחרוג מהם. 3. מקום ש לא נקבע בתשריט קו הבניין, יקבע קו בהתאם להוראות התוכנית ונספח. בהתאם לפגישה שנעשתה עם ראש הצוות ורויטל ממחלקת המידע נקבע כי קווי בניין אחורי הוא קו בניין מחייב עפ"י תשריט, וקווי בניין צידיים הם קו בניין אפס עפ"י הקיים כאשר קו בניין הקדמי ניתן גם 0 בהתאם לחלקות הסמוכות ובהתאם לאופי הרחוב כאשר ניתן לשקול דעת עפ"י הוראות התוכנית וע"כ המרפסת המוצעת היא בתוך קווי בניין כאשר פורסמה הקלה " בניית מרפסת בחריגה מקו בניין מערבי "ולא נדרש הקלה זו – על עורך הבקשה להסיר הקלה על חריגה מקו בניין מהבקשה שטחי בניה : מוצע בבקשה : מוצע בבקשה מרפסת זיז בשטח של 8.73 מ"ר כאשר שטחי מרפסות לא נכללות במניין השטחים. האומנם המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת שטחים אך נמצא מספר פרמטרים שלא נמצא היתר לגביהם כמפורט להלן : בניה קלה בחזית מערבית, קומה ג' מפלס +6.12 : מוצע סגירת מרפסת בבניה קלה ללא היתר – על עורך הבקשה להראות להריסה בצהוב סגירה קלה במפלס +6.12 גובה בניה – בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי קיים בשונה מהיתר קודם מספר 1994/410.0 כאשר נראה כי גובה המבנה חורג בכ-1.0 מטר מהמאושר ומהווה תוספת שטחים לבניין ללא היתר כפי שניתן לראות את הבינוי בחתך ב- ב – על עורך הבקשה להציג להריסה את החריגה בגובה הגג בשונה מהיתר או לחילופין להכשיר את הקיים במידת האפשר בהתאם להוראות התב"ע מרפסות זיז :		

מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +3.06 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 8.37 מ"ר בעומק של 2.00 מ' וברוחב של 4.36 מ' כאשר בבקשה נראה כי ישנה מרפסת קיימת בקומה ג' כאשר עפ"י היתר בנהי אחרון תיק מספר 1994/410.0 לא נראה כי ישנה מרפסת בהיתר זה כאשר יש להראות להריסה בצהוב את הבינוי המוצע לא בהיתר וכך אינו מהווה מרפסות ליח"ד מעל 12 מ"ר המותרים מלבד זאת התקבל אישור מחלקת שימור כאשר עפ"י האישור נדרש לצמצם את המרפסת בעומק של 1.20 מ' ולא כמוצע בבקשה בעומק של 2.00 מ' בבחינת התיק לא נראה כי ישנה דרישה בתב"ע על עומק מרפסת הזיז כאשר מבחינה עיצובית אינה פוגעת בחזית וכן פורסמה הקלה על "הקלה מהוראות התוכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז 2.0 מ' במקום 1.5 מ" – על עורך הבקשה להמציא פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מחלקת הסדרי תנועה בבקשה הנ"ל. אישור מחלקת שימור : התקבלה אישור בתאריך 05/11/203 ע"י שחר פוני. אישור איכות הסביבה : לא נדרש אישור מחלקת איכות הסביבה בבקשה הנ"ל. בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה מרפסת זיז לא מקורה כאשר פורסמה הקלה על עומק המרפסת אך עפ"י המוצג בהרמוניקה בהתאם להיתר קודם מספר 1994/410.00 נראה כי מוצעים שטחים שלא אושרו		

בהיתר ע"י הגבהת הגג המהווה תוספת שטחים ובניה קלה ללא היתר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות		
בניית מרפסת בחריגה מקו בנין מערבי הקלה מהוראות התכנית בדבר הבלטת מרפסת זיז 2.0 מ"מ במקום 1.5 המותרים	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את ההערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר בניה ,מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים ולגדר את השטח	8
	הריסת הבינוי המסומן בצהוב ע"ג הרמוניקה	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים בתנאים :

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים היות ועורך הבקשה תקן את התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה והערות ע"ג התוכנית כאשר הגג הקיים מוצג להריסה ומוצע בבקשה גג חדש בהתאם לאישור מחלקת השימור ועומד בהוראות התוכנית ובנספח.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להציג את הבינוי הקל בקומת הקרקע בצהוב להריסה .

- על עורך הבקשה לסמן את צורת גג הקיים להריסה בתכניות, חזיתות וחתכים.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי להיתר בניה.

חו"ד אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b בכללותם טרם הפניה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2014/0735.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 9 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שומאן גיאלב
עורך הבקשה	מרמז נביל
מתכנן השלד	מרמז נביל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

טאהה חוסיין , בית חנינה בית חנינה, ירושלים.

גוש	חלקה	בשלמות
30610	147	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7828	תחילת תוקף	23/10/2007			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד.

מוצעות מרפסות זיז

בעלי עניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30610 חלקה 147 ;

הוגש מסמך טופס זיקת בעלות לנכס באישור הוועדה בית חנינה מתאריך 13/11/18.

הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה במס' יח"ד 20% מעל המותר (סה"כ 9 יח"ד)

התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19

במסגרת הבקשה התקבל התנגדות 1.

מידע קודם

מתאריך	
12/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה המלצת האגף להתלות זמנית את ההיתר ולזמן מבקשים להתליה לתיק זה הופק היתר בניה בתאריך 16/07/2024 בעקבות פנייה של מחלקת פיקוח ובעקבות פגישה טלפונית שבוצעה עם עו"ד הדס יצחקי, עולה כי התכניות הסופיות אינן עולות בקנה אחד עם החלטת הוועדה כאשר החלטת הוועדה היתה לקבל את ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגד וקבעה כי הריסת המבנה המסומן להריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות. בתכניות הסופיות, המבנה לא סומן להריסה ומבדיקה של הפיקוח בשטח המבנה טרם נהרס. קיים הליך משפטי המתנהל בין הצדדים בבית משפט השלום בירושלים ושם נקבע כי עיריית ירושלים צריכה לתת את התייחסותה לעניין ההריסה הנ"ל. לפיכך, התיק מובא לדיון לצורך שימוע הצדדים לפני התליית היתר קבועה.
12/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7828

תחילת תוקף : 23/10/2007 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : לתיק זה הופק היתר בניה בתאריך 16/07/2024 בעקבות פנייה של מחלקת פיקוח ובעקבות פגישה טלפונית שבוצעה עם עו"ד הדס יצחקי, עולה כי התכניות הסופיות אינן עולות בקנה אחד עם החלטת הוועדה כאשר החלטת הוועדה היתה לקבל את ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגד וקבעה כי הריסת המבנה המסומן להריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות. בתכניות הסופיות, המבנה לא סומן להריסה ומבדיקה של הפיקוח בשטח המבנה טרם נהרס. קיים הליך משפטי המתנהל בין הצדדים בבית משפט השלום בירושלים ושם נקבע כי עיריית ירושלים צריכה לתת את התייחסותה לענין ההריסה הנ"ל. לפיכך, התיק מובא לדיון לצורך שימוע הצדדים לפני התליית היתר קבועה.		
הבקשה היא לבניית בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית ובו 9 יח"ד הוגשה התנגדות אחת. המתנגד וב"כ טענו כי אין להם התנגדות לבניה אלא לחסימת גישת לכלי רכב לבית המתנגד. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הוועדה מורה כי הבניה תבוצע תוך מילוי כל תנאי התב"ע, לרבות התנאי לפיו הריסת המבנה המסומן להריסה יהווה כתנאי לתחילת העבודות.	30/07/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה התרשמה כי הריסה זו תאפשר למתנגד מעבר לביתו . בנוסף, הוועדה מורה למתנגד להסדיר את הגישה הקיימת הנוספת לביתו (שאינה במגרש המבקש) מול המחלקה להסדרי תנועה. הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים נדרש תקיין ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג התכנית		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7828 תחילת תוקף : 23/10/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 16/12/19 והוחלט להוריד הבקשה מסדר היום עד לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף. עד היום לא הוגשו למחלקת רישוי מסמכים או ראיות חדשות בנושא הבעלות בהתאם לסיכום פגישה מיום 20.4.2020, במידה ותיק הורד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלות ותוך 30 יום לא הומצאו ראיות חדשות בפני הוועדה, יוחזר התיק לדיון בוועדה המקומית בהתאם להמלצת הרישוי המקורית. לאחר מכן הובא התיק לדיון בוועדה נוספת בתאריך 18/11/2020 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת היות ואין התאמה בין הבקשה שהוגשה לאישור מחלקת הסדרי תנועה וכן האישור שהוגש מציע חניה מחוץ לקו בניין המהווה סטיה ניכרת וכן גישה לחניה מתוך שביל שקיימת בו בניה בפועל ע"פ תכנית המודד יש להגיש אישור חדש מתאים . החניה תוקנה כנדרש והתקבל אישור מחלקת תנועה מחודש התואם לתכנית שהוגשה, והוסדרה הגישה לחניה וכעת התיק מובא לדיון חוזר בוועדה : להלן מה שמבוקש :	17/04/2023	חוות דעת תכנונית

בתכנית החלה בחלקה ישנם נספחי תב"ע עקרוניים בלבד ואין נספח בינוי מפורט. מפלס 3.12 - קומת מרתף : מוצעת קומה חניה ומחסנים הכוללת 12 חניות ו-9 מחסנים כמספר יח"ד המוצעות, התקבל אישור תנועה התואם לתכנית שהוגשה ושטחי המחסנים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. מפלס 0.00 - קומת קרקע : מוצעת קומת מגורים בהיקף של 255.43 מ"ר הכוללת 2 יח"ד הכוללת שטח עיקרי ושטח ממ"ד אין חריגה מקווי הבניין ואין מניעה לאשר בכפוף לעמידה בשטחים. מפלסים 3.12, +6.24, +9.36, קומות א', ב', ג' : מוצעת קומת מגורים בהיקף של 255.43 מ"ר הכוללת 2 יח"ד הכוללת שטח עיקרי ושטח ממ"ד בנוסף מוצעות מרפסות שלושה זיז לדירות, כאשר שני מרפסות בחזית הדרומית ומרפסת נוספת לדירה בצד ימין לכיוון חזית מזרחית. בחינת עמידת המרפסות בתקנות : עומק : עומק כלל המרפסות הינו 1.50 מ' ואין מניעה לאשר. שטח : שטח המרפסת המוצעת לדירה בצד שמאל הינו 5.30 מ"ר ואין מניעה לאשר, שטח שני המרפסות הנותרות המוצעות לדירה בצד ימין הינו 11.48 מ"ר, עומד ב-12 מ"ר המותרים לדירה ואין מניעה לאשר. מרווחים : כלל המרפסות עומדות בקו הבניין המאושר ואין חורגות מהמותר. תכנית צל וצמד מרפסות : מוצעות מרפסות לכל יח"ד המוצעות בבניין מפלס 12.48 + קומה ד' : מוצעת קומה חלקית בהיקף של 136.7 מ"ר הכוללת יח"ד אחת בעלת שטחים עיקריים ושטח ממ"ד ומרפסת גג גדולה.		

כמו כן מוצעות לדירה זו שני מרפסות זיז בהתאם למרפסות המוצעות קומות תחתונות ואין מניעה לאשרם. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2018/5619 שהוגש מיום 08/08/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין. אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן : 1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי 2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 3) חנייה תת קרקעית 4) מקלט או מרחב מוגן שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1029 מ"ר סך שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 951.19 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. ממ"דים מוצעים ע"פ תקן – 9 מ"ר נטו לכל דירה. מחסנים מותר 8% משטח הדירה- המחסנים מוצעים בהיקף של 75.45 מ"ר, כולל מעברים שהינם מעבר לחישוב 8%, עומד במותר ואין מניעה לאשר. מוצעת חניה תת קרקעית כמות. שטחי מבואות ומדרגות בהתאם להוראות 1992 כמותר. מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמות הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9 ט') "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – עומד במותר. התנגדויות : במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14 : הגדלת מס' יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.		

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 16/12/19 והוחלט להוריד הבקשה מסדר היום עד לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף. עד היום לא הוגשו למחלקת רישוי מסמכים או ראיות חדשות בנושא הבעלות בהתאם לסיכום פגישה מיום 20.4.2020, במידה ותיק הורד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלות ותוך 30 יום לא הומצאו ראיות חדשות בפני הוועדה, יוחזר התיק לדיון בוועדה המקומית בהתאם להמלצת הרישוי המקורית. לאחר מכן הובא התיק לדיון בוועדה נוספת בתאריך 18/11/2020 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת היות ואין התאמה בין הבקשה שהוגשה לאישור מחלקת הסדרי תנועה וכן האישור שהוגש מציע חניה מחוץ לקוו בניין המהווה סטיה ניכרת וכן גישה לחניה מתוך שביל שקיימת בו בניה בפועל ע"פ תכנית המודד יש להגיש אישור חדש מתאים . החניה תוקנה כנדרש והתקבל אישור מחלקת תנועה מחודש התואם לתכנית שהוגשה, והוסדרה הגישה לחניה וכעת התיק מובא לדיון חוזר בוועדה המבחינת מקצועית, אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בהתאם לנכתב בחו"ד. התנגדויות : במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14 : הגדלת מס' יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.	17/04/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 16/12/19 והוחלט להוריד הבקשה מסדר היום עד לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף. עד היום לא הוגשו למחלקת רישוי מסמכים או ראיות חדשות בנושא הבעלות בהתאם לסיכום פגישה מיום 20.4.2020, במידה ותיק הורד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלות ותוך 30 יום לא הומצאו ראיות חדשות בפני הוועדה, יוחזר התיק לדיון בוועדה המקומית בהתאם להמלצת הרישוי המקורית. אשר על כן, התיק מוחזר לדיון בוועדה לצורך קבלת החלטה. להלן פירוט הבקשה כאשר המלצת המחלקה: לדחות במתכונת המוצעת היות ואין התאמה בין הבקשה שהוגשה לאישור מחלקת הסדרי תנועה וכן האישור שהוגש מציע חניה מחוץ לקוו בניין המהווה סטיה ניכרת וכן גישה לחניה מתוך שביל שקיימת בו בניה בפועל ע"פ תכנית המודד יש להגיש אישור חדש מתאים . הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30610 חלקה 147 ; תכנית התב"ע החלה על המקום : 7828 תחילת תוקף : 23/10/2007 אזור מגורים 2 מיוחד כפיפות תכנית מתאר מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד מוצעות מרפסות זיז נספחי תב"ע : עקרוניים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2018/5619 שהוגש מיום 08/08/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין. אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן :	18/11/2020	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

(1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן טבלה 5 זכויות בנייה שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5%, סה"כ מותרים 1029 מ"ר חישוב שטח: מותרים: מוצעים: הערות: עיקרי 1029 מ"ר 972.92 מ"ר כמותר ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל יח"ד (9) 107.73 מ"ר כמותר אחסנה עד 8% 87.40 מ"ר מעל 8% המותרים, יש להקטין שטח המחסנים ולתכנן בתאום ר"צ חדר הסקה מעל 20 מ"ר לא ניתן לאשר, יש להסירו חניה		

חנייה תת קרקעית 276.75 מ"ר כמותר מבואות ומדרגות תקנות 1992 139.48 מ"ר כמותר מעלית עפ"י התקנות חושב פיר מעלית פעמיים מוצעים 2 פירי מעלית יש לחשב כל פיר מעלית פעם 1 בשרות. מרפסות זיז : במסגרת קווי הבניין מוצעות מתחת לגובה 2.50 מ' - יש לעמוד במותר. עומק עד 1.50 מ' בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף -יש להתאים את מספר הקומות עם תכניות, חתכים וחזיתות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמותר גבהים : אין התייחסות בתב"ע.		

הוראות סטייה ניכרת : אין התייחסות בתב"ע. הוראות שלביות ביצוע : אין התייחסות בתב"ע. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9ט') "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – לא עומד בדרישות, יש לתקן. פיתוח ופריסת גדרות יש לתקן בהתאם ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים עד 3 מ' גובה קיר תמך או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. קומת חניה תת קרקעית גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש : 754.47 מ', גובה מרתף : 749.27 מ', הפרש גובה : 5.20 מ' (ע"פ אישור חנייה) - יש להתאים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב". לפי אישור מחלקת חנייה יש מכפילי חנייה שלא הוצגו בבקשה, בנוסף חריגה בקו בניין דרומי המהווה סטייה ניכרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 26/08/19 המאשר 12 מקומות חנייה עבור 9 יח"ד - התכנית אינה תואמת את אישור חנייה - יש לפנות למחלקת חנייה ולבקש התייחסות למעבר הרכב בדרך הקיימת הבנויה. אישור שימור : התקבל בתאריך 10/03/19 ואושר ע"י פשקוס חיה מלכה. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה במס' יח"ד 20% מעל המותר (סה"כ 9 יח"ד) התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה.		

סעיף 14 : הגדלת מסי יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום להגשת תוכנית מתוקנת.		
הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 16/12/19 והוחלט להוריד הבקשה מסדר היום עד לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף. עד היום לא הוגשו למחלקת רישוי מסמכים או ראיות חדשות בנושא הבעלות בהתאם לסיכום פגישה מיום 20.4.2020, במידה ותיק הורד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלות ותוך 30 יום לא הומצאו ראיות חדשות בפני הוועדה, יוחזר התיק לדיון בוועדה המקומית בהתאם להמלצת הרישוי המקורית. אשר על כן, התיק מוחזר לדיון בוועדה לצורך קבלת החלטה. להלן פירוט הבקשה כאשר המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת היות ואין התאמה בין הבקשה שהוגשה לאישור מחלקת הסדרי תנועה וכן האישור שהוגש מציע חניה מחוץ לקו בניין המהווה סטיה ניכרת וכן גישה לחניה מתוך שביל שקיימת בו בניה בפועל ע"פ תכנית המודד יש להגיש אישור חדש מתאים . הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30610 חלקה 147 ; תכנית התב"ע החלה על המקום : 7828 תחילת תוקף : 23/10/2007 אזור מגורים 2 מיוחד כפיפות תכנית מתאר מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד מוצעות מרפסות זיז נספחי תב"ע : עקרוניים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2018/5619 שהוגש מיום 08/08/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין.	08/11/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן טבלה 5 זכויות בנייה שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1029 מ"ר חישוב שטח: מותרים: מוצעים: הערות: עיקרי 1029 מ"ר 972.92 מ"ר כמותר ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל יח"ד (9) 107.73 מ"ר כמותר אחסנה עד 8% 87.40 מ"ר		

מעל 8% המותרים, יש להקטין שטח המחסנים ולתכנן בתאום ר"צ		
חדר הסקה		
מעל 20 מ"ר		
לא ניתן לאשר, יש להסירו		
חניה		
חנייה תת קרקעית		
276.75 מ"ר		
כמותר		
מבואות ומדרגות		
תקנות 1992		
139.48 מ"ר		
כמותר		
מעלית		
עפ"י התקנות		
חושב פיר מעלית פעמיים		
מוצעים 2 פירי מעלית		
יש לחשב כל פיר מעלית		
פעם 1 בשרות.		
מרפסות זיז :		
במסגרת קווי הבניין		
מוצעות מתחת לגובה 2.50 מ' - יש לעמוד במותר.		
עומק עד 1.50 מ'		
בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד		
מספר קומות		
מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4		
מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף -יש להתאים את מספר הקומות עם תכניות, חתכים וחזיתות.		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמות גבהים : אין התייחסות בתב"ע. הוראות סטייה ניכרת : אין התייחסות בתב"ע. הוראות שלביות ביצוע : אין התייחסות בתב"ע. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9ט') : "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – לא עומד בדרישות, יש לתקן. פיתוח ופריסת גדרות יש לתקן בהתאם ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים עד 3 מ' גובה קיר תמך או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. קומת חניה תת קרקעית גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש : 754.47 מ', גובה מרתף : 749.27 מ', הפרש גובה : 5.20 מ' (ע"פ אישור חנייה) - יש להתאים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב". לפי אישור מחלקת חנייה יש מכפילי חנייה שלא הוצגו בבקשה, בנוסף חריגה בקו בניין דרומי המהווה סטייה ניכרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 26/08/19 המאשר 12 מקומות חנייה עבור 9 יח"ד - התכנית אינה תואמת את אישור חנייה - יש לפנות למחלקת חנייה ולבקש התייחסות למעבר הרכב בדרך הקיימת הבנויה. אישור שימור : התקבל בתאריך 10/03/19 ואושר ע"י פשקוס חיה מלכה. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה במס' יח"ד 20% מעל המותר (סה"כ 9 יח"ד) התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות :		

לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות: חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14: הגדלת מס' יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15: לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.		
הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 16/12/19 והוחלט להוריד הבקשה מסדר היום עד לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף. עד היום לא הוגשו למחלקת רישוי מסמכים או ראיות חדשות בנושא הבעלות בהתאם לסיכום פגישה מיום 20.4.2020, במידה ותיק הורד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלות ותוך 30 יום לא הומצאו ראיות חדשות בפני הוועדה, יוחזר התיק לדיון בוועדה המקומית בהתאם להמלצת הרישוי המקורית. אשר על כן, התיק מוחזר לדיון בוועדה לצורך קבלת החלטה. להלן פירוט הבקשה: הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30610 חלקה 147 ; תכנית התב"ע החלה על המקום : 7828 תחילת תוקף : 23/10/2007 אזור מגורים 2 מיוחד כפיפות תכנית מתאר מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד מוצעות מרפסות זיז נספחי תב"ע: עקרוניים. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2018/5619 שהוגש מיום 08/08/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין. אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו.	05/11/2020	חוות דעת תכנונית

לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן טבלה 5 זכויות בנייה שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5%, סה"כ מותרים 1029 מ"ר חישוב שטח: מותרים: מוצעים: הערות: עיקרי 1029 מ"ר 972.92 מ"ר כמותר ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל יח"ד (9) 107.73 מ"ר כמותר אחסנה עד 8% 87.40 מ"ר מעל 8% המותרים, יש להקטין שטח המחסנים ולתכנן בתאום ר"צ חדר הסקה		

מעל 20 מ"ר		
לא ניתן לאשר, יש להסירו		
חניה		
חנייה תת קרקעית		
276.75 מ"ר		
כמותר		
מבואות ומדרגות		
תקנות 1992		
139.48 מ"ר		
כמותר		
מעלית		
עפ"י התקנות		
חושב פיר מעלית פעמיים		
מוצעים 2 פירי מעלית		
יש לחשב כל פיר מעלית		
פעם 1 בשרות.		
מרפסות זיז :		
במסגרת קווי הבניין		
מוצעות מתחת לגובה 2.50 מ' - יש לעמוד במותר.		
עומק עד 1.50 מ'		
בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד		
מספר קומות		
מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4		
מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף -יש להתאים את מספר הקומות עם תכניות, חתכים וחזיתות.		
מספר יחידות דיור		
מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד		

מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמות גבהים : אין התייחסות בתב"ע. הוראות סטייה ניכרת : אין התייחסות בתב"ע. הוראות שלביות ביצוע : אין התייחסות בתב"ע. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9 ט') : "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – לא עומד בדרישות, יש לתקן. פיתוח ופריסת גדרות יש לתקן בהתאם ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים עד 3 מ' גובה קיר תמך או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. קומת חניה תת קרקעית גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש : 754.47 מ', גובה מרתף : 749.27 מ', הפרש גובה : 5.20 מ' (ע"פ אישור חנייה) - יש להתאים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב". לפי אישור מחלקת חנייה יש מכפילי חנייה שלא הוצגו בבקשה, בנוסף חריגה בקו בניין דרומי המהווה סטייה ניכרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 26/08/19 המאשר 12 מקומות חנייה עבור 9 יח"ד - התכנית אינה תואמת את אישור חנייה - יש לפנות למחלקת חנייה ולבקש התייחסות למעבר הרכב בדרך הקיימת הבנויה. אישור שימור : התקבל בתאריך 10/03/19 ואושר ע"י פשקוס חיה מלכה. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה במס' יח"ד 20% מעל המותר (סה"כ 9 יח"ד) התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו.		

סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14 : הגדלת מס' יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.		
לבדיקת נושא בעלויות מול חבר וועדה מר יונתן יוסף .	16/12/2019	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
היות ואין התאמה בין הבקשה שהוגשה לאישור מחלקת הסדרי תנועה וכן האישור שהוגש מציע חניה מחוץ לקו בניין המהווה סטיה ניכרת וכן גישה לחניה מתוך שביל שקיימת בו בניה בפועל ע"פ תכנית המודד יש להגיש אישור חדש מתאים מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד מוצעות מרפסות זיז אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן : (1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן טבלה 5 זכויות בנייה שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1029 מ"ר חישוב שטח : מותרים :	18/11/2019	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעים :		
הערות :		
עיקרי		
1029 מ"ר		
972.92 מ"ר		
כמותר		
ממ"ד		
9 מ"ר נטו לכל יח"ד (9)		
107.73 מ"ר		
כמותר		
אחסנה		
עד 8%		
87.40 מ"ר		
מעל 8% המותרים, יש להקטין שטח המחסנים ולתכנן בתאום ר"צ		
חדר הסקה		
מעל 20 מ"ר		
לא ניתן לאשר, יש להסירו		
חניה		
חנייה תת קרקעית		
276.75 מ"ר		
כמותר		
מבואות ומדרגות		
תקנות 1992		
139.48 מ"ר		
כמותר		
מעלית		
עפ"י התקנות		

חושב פיר מעלית פעמיים מוצעים 2 פירי מעלית יש לחשב כל פיר מעלית פעם 1 בשרות. מרפסות זיז : במסגרת קווי הבניין מוצעות מתחת לגובה 2.50 מ' - יש לעמוד במותר. עומק עד 1.50 מ' בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף -יש להתאים את מספר הקומות עם תכניות, חתכים וחזיתות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמות הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9ט') "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – לא עומד בדרישות, יש לתקן. פיתוח ופריסת גדרות יש לתקן בהתאם ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים עד 3 מ' גובה קיר תמך או לחלופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. קומת חניה תת קרקעית גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש : 754.47 מ', גובה מרתף : 749.27 מ', הפרש גובה : 5.20 מ' (ע"פ אישור חנייה) - יש להתאים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני		

הקרקע האמורים או מפני הרחוב" - מוצע כמותר ותואם תב"ע / מוצעת חריגה לפי אישור מחלקת חנייה יש מכפילי חנייה שלא הוצגו בבקשה, בנוסף חריגה בקוו בניין דרומי המהווה סטייה ניכרת. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 26/08/19 המאשר 12 מקומות חנייה עבור 9 יח"ד - התכנית אינה תואמת את אישור חנייה - יש לפנות למחלקת חנייה ולבקש התייחסות למעבר הרכב בדרך הקיימת הבנויה. התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14 : הגדלת מס' יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.		
הבנייה מוצעת ע"ג גוש 30610 חלקה 147 ; תכנית התב"ע החלה על המקום : 7828 תחילת תוקף : 23/10/2007 אזור מגורים 2 מיוחד כפיפות תכנית מתאר מהות הבקשה מוצע בניין חדש בן 3 קומות הכולל 8 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף הכוללות יח"ד 1 וחניות, סה"כ 9 יח"ד מוצעות מרפסות זיז נספחי תב"ע : עקרוניים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2018/5619 שהוגש מיום 08/08/2018 ע"י המח' למידע תכנוני. אין חריגה מקווי הבניין.	18/11/2019	חוות דעת תכנונית

אחוזי בנייה אחוזי הבנייה המרביים בכל מגרש חדש כאמור, יהיו 112.5% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניין כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה למעט השטחים המפורטים להלן: (1) מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבנייה המירבי (2) שטח חדר מדרגות – הוראות 1992 (3) חנייה תת קרקעית (4) מקלט או מרחב מוגן טבלה 5 זכויות בנייה שטח המגרש 915 מ"ר * 112.5% , סה"כ מותרים 1029 מ"ר חישוב שטח: מותרים: מוצעים: הערות: עיקרי 1029 מ"ר 972.92 מ"ר כמותר ממ"ד 9 מ"ר נטו לכל יח"ד (9) 107.73 מ"ר כמותר אחסנה עד 8% 87.40 מ"ר		

מעל 8% המותרים, יש להקטין שטח המחסנים ולתכנן בתאום ר"צ		
חדר הסקה		
מעל 20 מ"ר		
לא ניתן לאשר, יש להסירו		
חניה		
חנייה תת קרקעית		
276.75 מ"ר		
כמותר		
מבואות ומדרגות		
תקנות 1992		
139.48 מ"ר		
כמותר		
מעלית		
עפ"י התקנות		
חושב פיר מעלית פעמיים		
מוצעים 2 פירי מעלית		
יש לחשב כל פיר מעלית		
פעם 1 בשרות.		
מרפסות זיז :		
במסגרת קווי הבניין		
מוצעות מתחת לגובה 2.50 מ' - יש לעמוד במותר.		
עומק עד 1.50 מ'		
בשטח של עד 12 מ"ר לכל יח"ד		
מספר קומות		
מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4		
מס קומות מוצע : 4 מעל 2 קומות מרתף -יש להתאים את מספר הקומות עם תכניות, חתכים וחזיתות.		

מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 8 יח"ד לדונם, שטח החלקה : 950 מ"ר מותרים : 8 יח"ד מס' יח"ד מוצע וקיים : 9 , פורסמה הקלה לתוספת 20% - כמות גבהים : אין התייחסות בתב"ע. הוראות סטייה ניכרת : אין התייחסות בתב"ע. הוראות שלביות ביצוע : אין התייחסות בתב"ע. הוראות אופן מרווח הקדמי (סעיף 9ט') : "בשטחים בהם נקבע בהוראות התכנית מרווח קדמי, יהא השטח של המרווח הקדמי מיועד ברובו לגינון ולא ישמש לשטחי תמרון או לחניית מכוניות" – לא עומד בדרישות, יש לתקן. פיתוח ופריסת גדרות יש לתקן בהתאם ולעמוד בתקנות בנייה במרווחים עד 3 מ' גובה קיר תמך או לחילופין לדרגו בהתאם לחוק כל 0.6 ס"מ. קומת חניה תת קרקעית גישה לחנייה מרחוב בחזית מזרחית, ע"י רמפה המתחילה בגובה הכביש : 754.47 מ', גובה מרתף : 749.27 מ', הפרש גובה : 5.20 מ' (ע"פ אישור חנייה) - יש להתאים. עפ"י תקנות סטייה ניכרת סעיף 8 : "מרתף-חלק מבניין שחלל שבין רצפתו לתחתית תקרתו נמצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ושפני תקרתו אינם גבוהים יותר מ 1.20 מ' מפני הקרקע האמורים או מפני הרחוב" - מוצע כמותר ותואם תב"ע / מוצעת חריגה לפי אישור מחלקת חנייה יש מכפילי חנייה שלא הוצגו בבקשה, בנוסף חריגה בקו בניין דרומי המהווה סטייה ניכרת. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מתאריך 26/08/19 המאשר 12 מקומות חנייה עבור 9 יח"ד - התכנית אינה תואמת את אישור חנייה - יש לפנות למחלקת חנייה ולבקש התייחסות למעבר הרכב בדרך הקיימת הבנויה. אישור שימור : התקבל בתאריך 10/03/19 ואושר ע"י פשקוס חיה מלכה. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה במס' יח"ד 20% מעל המותר (סה"כ 9 יח"ד)		

התנגדויות : תום מועד התנגדויות : 16/04/19 במסגרת הבקשה התקבלה התנגדות 1. להלן דברי ההתנגדות : לעניין צו הריסה שיפוטי, עבירות בנייה, לטענתו הוגשו מסמכי בעלויות במרמה, חסימת דרך גישה לחלקתו. סעיף 9 בהתנגדות : חסימת דרך גישה לחלקה - יש לקבל התייחסות מחלקת חנייה לחסימת המעבר לרכבים לתוך החלקה. סעיף 14 : הגדלת מסי יח"ד יפגע בירידת ערך משמעותית של דירת המתנגד מגבירה את העומס והצפיפות וגורמת לחסימת אור לטענתו. סעיף 15 : לטענתו התשתיות במקום כגון כבישים, ביוב ותחבורה ציבורית אינן מאפשרות צפיפות כפי שמוצע בהקלה המבוקשת לעניין תוספת יח"ד.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	5
כן	בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית	6
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
כן	אישור רשות העתיקות	9
כן	אישור בזק או חברת תקשורת אחרת בעלת רישיון מאת שר התקשורת למתן שירותי טלפון	10
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	11
כן	אישור חברת החשמל	12
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	13
כן	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	14
כן	תשלום אגרת בניה	15
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	16
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	17
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	18
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	19
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	20
כן	הגשת ערבות בנקאית על סך 33,435 ש"ח בעבור שימור והעתקת העצים (שימור - 18,222 ש"ח העתקה - 15,213 ש"ח)	21
כן	תשלום היטל כספי על סך - 5,477 ש"ח	22

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

המלצת האגף להתלות זמנית את ההיתר ולזמן מבקשים להתליה

לתיק זה הופק היתר בניה בתאריך 16/07/2024

בעקבות פנייה של מחלקת פיקוח ובעקבות פגישה טלפונית שבוצעה עם עו"ד הדס יצחקי,

עולה כי התכניות הסופיות אינן עולות בקנה אחד עם החלטת הוועדה כאשר החלטת הוועדה היתה לקבל את ההתנגדות שהוגשה ע"י המתנגד וקבעה כי הריסת המבנה המסומן להריסה תהווה תנאי לתחילת עבודות.

בתכניות הסופיות, המבנה לא סומן להריסה ומבדיקה של הפיקוח בשטח המבנה טרם נהרס.

קיים הליך משפטי המתנהל בין הצדדים בבית משפט השלום בירושלים ושם נקבע כי עיריית ירושלים צריכה לתת את התייחסותה לעינין ההריסה הנ"ל.

לפיכך, התיק מובא לדיון לצורך שימוע הצדדים לפני התליית היתר קבועה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1981/0229.02</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אברהם אידלזון 19 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
513002	תחילת תוקף	25/05/2019			
5193	תחילת תוקף	27/02/1998			
5503	תחילת תוקף	16/11/2001			

תאור הבקשה

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

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

להלן פירוט השטחים והתוספות:

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

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

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

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

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

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

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

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות- 02/072024 , התקבלו 2 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא התקבל אישור

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

בעלויות :

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

מידע קודם

מתאריך	
15/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 תואם תכנית 513002	

התקבלו שני התנגדויות לבקשה, נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים. ההתנגדויות שהוגשו כאמור אינן רלוונטיות לבקשה זו, המחסנים הוסרו מהבקשה, הבינוי תואם נספח במדויק שאינו מעמיס על המבנה הקיים. להלן עיקרי הדברים : בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 513002 תחילת תוקף : 25/05/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 5193 תחילת תוקף 27/02/1998 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 06/11/2024 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחזוקים שהוצעו בתיק פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בגין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. לאחר הדיון, המבקשים החליטו להסיר את המחסנים מהבקשה וכעת מבוקשת תוספת בקומת הקרקע בלבד. התקבלו שני התנגדויות לבקשה בפתיחת התיק. לפיכך, לאור השינויים והתיקונים הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2. ב' בתוכנית 513002 כולל הוראת סטייה ניכרת לעניין- 1. גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. 2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים- קיים פרוט לעניין קווי הבניין בהתאם להוראות התוכניות החלות בסעיף "קווי הבניין". הבקשה עומדת בתנאים אלו נספח בינוי		

קיים נספח בינוי מפורט המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 513002, נספח זה הינו מחייב חלקי. התכנית תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 0.00 קומת קרקע : מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי והמזרחי של הדירה בהיקף כולל של 33.58 מ"ר וכן ריצוף גינה מוצע בהיקף של 18.13 מ"ר התוספות תואמות נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6127.00 שנמסר בתאריך : 05/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 513002 , אין חריגה. מספר קומות מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. עומד במותר גבהים גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 11.06 מ', מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג. אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר.		

מספר יחידות דיור לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד בגין תוספות הבניה, מס' יח"ד המאושרות הינן 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית 513002 הינם כוללים עבור כל המגרש. מעל מפלס הכניסה הקובעת : 1,813.40 מ"ר עיקרי ו- 134.88 מ"ר שירות. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : 627.41 מ"ר שירות. תוכנית זו כוללת נספח בינוי המציג את תוספות הבניה. התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק ומכאן ניתן להסיק כי עומדות בשטח מותר תימוכין קניינים בשטח משותף בינוי תואם נספח שלביות ביצוע : שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1		

1. תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל אחודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים ובתא שטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית- בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד לעניין ביצוע העמודות בשלימות, ניתן לאשר הקלה זו. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בכל כניסה- לא רלוונטי לבקשה. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי הדברים : בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. ההתנגדויות שהוגשו כאמור אינן רלוונטיות לבקשה זו, המחסנים הוסרו מהבקשה, הבינוי תואם נספח במדויק שאינו מעמיס על המבנה הקיים. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים התקבלה תכנית חיזוק מבנים המאשרת את התוספת ומגדירה אותה בתור שינוי מותר היות והיא תוספת עצמאית ואין מניעה לאשר. על המתכנן לבצע סקר מבני מקיף לפני תכנון מפורט.		

חוות דעת אדריכלית בינוי תום נספח בינוי ואין מניעה לאשר		
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומחסן לדירה מס' 3 מכח תכנית 513002 תכנית חיזוקים : התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התבי"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. לאחר תיקון התכנית יובא עניין ההתנגדויות לדיון חוזר בוועדה. התקבלו שני התנגדויות לבקשה, להלן עיקרי הדברים :	06/11/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי ומחסן לדירה מס' 3 מכח תכנית 513002 תכנית חיזוקים : התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והחיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש להציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. לאחר תיקון התכנית יובא עניין ההתנגדויות לדיון חוזר בוועדה. התקבלו שני התנגדויות לבקשה,	09/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

להלן עיקרי הדברים : בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 513002 תחילת תוקף : 25/05/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח 1 תכניות כפופות : 5193	08/10/2024	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 4.1.2. ב' בתוכנית 513002 כולל הוראת סטייה ניכרת לעניין- 1. גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב. 2. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תחשב כסטייה ניכרת. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים- קיים פרוט לעניין קווי הבניין בהתאם להוראות התוכניות החלות בסעיף "קווי הבניין". הבקשה עומדת בתנאים אלו נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 513002, נספח זה הינו מחייב חלקי. התכנית תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 2.72- קומת מחסנים : מוצעת תוספת של מחסן לדירה מס' 3 בהיקף של 11.28 מ"ר. תוספת המחסן תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצע קירות חיזוק בהתאם לחו"ד ההנדסית, ומחסן עתידי, החיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש הציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף.		

מפלס 0.00 קומת קרקע: מוצעת תוספת של שטח עיקרי בחלק הדרומי והמזרחי של הדירה בהיקף כולל של 33.58 מ"ר וכן ריצוף גינה מוצע בהיקף של 18.13 מ"ר התוספות תואמות נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6127.00 שנמסר בתאריך: 05/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 513002, אין חריגה. מספר קומות מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות, וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה. עומד במותר גבהים גובה מירבי מעל הכניסה הקובעת 11.06 מ', מעל גובה זה יותר מעקה תקני ויציאה לגג. אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד בגין תוספות הבניה, מס' יח"ד המאושרות הינן 12 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה. במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים : שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית 513002 הינם כוללים עבור כל המגרש. מעל מפלס הכניסה הקובעת : 1,813.40 מ"ר עיקרי ו- 134.88 מ"ר שירות. מתחת מפלס הכניסה הקובעת : 627.41 מ"ר שירות. תוכנית זו כוללת נספח בינוי המציג את תוספות הבניה. התוספות המוצעות תואמות נספח במדויק ומכאן ניתן להסיק כי עומדות בשטח מותר ממדים לא מוצע פתרון מיגוני בבקשה, יש מקלט קיים, יש להביא אישור פקע"ר על תקינותו כתנאי למתן היתר חדרים מחוזקים לא רלוונטי		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
לא רלוונטי		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לא רלוונטי		
מרפסות זיז		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
בינוי תואם נספח בינוי במדויק		
יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף.		
תנאים טרם דיון		

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- לא התקבל אישור בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 07/07/2024 התנגדויות בינימין צימרמן הגר מעל דירת המבקש מתנגד לעיניין החיזוק וטוען כי קיבל נוסח פרסום לעיניין זה ומתנגד להענקת כל 2% המסה עבור התוספות בבקשה הנוכחית ללא התייחסות לתוספות המבוקשות בתיק 1981/229.1 יש לציין כי התוספות המוצעות בבקשה הנוכחית אינן מכבידות על המבנה מאחר והם מתוכננות ע"י תפר תיקני בהתאם לנוהל הבקרה ההנדסית שהתקבל בתיק ואינן מעמיסות על המבנה הקיים. מתנגד נוסף בשם קאליש טוען כי המחסנים הינם שטח משותף ומתנגד גם לגינה המוצעת. תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים התקבלה תכנית חיזוק מבנים המאשרת את התוספת ומגדירה אותה בתור שינוי מותר היות והיא תוספת עצמאית החיזוקים המוצעים פוגעים בגישה עתידית למחסנים לפי התב"ע לכלל הדיירים ובדרכי הגישה אליהם. יש הציג פתרון לחיזוק התוספת ללא פגיעה במחסנים וקבלת נוהל בקרה הנדסית חתום חדש. בנוסף יש לקבל חתימות שכנים בדין החיזוקים המוצעים בשטח המשותף. על המתכנן לבצע סקר מבני מקיף לפני תכנון מפורט. שלביות ביצוע: שלביות ביצוע לפי סעיף 7.1		

1. תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל אחודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים ובתא שטח מס' 1 לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית- בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד לעניין ביצוע העמודות בשלימות, ניתן לאשר הקלה זו. 2. תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בכל כניסה- לא רלוונטי לבקשה. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה בשלביות ביצוע- לבניה שלא בהינף אחד, בניה בשונה מנספח הבינוי	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 תואם תכנית 513002

התקבלו שני התנגדויות לבקשה, נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים.

ההתנגדויות שהוגשו כאמור אינן רלוונטיות לבקשה זו, המחסנים הוסרו מהבקשה, הבינוי תואם נספח במדויק שאינו מעמיס על המבנה הקיים.

להלן עיקרי הדברים:

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2013/0694.03</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, סגירת מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד וסגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סיבוני נתנאל ו-1 נוספים
עורך הבקשה	קסלר שמואל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

סולם יעקב 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
1861	תחילת תוקף	02/12/1976			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

ברחוב סולם יעקב 5 מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע עבור דירה 3 במפלס +2.80 חידוש/החלפת ריצוף חצר בפיתוח + תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + הריסה.

הקלות שפורסמו

הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח. -

הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה. -

הקלה מהוראות תב"ע מס 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה. -

לא התקבלו התנגדויות

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – התקבל עדכון אוטומטי לאשר את הבקשה

מאוחר יותר בתאריך 20/02/2022 התקבל אישור

חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית – לאשר את הבקשה. אין התנגדות להרחבת דירה קיימת.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבל אישור

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
17/12/2024	חוות דעת תכנונית
	מדובר בבניה תואמת חלקית לנספח הבינוי וממ"ד, אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחוו"ד.
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי נספח מס' 9 לבניין 10 היתרים תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התוכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 62. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/02/2022 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות סביבה ושפ"ע, בנוסף נדרשו תיקונים בסימון קווי הבניין, באחוזי בנייה, ובפתחים. לאחר הדיון הושלמו האישורים הנדרשים והתכנית תוקנה כנדרש והתיק נידון שוב בוועדת משנה בתאריך 28/05/2023 וההחלטה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר שהבקשה התקדמה ועברה לגורמים, והיתה בשלבים סופיים טרם הפקת היתר התברר כי חלק מן הבקשה אשר סומן

להכשרה אינו עברת בניה כלל וקיים בגינו היתר, כמו כן התקבל אישור של הפיקוח כי חלק זה שסומן להכשרה קיים בהיתר. לפיכך ע"ב שינה את התכנית כך שהשטח הקיים סומן כקיים כנדרש ואינו נחשב במניין השטחים, ויתרת השטח שנותרה התווספה בסמיכות לממ"ד. לגבי פרסום, יש לציין שתכנית זו כפי שמופיעה כעת פורסמה בתחילה והתקבלו בגינה הסכמות, אך לאור העובדה שלא נמצא בתחילה היתר לחלק מן הדירה ע"ב שינה את התכניות. כעת התכנית חזרה למצבה המקורי כפי שנפתחה בדסק. ישנם הסכמות הדרשות. לפיכך, התיק עולה לדיון בוועדה לצורך עדכון עניין זה. להלן מה שמבוקש : נספח בינוי המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש במסגרת ההקלה : "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח." מפלס +2.80 קומת קרקע : בחלק המזרחי של הדירה מבוקשת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 11.16 מ"ר ובסמיכות אליו מרפסת המוצעת לסגירה בהתאם לתכנית החלה המאפשרת סגירת מרפסות. שטחים אלו תואמים במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. בחלק המערבי מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 12.68 מ"ר ובסמיכות אליו ממ"ד, הממ"ד והשטח הסמוך אליו תואמים נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר,		

השטח שהתווסף מעל כפי שנכתב לעיל אינו תואם נספח בינוי אך עומד בקווי הבניין ואין מניעה לאשר. אין מניעה לאשר את המבוקש, יש לציין שמעל הממ"ד המוצע ישנו חדר מחוזק קיים בהיתר כך שאין פגיעה בעמודת ממ"דים עתידית ו/או בניה שלא לפי תב"ע. קווי בניין הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 5062 רק בחזית מערבית אך בתחום הקו הכתום המותר, פורסמה הקלה בנידון - "הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה." - ע"כ אין מניעה לאשר מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת קומות בבקשה מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר ע"פ תכנית 23.70 מ"ר – מוצע כמותר ואין מניעה לאשר ממדים מבוקש ממ"ד בבקשה בתחום בינוי עתידי לפי תב"ע, אין מניעה לאשרו בכפוף לקבלת אישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 כנדרש בפתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – התקבל עדכון אוטומטי לאחר את הבקשה מאוחר יותר בתאריך 20/02/2022 התקבל אישור חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית – לאחר את הבקשה. אין התנגדות להרחבת דירה קיימת. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המבוקש		
מדובר בבניה תואמת חלקית לנספח הבינוי וממ"ד, אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.	28/05/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מדובר בבניה תואמת חלקית לנספח הבינוי וממ"ד, אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.	14/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע:	14/05/2023	חוות דעת תכנונית

מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 9 לבניין 10 היתרים תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התוכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 62. התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 09/02/2022 ונדחה לצורך השלמת תנאים לדיון- איכות סביבה ושפ"ע, בנוסף נדרשו תיקונים בסימון קווי הבניין, באחוזי בנייה, ובפתחים. כעת לאחר הדיון הושלמו האישורים הנדרשים ותוקנה התכנית כנדרש והתיק מובא לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש : נספח בינוי המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש במסגרת ההקלה : "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח." מפלס +2.80 קומת קרקע : בחלק המזרחי של הדירה מבוקשת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 11.16 מ"ר ובסמיכות אליו מרפסת המוצעת לסגירה בהתאם לתכנית החלה המאפשרת סגירת מרפסות. שטחים אלו תואמים במדויק נספח בינוי ואין מניעה לאשר. בחלק המערבי מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף של 6.25 מ"ר ובסמיכות אליו ממ"ד , מיקום שטח זה הינו תואם נספח במדויק, כאשר כל השטח אמור היה להיות שטח עיקרי אולם מבוקש ממ"ד ע"מ לשמור את יתרת השטח להכשרת עבירה כפי שיפורט בהמשך.		

אין מניעה לאשר את המבוקש, יש לציין שמעל הממ"ד המוצע ישנו חדר מחוזק קיים בהיתר כך שאין פגיעה בעמודת ממ"דים עתידית ו/או בניה שלא לפי תב"ע. בחלק הצפון מערבי מוצע תוספת שטח בהיקף של 6.32 מ"ר, שטח זה מוצע במסגרת של הכשרת עבירה וקיים כבר בשטח, שטח זה מבוקש מיתרת השטחים הניתנים לדירה זו ע"פ תב"ע היות ולא מומשו במלואם כי חלק מבוקש כשטח ממ"ד. את יתרת השטח הבנוי בעבירה הסמוך לשטח זה יש להרוס. קווי בניין הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 5062 רק בחזית מערבית אך בתחום הקו הכתום המותר, פורסמה הקלה בנידון - "הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה." - ע"כ אין מניעה לאשר מספר קומות אין תוספת קומות בבקשה גבהים אין תוספת קומות בבקשה		

מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר 23.70 מ"ר – מוצע כמותר ואין מניעה לאשר ממדים מבוקש ממ"ד בבקשה בתחום בינוי עתידי לפי תב"ע, אין מניעה לאשרו בכפוף לקבלת אישור פקע"ר כתנאי לקבלת היתר חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 2/3 כנדרש בפתיחת התיק תנאים טרם דיון בקרה מרחבית אגף שפ"ע - בקרה מרחבית – התקבל עדכון אוטומטי לאחר את הבקשה מאוחר יותר בתאריך 20/02/2022 התקבל אישור חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית – לאחר את הבקשה. אין התנגדות להרחבת דירה קיימת. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה – התקבל אישור התנגדויות לא התקבלו		

חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המבוקש		
הקלה מנספח בינוי מס" 9 בתב"ע מס" 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח. הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה. הקלה מהוראות תב"ע מס" 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה.	10/05/2023	הכנת נוסח פרסום
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. מאחר וטרם הושלמו תנאי מח' איכ"ס ומח' שפ"ע המהווים תנאי לדיון בוועדה. לאחר השלמת התנאים הנדרשים הבקשה תבוא לדיון נוסף בוועדה. קווי בניין – בתיק המידע סומן קו בניין כתום. קו הבניין הכתום שסומן כולל ריצוף חצר קיים – יש לתקן ולסמן כקו כתום רק את הבינוי המקורי הקיים. בנוסף קיים קו בניין אדום עפ"י נספח הבינוי של תכנית 5062. בהרמוניקה סומנו קווי בניין אדומים לפי נספח. יש לתקן ולסמן את קווי הבניין כנדרש ע"ג הבקשה. הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 5062 רק בחזית מערבית אך בתחום הקו הכתום המותר, פורסמה הקלה בנידון -"הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה." - ע"כ אין מניעה לאשר את מיקום התוספת המוצעת בחזית מערבית.	09/02/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 23.70 מ"ר – מוצע 24.50 מ"ר בחריגה מהמותר – יש לצמצם למותר. חזית מזרחית תוספת בניה מוצעת בחזית מזרחית – השטח העיקרי והמרפסת תואמים לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית זו מוצגת הבניה הקיימת אשר אינה מופיעה בנספח הבינוי של תכנית 5062 – יש להציג היתר עבור הקיים, במידה ולא קיים עפ"י היתר יש להציג להריסה. מרפסת מוצעת סגירה קלה למרפסת מכוח התכנית – על פי סעיף ט"ז בהוראות התכנית: תותר סגירת מרפסות במתכת צבוע לבן וזכוכית לבד בעמודות שלמות" – אין מניעה לאשר. שטח מרפסות מותר 14.20 מ"ר – מוצע 12.17 – במסגרת המותר – יש לתקן חישוב לפי המסומן. חזית מערבית תוספת בניה מוצעת בחזית מערבית המוצע אינו תואם נספח בינוי . פורסמה ההקלה בנידון: "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח" - אין מניעה לאשר הקלה זו . הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין בחזית זו – אין מניעה לאשר כנכתב לעיל. פתחים – יש לתקן פתחים לפי המסומן. ממ"ד מוצע ממ"ד בחזית זו בתחום קו הבניין המותר, במסגרת השטחים המותרים ובהתאם לחדר מחוזק קיים בקומה מעל - אין מניעה לאשר. יש לציין מספר היתר של החדר המחוזק הקיים לדירה מעל. פיתוח שטח – מוצע החלפת ריצוף קיים – פטור מהיתר – יש להסיר מהבקשה. הריסה – מבוקשת הריסת בינוי קיים – אין מניעה לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות לדירה זו וזאת עפ"י סעיף 9 (ג) 3 בהוראות התכנית. פתח – מוצע פתח עבור דירה 25 שאינם חלק מהבקשה – ע"ב נדרש להסיר הפתח המבוקש. כמו כן יש להסיר פתח לכיוון חדר מדרגות.		

שלביות – לפי סעיף ז' בהוראות התוכנית, תוספת הבניה תבוצע בשלבים מלמטה למעלה. שלביות בסגירה הקלה מוצעת במסגרת ההקלה: "הקלה מהוראות תב"ע מס' 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה." – מאחר ולא מוגדר כסטייה נכרת אין מניעה לאשר. מספר יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – לא מוצע שינוי בגובה הבניין. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן לרבות הוספת מספר היתר עבור הבניה הקיימת בקומה מעל והצגת חתך דרך המוצע.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. מאחר וטרם הושלמו תנאי מח' איכ"ס ומח' שפ"ע המהווים תנאי לדיון בוועדה. לאחר השלמת התנאים הנדרשים הבקשה תבוא לדיון נוסף בוועדה. קווי בניין – בתיק המידע סומן קו בניין כתום. קו הבניין הכתום שסומן כולל ריצוף חצר קיים – יש לתקן ולסמן כקו כתום רק את הבינוי המקורי הקיים. בנוסף קיים קו בניין אדום עפ"י נספח הבינוי של תכנית 5062. בהרמוניקה סומנו קווי בניין אדומים לפי נספח. יש לתקן ולסמן את קווי הבניין כנדרש ע"ג הבקשה. הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 5062 רק בחזית מערבית אך בתחום הקו הכתום המותר, פורסמה הקלה בנידון - "הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה." - ע"כ אין מניעה לאשר את מיקום התוספת המוצעת בחזית מערבית. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 23.70 מ"ר – מוצע 24.50 מ"ר בחריגה מהמותר – יש לצמצם למותר. חזית מזרחית תוספת בניה מוצעת בחזית מזרחית – השטח העיקרי והמרפסת תואמים לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית זו מוצגת הבניה הקיימת אשר אינה מופיעה בנספח הבינוי של תכנית 5062 – יש להציג היתר עבור הקיים, במידה ולא קיים עפ"י היתר יש להציג להריסה. מרפסת מוצעת סגירה קלה למרפסת מכוח התכנית – על פי סעיף ט'3 בהוראות התכנית: תותר סגירת מרפסות במתכת צבוע לבן וזכוכית לבד בעמודות שלמות" – אין מניעה לאשר.	26/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

שטח מרפסות מותר 14.20 מ"ר – מוצע 12.17 – במסגרת המותר – יש לתקן חישוב לפי המסומן. חזית מערבית תוספת בניה מוצעת בחזית מערבית המוצע אינו תואם נספח בינוי . פורסמה ההקלה בנידון : "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוישר בנספח" - אין מניעה לאשר הקלה זו . הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין בחזית זו – אין מניעה לאשר כנכתב לעיל. פתחים – יש לתקן פתחים לפי המסומן. ממ"ד מוצע ממ"ד בחזית זו בתחום קו הבניין המותר, במסגרת השטחים המותרים ובהתאם לחדר מחוזק קיים בקומה מעל - אין מניעה לאשר. יש לציין מספר היתר של החדר המחוזק הקיים לדירה מעל. פיתוח שטח – מוצע החלפת ריצוף קיים – פטור מהיתר – יש להסיר מהבקשה. הריסה – מבוקשת הריסת בינוי קיים – אין מניעה לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות לדירה זו וזאת עפ"י סעיף 9 (י) 3 בהוראות התכנית. פתח – מוצע פתח עבור דירה 25 שאינם חלק מהבקשה – ע"ב נדרש להסיר הפתח המבוקש. כמו כן יש להסיר פתח לכיוון חדר מדרגות. שלביות – לפי סעיף ז' בהוראות התוכנית, תוספת הבניה תבוצע בשלבים מלמטה למעלה. שלביות בסגירה הקלה מוצעת במסגרת ההקלה : "הקלה מהוראות תב"ע מס 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה." – מאחר ולא מוגדר כסטייה נכרת אין מניעה לאשר. מספר יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – לא מוצע שינוי בגובה הבניין. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן לרבות הוספת מספר היתר עבור הבניה הקיימת בקומה מעל והצגת חתך דרך המוצע.		
תיאור הבקשה	26/01/2022	חוות דעת תכנונית

ברחוב סולם יעקב 5 מוצעת תוספת בניה בקומת הקרקע עבור דירה 3 במפלס 2.80+ חידוש/החלפת ריצוף חצר בפיתוח + תוספת שטח עיקרי + ממ"ד + הריסה. הקלות שפורסמו הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח. - הקלה מקו הבניין המאוסר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה. - הקלה מהוראות תב"ע מס 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה. - לא התקבלו התנגדויות תנאים טרם דיון : בקרה מרחבית אגף שפי"ע - בקרה מרחבית – טרם התקבל. חוות דעת המחלקה להסדרי תנועה – בקרה מרחבית – טרם התקבל. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית תיק מידע תכנוני – על פי תיק המידע התכנוני מספר 20/6285 – התוכנית המאוחרת החלה במקום : 5062 מתאריך 21/4/00 – לתוספת בניה בחזית. נספח מס' 9 לבניין מס' 10. נוהל בקרה הנדסי – לא נדרש בתוכנית נוהל בקרה הנדסי. היתר קודם – קיים היתר קודם בתיק 13/694 הופק היתר לחדר מחוזק בקומה מעל המבקשים. תכנית 5062 אזור מגורים מיוחד. מטרת התוכנית - קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי. כפיפות – התוכנית כפופה להוראות תכנית המתאר 62. התאמה לנספח – המוצע אינו תואם נספח בינוי ומבוקש במסגרת ההקלה : "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח." - קווי בניין – בתיק המידע סומן קו בניין כתום. קו הבניין הכתום שסומן כולל ריצוף חצר קיים – יש לתקן ולסמן כקו כתום רק את הבינוי המקורי הקיים.		

בנוסף קיים קו בניין אדום עפ"י נספח הבינוי של תכנית 5062. בהרמוניקה סומנו קווי בניין אדומים לפי נספח. יש לתקן ולסמן את קווי הבניין כנדרש ע"ג הבקשה. הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 5062 רק בחזית מערבית אך בתחום הקו הכתום המותר, פורסמה הקלה בנידון - "הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה." - ע"כ אין מניעה לאשר את מיקום התוספת המוצעת בחזית מערבית. אחוזי בניה – שטח עיקרי מותר 23.70 מ"ר – מוצע 24.50 מ"ר בחריגה מהמותר – יש לצמצם למותר. חזית מזרחית תוספת בניה מוצעת בחזית מזרחית – השטח העיקרי והמרפסת תואמים לנספח הבינוי אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית זו מוצגת הבניה הקיימת אשר אינה מופיעה בנספח הבינוי של תכנית 5062 – יש להציג היתר עבור הקיים, במידה ולא קיים עפ"י היתר יש להציג להריסה. מרפסת מוצעת סגירה קלה למרפסת מכוח התכנית – על פי סעיף ט"ז בהוראות התכנית: תותר סגירת מרפסות במתכת צבוע לבן וזכוכית לבד בעמודות שלמות" – אין מניעה לאשר. שטח מרפסות מותר 14.20 מ"ר – מוצע 12.17 – במסגרת המותר – יש לתקן חישוב לפי המסומן. חזית מערבית תוספת בניה מוצעת בחזית מערבית המוצע אינו תואם נספח בינוי. פורסמה ההקלה בנידון: "הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח" אין מניעה לאשר הקלה זו. הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין בחזית זו – אין מניעה לאשר כנכתב לעיל. פתחים – יש לתקן פתחים לפי המסומן. ממ"ד מוצע ממ"ד בחזית זו בתחום קו הבניין המותר, במסגרת השטחים המותרים ובהתאם לחדר מחוזק קיים בקומה מעל - אין מניעה לאשר. יש לציין מספר היתר של החדר המחוזק הקיים לדירה מעל.		

פיתוח שטח – מוצע החלפת ריצוף קיים – פטור מהיתר – יש להסיר מהבקשה. הריסה – מבוקשת הריסת בינוי קיים – אין מניעה לאשר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה הקיימות לדירה זו וזאת עפ"י סעיף 9 (י) 3 בהוראות התכנית. פתח – מוצע פתח עבור דירה 25 שאינם חלק מהבקשה – ע"ב נדרש להסיר הפתח המבוקש. כמו כן יש להסיר פתח לכיוון חדר מדרגות. שלביות – לפי סעיף ז' בהוראות התוכנית, תוספת הבניה תבוצע בשלבים מלמטה למעלה. שלביות בסגירה הקלה מוצעת במסגרת ההקלה: "הקלה מהוראות תב"ע מס 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה." – מאחר ולא מוגדר כסטייה נכרת אין מניעה לאשר. מספר יח"ד – לא מוצע שינוי במספר יח"ד. גובה בניין – לא מוצע שינוי בגובה הבניין. ליקויים - יש לתקן את התוכנית על פי המסומן לרבות הוספת מספר היתר עבור הבניה הקיימת בקומה מעל והצגת חתך דרך המוצע.		
הקלה מנספח בינוי מס 9 בתב"ע מס 5062 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח. - הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית המערבית לשם בניית ממ"ד ותוספת הבניה. - הקלה מהוראות תב"ע מס 5062 לסעיף 9 ס"ק ט(3) בדבר תותר סגירת מרפסות בעמודות שלמות. מבוקש סגירת שלא בעמודה שלימה. -	05/01/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מדובר בבניה תואמת חלקית לנספח הבינוי וממ"ד,

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1998/0572.09</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירה + תוספת 2 יחידות דיור + ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעיש יאיר
עורך הבקשה	חכמון תמר
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	35

כתובת האתר

יצחק מירסקי 17, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
214866	תחילת תוקף	18/05/2019			
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
5129	תחילת תוקף	18/07/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים היתרים רלוונטים לבקשה :

98/572.7 תוספת מחסנים

98/572.5 תוספת מחסנים

97/854.2 תוספת מחסנים

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 5 קומות .

מצב מוצע :

מעלית :

מוצעת מעלית+ מבואה כניסה לבניין לכל הקומות כולל קומה עליונה החדשה.

תוספת-הרחבה לדירות :

מוצעת תוספת בניה לדירות עפ"י נספח בינוי , כאשר חלק מוצע כמעטפת בלבד.

הבקשה כוללת תוספת לדירות קיימות , וקומה חדשה נוספת הכוללת 2 יח"ד חדשות , ומדרגות עליה לגג.

ברחוב יצחק מירסקי 17 , רמות גוש 30727 חלקה 32.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 7.7.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 32 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים בתאריך 6.12.23 בועדת משנה וההחלטה היתה : לדחות במתכונת המוצעת : סטיה ניכרת בבקשה לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, והוגשו חתימות המבקשים ובעלי המעטפת המבוקשת כנדרש. הבקשה תואמת נספח בינוי , אין מניעה לאשר.

חיזוק מבנים : יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5129 תחילת תוקף : 18/07/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד *214866 תחילת תוקף 18.05.2019 מגורים ג. דברי הסבר : בתאריך 6.12.23 בועדת משנה וההחלטה היתה : לדחות במתכונת המוצעת : סטיה ניכרת בבקשה לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, והוגשו חתימות המבקשים ובעלי המעטפת המבוקשת כנדרש, והתיק עולה לדיון חוזר בוועדה. קווי בניין :	15/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2020/7320 שהוגש מיום 18.03.2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית קיימת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים. שלביות הביצוע כפי שמופיע בסעיף מס' 7.1 הינו מחייב. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. שלביות ביצוע ע"פ תב"ע: בניה בהינף אחד: 1 תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים. 2 ביצוע הרחבות בכל עמודה יבוצע בהינף אחד בכל חזית, לא תותר בנייה בשלבים מוצע בבקשה: 1 מבוקשת תוספת הקומה במלואה, עומר במותר. 2 מבוקשות התוספות ב2 העמודות כאשר חלקם כמעטפת, עומד במותר, אין מניעה לאשר. נספח בינוי : קיים נספח מחייב לעניין גובה, ומס' קומות. הנספח מציע מעלית לבניין + הרחבות לדירות בחזית מזרחית ודרומית. ותוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות וקומת עליה לגג. הריסת עבירות בניה הקיימות בבניין. מוצע בבקשה : מעלית : מוצעת מעלית + מבואה כניסה לבניין לכל הקומות כולל קומה עליונה החדשה.		

תוספת-הרחבה לדירות : מוצעת תוספת בניה לדירות עפ"י נספח בינוי , כאשר חלק מוצע כמעטפת בלבד. הבקשה כוללת תוספת לדירות קיימות , וקומה חדשה נוספת הכוללת 2 יח"ד חדשות , ומדרגות עליה לגג. המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. שטחים : הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק , שטחי הבניה הינם פועל יוצא ולא נראה כי מוצעת חריגה בשטחי הבניה, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז, תכסית, גדר/מבנה להריסה : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור 3 יח"ד עפ"י נספח, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. יח"ד : ע"פ תב"ע : 10 יח"ד סה"כ (קיים ומוצע) מוצע בבקשה : 8 קיים+2 מוצע, עומד במותר. מס' קומות : עפ"י תב"ע : תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם בנית 2 יח"ד חדשות מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות , עומד במותר. גובה בניה . עפ"י תב"ע : 16.00+ מ' , ומעליו חדר יציאה לגג		

מוצע בבקשה : 16.00+ מ' , ומעליו חדר יציאה לגג חיזוק מבנים : עפ"י תב"ע : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. מוצע בבקשה : הבניין נבנה ע"פ היתר 1985/214 לאחר שנת 1980 , לא נדרש, יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קיניניים : תוכנית תואמת תב"ע, אין צורך בהצגת תימוכין קיניניים. יש להגיש חתימות פוזטיביות ע"ג ההרמוניקה של בעלי המעטפת המבוקשת קולטי שמש על הגג : עפ"י תבע 1: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטרגלי מתכנון הגג או המעקה. יש להעתיק את קולטי השמש בעת בניית הקומה הנוספת 2.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. הוצג כנדרש ע"ג התוכנית. חוות דעת תכנונית : התוכנית תואמת נספח בינוי ומקובלת תיכנונית -יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a. אישורים טרם דיון :		

אישור מח' איכות הסביבה – התקבל אישור 24.7.23 אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 3.7.23 אישור מח' תברואה – התקבל אישור 20.7.23 אישור מח' תנועה – התקבל אישור 14.3.24 אישור מח' דרכים – התקבל אישור 16.7.23 התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מהווה סטייה ניכרת יש להתאים את התכנית במדויק לנספח הבינוי בכדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין קווי הבניין ושלביות הביצוע כנתב בחו"ד. יש להשלים תנאי מח' הסדיר תנועה נדרש תיקון תכנית a תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת	06/12/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
הבקשה מהווה סטייה ניכרת	19/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להתאים את התכנית במדויק לנספח הבינוי בכדי לעמוד בהוראות התכנית לעניין קווי הבניין ושלביות הביצוע כנתב בחו"ד. יש להשלים תנאי מח' הסדיר תנועה נדרש תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 214866 תחילת תוקף : 18/05/2019 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 3136, 5129- תכניות אלו מצוינות במערכת כתכניות כפופות אולם הן הוחלפו עפ"י התב"ע בתכנית זו. התכנית לא כפופה לתכנית מתאר, אלא מחליפה אותה סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה קווי הבניין שלביות הביצוע הבקשה מהווה סטייה ניכרת בקווי בניין ושלביות הביצוע נספח בינוי	19/11/2023	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי בחלקה, אולם המוצע לא תואם את נספח הבינוי. לא פורסמו הקלות בנידון, וכן לא ניתן כלל לבצע שינויים מהנספח. מאחר וקווי הבניין ושלביות הביצוע הוגדרו כסטייה ניכרת בהוראות התכנית. קווי בניין הבקשה המוצעת חורגת מקווי הבניין, לא ניתן לאשר זאת מאחר וקווי הבניין הינם סטייה ניכרת ע"כ נדרש להתאים לנספח הבינוי ולקווי הבניין. מספר קומות מוצעת קומה חדשה כפי המופיע בנספח הבינוי. קיימות 4 קומות מל קומת מרתף מוצעת קומה חמישית- תוספת הקומה הינה בהתאם להוראות התכנית גבהים גובה הקומה המותרת הינו 16 מ' הגובה המוצע הוא : פ.ב. 14.90 מ'- עומד במותר		

מספר יחידות דיור מספר יח"ד המותר הינו : 10 יח"ד, מספר יח"ד קיים- 8 יח"ד + מוצע : 2 יח"ד = 10 יח"ד- עומד במותר. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצעים שטחים עיקריים בסך של : 281.20 מ"ר ל- 2 דיירים. השטח המוצע לא תואם את השטח שאושר בנספח הבינוי- יש להתאים לנספח הבינוי. שטחי שרות : מוצעים ממ"דים ע"ח שטחי שרות בשטח של עד 9.00 מ"ר+ קירות לכל דייר. עומד במותר כמו כן בקומה ב' מוצע להפוך מרפסת שרות לשטח עיקרי, בסך של : 3.83 מ"ר , אולם בנספח הבינוי מופיע כי מדובר ב"קרוי מרפסת שרות" ולא בהפיכה של שטח עיקרי, ע"כ יש להחזיר את השטח המדובר לשטח שרות או לחילופין להציג כי בנספח השטחים השטח הנ"ל חושב כעיקרי מוצע. מוצעת מעלית ושטח למעבר אליה, וכן המשך של חדר המדרגות, השטח מוצע בסך : 44.34 מ"ר אין מניעה לאשר- תואם תב"ע		

ממדים מוצעים 2 ממ"דים ל-2 דירות בקומה ג' ו-ד' בחזית מזרחית. הממ"דים מוצעים מעל עמודת ממ"דים שהוצעה בת.ב. 1998/572.8 הבקשה נדחתה בוועדה ב-2021 ולכן כעת לא ניתן לאשר את השינוי המוצע. יש להתאים את הבקשה לנספח הבינוי, וכן יש להציג בבקשה את כל עמודת הממ"דים מאחר וישנה סטיה נכרת בשלכיות הביצוע וזאת בכדי לאפשר ממ"ד לדריה בקומה העליונה. סך שטח הממ"דים המוצע : 9.00 מ"ר+ קירות כמותר, סה"כ : 11.92 מ"ר לדייר בדירה למעלה לא מוצע ממ"ד- יש להציע ממ"ד כפי דרישות התכנית. ע"כ יש להציג את 2 עמודות הממ"דים כנדרש. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות		

בקומה ג' מוצעת בחזית מזרחית מרפסת זיז לדיר, לא ניתן לאשר מאחר ומדובר בחריגה מקווי בניין המהווה סטיה נכרת. יש להסיר את המרפסת ולהציע במקומה עפ"י הנספח. בקומה ד' מוצעות מרפסות גג לדירות החדשות עפ"י נספח הבינוי אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי- תואם תב"ע, באם יוותרו חלקים בבקשה שאינם תואמי תב"ע ויוצעו ע"ג שטח משותף- יידרשו הסכמות שכנים. שלביות הביצוע תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים ביצוע ההרחבות בכל עמודה יבוצע בהינף אחד בכל חזית לא תותר בניה בשלבים להלן הבקשה : עפ"י התב"ע ניתן לבנות לכל כניסה בנפרד- עומד במותר. המוצע בחזית המזרחית צריך להיות בכל החזית ביחד, מאחר והקומות למטה מציעים את התוספת של חזית זאת בתיק מקביל ל 1998/572.8 והתיק נדחה ב2021, ע"כ לא ניתן לאשר כעת את הבקשה המוצעת. לא כל התוספות המאושרות מוצעות כעת, נדרש להציע את כל התוספות בכדי לעמוד בשלביות הביצוע. לשם כך נדרש להציע את 2 עמודות הממ"דים ל-2 הדירות בכניסה בכל קומה בכדי לממש את שלביות הביצוע במלואה. כמו"כ לגבי העמודה- התוספת מוצעת ע"ג בינוי קיים בעבירת בניה ללא היתר כאשר הוגשה בקשה שנדחתה וכרגע אל ניתן להמשיך בהיתר זה מאחר ולא עומד בסטיה הנכרת. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י צור יעל מתאריך 24.07.23 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באיר ורה מתאריך 03/07/23 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 20/07/23 התקבל אישור ממחלקת דכים ע"י אירינה לרנר מתאריך 16/07/23 התקבלה דחיה ממחלקת הסדרי תנועה ע"י המערכת בגין חוסר במסמכים התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית לא ניתן לאשר את הבקשה השונה מנספח הבינוי מאחר והוראות התכנית קובעות סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין ושלביות הביצוע יש להתאים את הבקשה במדויק לנספח הבינוי.		

	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	יש לקבל אישור צוות בקרת תכנון תנועה.	12
	הריסה את המסומן בצהוב	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לאישור ובתנאים

בתאריך 6.12.23 בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות במתכונת המוצעת : סטיה ניכרת בבקשה

לאחר שהוגשה תוכנית מתוקנת, בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק, והוגשו חתימות המבקשים ובעלי המעטפת המבוקשת כנדרש.

הבקשה תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר.

חיזוק מבנים:

יש להגיש תצהיר מהנדס נכון כנדרש.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2000/0425.12</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג ותוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוינזון אלכסנדר
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ברכת אברהם 10, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	39	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
231068	תחילת תוקף	03/01/2020			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			
7482	תחילת תוקף	21/04/2003			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 3 קומות מעל קומת מסחר כפולה.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים לדירה מס' 24 הכוללת תוספת קומה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס 6.00 + קומה שלישית : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

מפלס 9.00 + קומה רביעית מוצעת : מוצעת תוספת של קומה לדירה זו 24 הכוללת שטח עיקרי מוצע בהיקף של 58.23 מ"ר וכן מרפסות גג בהיקף כולל של 12.14 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

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

ישנה בקשה המקודמת בהליכי רישוי שאושרה כבר בוועדה ונמצאת לפני סגירה בתיק 2000/425.11 , בתיק זה בקשו תוספות גג לשני הדירות הנוספות בקומה זו.

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

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

הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד

הקלה בדבר הנמכת מעקה גג קיים.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 09/04/2024

לא הוגשו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור

חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח. אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחווי"ד. יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין ע"ג הרמוניקה a
09/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 231068 תחילת תוקף : 03/01/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29/09/2024 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר והיתה מבוקשת מרפסת גג על שטח משותף אשר לא התקבלו בגינה הסכמות שכנים. לאחר הדיון החליטו המבקשים להוריד את מרפסת הגג ולישאר רק עם התוספת שתואמת נספח בינוי במדויק ומבוקשת בשטח שמוצמד להם. לפיכך הבקשה עולה לדיון נוסף להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי בניין גובה ומספר קומות ע"פ המופיע בנספח מספר יח"ד שטחים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי בתכנית זו קיים נספח בינוי מפורט. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 6.00 + קומה שלישית : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. מיקום המדרגות תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. מפלס 9.00 + קומה רביעית מוצעת : מוצעת תוספת של קומה לדירה זו 24 הכוללת שטח עיקרי מוצע בהיקף של 58.23 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 12.14 מ"ר. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. מוצעת הנמכת מעקה קיים בדומה למה שאושר בתיק 2000/425.11 , פורסמה הקלה בגין הנמכה זו ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6098.00 שנמסר בתאריך : 13/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 231068 התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין		

מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4, מוצעת קומה רביעית כמותר. גבהים אין חריגות מגובה מותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 48 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטח בנייה שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 58.23 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל דירה התוספת המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי לרבות המידות ואין מניעה לאשר.		

שטחי בניה – שטחי מרפסות מוצעת תוספת של מרפסת גג בהיקף של 12.14 מ"ר ואין מניעה לאשר שלביות ביצוע תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד לכל כניסה בלבד לא תותר בנייתה בשלבים" פורסמה הקלה בגין אי עמידה בשלבויות ביצוע, הקלה זו לכאורה מיותרת היות ושני הדירות האחרות בגג אושרה בניה בגג בגינם, ודירת המבקש הינה הדירה האחרונה שנותרה שטרם מימשה את זכותה. תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד". לא רלוונטי ממ"דים / חדר מחוץ בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים : בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים" "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין הופק לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך בחיזוק חלקי מבנה להריסה : חריגות הבניה המסומנות בנספח בצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה כתנאי לתחילת העבודות בשטח.		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח. מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה יש לתקן את ההערות והליקויים 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.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית	22/08/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 231068 תחילת תוקף : 03/01/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מחליפה את תכנית מתאר 62 ותכנית 7482 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי בניין גובה ומספר קומות ע"פ המופיע בנספח מספר יח"ד שטחים הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת נספח בינוי בתכנית זו קיים נספח בינוי מפורט. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט : מפלס 6.00 + קומה שלישית : מוצעת תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה. מיקום המדרגות תואם נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר.		

מפלס 9.00 + קומה רביעית מוצעת : מוצעת תוספת של קומה לדירה זו 24 הכוללת שטח עיקרי מוצע בהיקף של 58.23 מ"ר וכן מרפסות גג בהיקף כולל של 22.36 מ"ר. התוספת תואמת נספח בינוי במדויק ואין מניעה לאשר. מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשר, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה מוצעת הנמכת מעקה קיים בדומה למה שאושר בתיק 2000/425.11 , פורסמה הקלה בגין הנמכה זו ואין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6098.00 שנמסר בתאריך : 13/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 231068 התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 , מוצעת קומה רביעית כמותר. גבהים		

אין חריגות מגובה מותר מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי ע"פ תכנית הינו 48 יח"ד, לא מוצע תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : 58.23 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל דירה התוספת המוצעת תואמת במדויק את נספח הבינוי לרבות המידות ואין מניעה לאשר. שטחי בניה – שטחי מרפסות מוצעת תוספת של מרפסות גג בהיקף של 22.36 מ"ר ואין מניעה לאשר שטחי שרות : לא מוצע ממדים		

בבקשה לא מוצע פתרון מיגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה		

תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור חו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש חיזוק מבנים : בתב"ע זו קיים סעיף חיזוק מבנים" "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413" ההיתר המקורי של הבניין הופק לאחר שנת 1980 ולכן אין צורך בחיזוק התנגדויות לא התקבלו חוות דעת אדריכלית בינוי תואם נספח, אין מניעה תכנונית לאשר		

מדובר בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח. מרפסות הגג המוצעות אינן תואמות נספח, המרפסת הדרומית מבוקשת בשטח המוצמד לדירת המבקש ואין מניעה לאשרה, המרפסת הפנימית המבוקשת הגובלת עם דירת השכן מבוקשת בשטח משותף ויש להביא הסכמות שכנים בגין שטח זה יש לתקן את ההערות והליקויים 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.	22/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה משלביות ביצוע בגין בניה שלא בהנף אחד הקלה בדבר הנמכת מעקה גג קיים.	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
	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 בתוספת שטח עיקרי לדירה מס' 24 התאמת נספח.

אין מניעה לאשר בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות והליקויים כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1979/0048.06</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גודלי אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	הנדסאי כץ הרשי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

קרני יהודה 134, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12773	תחילת תוקף	11/07/2011			
12773	תחילת תוקף	11/07/2011			
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8289	תחילת תוקף	19/12/2003			
8290	תחילת תוקף	19/12/2003			
8294	תחילת תוקף	19/12/2003			
א8294	תחילת תוקף	17/02/2012			
8295	תחילת תוקף	19/12/2003			
8296	תחילת תוקף	19/12/2003			
8297	תחילת תוקף	19/12/2003			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 11.05.1980 בת.ב. 1979/0048.00 ובו אושר "בניין חדש".
- בתאריך 17.10.2018 בת.ב. 1979/0048.01 ובו אושר "תוספת בנייה תואמת תבע".
- בתאריך 09.11.2023 בת.ב. 1979/0048.05 ובו אושר "תוספת בניה עבור 3 יחידות דיור לפי תבע, תוספת מרפסת".
- בתאריך 23.06.2008 בת.ב. 2003/0171.02 ובו אושר "תוספת להרחבת יח"ד בקומת הקרקע, ומרתף חלקי".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב קרני יהודה 134 בניין מדורג בן 4 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +2.80 :

דירה מס' 9 :

חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג.

חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

קומה ג' במפלס +5.60 :

דירה מס' 11 :

חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחזק.

חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת גג במפלס +8.40 :

חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים.

חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" תוספת בניה בשונה מנספח בינוי".

"מרפסות זיז עד 12 מ"ר חורגות מקו בניין"

"ניד שטחים מקומת הגג למפלס הדירה הקיימת"

תום מועד התנגדויות בתאריך 15.08.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	19/12/2024	המרפסות המוצעות מקובל תכנונית ובתקנות בנייה במרווחים. התוספות המוצעות עומדות בשטחים במותרים ע"פ התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר .
חוות דעת תכנונית	08/12/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8297 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2023/12/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת. התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה ועם ר"צ בתאריך -11/02/2024

סכום כי התוספת המוצעת ע"ג הגג תהייה בקו אחיד בחזית מזרחית עם התוספת בגג של הדירה ממול בבניין המבוקש. שינוי מיקום המרפסת זיז לדירה מס' 11 לחזית צפונית לצורך עמידה בצמד מרפסות . ונוסף חדר מחוזה במיקום של התוספת בקומה ג' ע"פ נספח. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8295 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2625א- תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 8295 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 8295 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " תוספת בניה בשונה מנספח בינוי" . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +2.80 : דירה מס' 9 : חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +5.60 :		

דירה מס' 11 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף חדר מחוץ). חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה - בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסת). קומת גג במפלס +8.40 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בניה). חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5457.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעת בקומה ב' ו-ג' חורגות מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצעת תוספת בינוי לקומה קיימת. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8295 נספח בינוי מס' 1 – טבלת שטחים המופיע על הנספח -שטחי הבנייה המירבי לתוספות- קומה גג- דירה מס' 11- שטח תוספת – 40.5 מ"ר. מוצע בבקשה זו ניווד חלק מהשטחים המותרים ע"פ הנספח מהגג לצד . מצב מוצע : קומה ג' במפלס +5.60 :		

דירה מס' 11 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 11.77 מ"ר קומת גג במפלס +8.40 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- 28.48 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. חדר מחוץ : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוץ לדירה מס' 11 בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות כהמשך לבינוי המוצע ע"פ התבע. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו. בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : קומה ב' במפלס +2.80 : דירה מס' 9 : חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח- 17.16 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית חורגת מקו בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז 12 מ"ר חורגות מקו בניין" – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש-המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +5.60 :		

דירה מס' 11 : חזית- צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז 12 מ"ר חורגות מקו בניין" – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה – קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- המוצע בבקשה עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +8.40 : חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג שטח- 19.29 מ"ר -עומד במותר אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8295 סעיף (9. ח') – "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בניין תיבנה בשלבים מלמטה כלפי למעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדירה שמעל. " הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת.		

-הוגשו חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.10.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8295 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסות המוצעות מקובל תכנונית ובתקנות בנייה במרווחים. התוספות המוצעות עומדות בשטחים במותרים ע"פ התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לצורך בדיקה מול עורכת הבקשה .	06/12/2023	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
המוצע בשונה מנספח הבינוי אשר מהווה מפגע אדריכלי וחזותי.	26/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להסיר את התוספת המוצעת על הגג או להתאים את התוספת בהתאם למותר ע"פ נספח הבינוי. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.60 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי -מוצע ניוד שטחים מקומת הגג לקומה זו. ניוד המוצע מהווה פגיעה חזותי למבנה המבוקש כיוון שכל בעלי דירות הגג מימשו את התוספות המותרות ע"פ נספח ע"ג הגג ע"כ לא ניתן לאשר את הניוד המוצע בבקשה . קומת גג במפלס +8.40 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח בינוי-השינוי המוצע מהווה מפגע אדריכלי וחזותי היות נוצרת תוספת לא פרופורציונלית לבינוי הקיים- ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. -יש להתאים את התוספת בהתאם לנספח הבינוי במדויק. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"פ הנספח אך התוספות המוצעת על הגג מהווה מפגע אדריכלי וחזותי – לא ניתן לאשר. -יש להתאים את המוצע בבקשה בהתאם לנספח הבינוי. מרפסות : קומה ב' במפלס +2.80 : דירה מס' 9 : חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין , יש להוכיח כי המרפסת עומדת בתקנות סטייה ניכרת לעניין קווי בניין		

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות. המרפסת המוצעת בבקשה הינה בודדת בחזית ע"כ אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ולא ניתן לאשרה. תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל . קומת גג במפלס +8.40 : חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג מוקפת בקירות- יש להסיר את הקירות המוצעים מהווה לשטח עיקרי. תימוכין קניינים : יש להגיש חתימות כנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8297 תחילת תוקף : 19/12/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8295 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2625א- תחילת תוקף 09/07/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה.	26/11/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית 8295 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית - 8295 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב) . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- " תוספת בניה בשונה מנספח בינוי" . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +2.80 : חזית דרומית- מוצעת הפיכת גג קיים למרפסת גג חצי מקורה- מרפסת זו חורגת מקווי הבניין , יש להציג קווי בניין בחזית זו לבחינת הנושא במסגרת מרפסת עומדת בתקנות סטייה ניכרת חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +5.60 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי -מוצע ניווד שטחים מקומת הגג לקומה זו. ניווד המוצע מהווה פגיעה חזותי למבנה המבוקש כיוון שכל בעלי דירות הגג מימשו את התוספות המותרות ע"פ נספח ע"ג הגג ע"כ לא ניתן לאשר את הניווד המוצע בבקשה . חזית- דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת גג במפלס +8.40 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- בשטח קטן מהמותר ע"פ נספח בינוי-השינוי המוצע מהווה מפגע אדריכלי וחזותי היות נוצרת תוספת לא פרופורציונלית לבינוי הקיים - ע"כ לא ניתן לאשר את השטח המוצע. -יש להתאים את התוספת בהתאם לנספח הבינוי במדויק. חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/5457.00 שהוגש מיום 30.04.2023 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסת זיז המוצעת בקומה ב' חורגת מקווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצעת תוספת בינוי לקומה קיימת. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 8295 נספח בינוי מס' 1 – טבלת שטחים המופיע על הנספח -שטחי הבנייה המירבי לתוספות- קומה גג- דירה מס' 11- שטח תוספת – 40.5 מ"ר. מצב מוצע : קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 11 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 24.49 מ"ר קומת גג במפלס +8.40 : חזית מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים- 16.48 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"פ הנספח אך התוספות המוצעת על הגג מהווה מפגע אדריכלי וחזותי – לא ניתן לאשרה. -יש להתאים את המוצע בבקשה בהתאם לנספח הבינוי. ממ"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות :		

קומה ב' במפלס +2.80 : דירה מס' 9 : חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג חצי מקורה בשטח- 17.16 מ"ר- אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי המרפסת המוצעת עומדת בתקנות סטייה ניכרת לעניין חריגה מקו הבניין. חזית צפונית-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו בניין. בשטח- 11.94 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז 12 מ"ר חורגות מקו בניין" – עומד במותר. במרווח- תוכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת וקווי בניין סומנו ע"פ תוכנית נקודתית בכפוף לפרסום הקלה –קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש-המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות. המרפסת המוצעת בבקשה הינה בודדת בחזית ע"כ אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין צמד מרפסות ולא ניתן לאשרה. תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל . קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 11 : חזית- דרומית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין. בשטח- 9.20 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' , ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 בכפוף להקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה בדבר מרפסת זיז 12 מ"ר חורגות מקו בניין" – עומד במותר. במרווח- בתחום קווי הבניין . צמד מרפסות- בחזית זו מוצעת מרפסת גג במפלס +2.80 היות המרפסות באותו רוחב וחזית זו חזית אינה נצפת המרפסת עומד בצמד מרפסות. קומת גג במפלס +8.40 : חזית- דרומית- מוצעת מרפסת גג מוקפת בקירות- יש להסיר את הקירות המוצעים מהווה לשטח עיקרי.		

שטח- 11.78 מ"ר -עומד במותר אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8295 סעיף (9. ח') – "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בניין תיבנה בשלבים מלמטה כלפי למעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדירה שמעל. " הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. יש להגיש חתימות כנדרש. אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 26.10.23 - "לאשר את הבקשה" אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 07.09.23 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8295 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בשונה מנספח הבינוי אשר מהווה מפגע אדריכלי וחזותי.		

יש להתאים את התוספת בהתאם למותר ע"פ נספח הבינוי במדויק. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת בניה בשונה מנספח הבינוי מרפסות זיז עד 12 מ"ר חורגות מקו בניין ניוד שטחים מקומת הגג למפלס הדירה הקיימת.	13/07/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסות המוצעות מקובל תכנונית ובתקנות בנייה במרווחים.

התוספות המוצעות עומדות בשטחים במותרים ע"פ התב"ע אין מניעה לאשר .

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1993/0430.02</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, סגירת מרפסת קיימת ובניית מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שולביץ חיים
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

הרב בצלאל זולטי 8, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/05	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

93/430 הקמת בניין חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 5-6 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ד, מפלס 11.69+ :

עבור דירות מס' 9+10 בחזית דרומית מוצע תוספת מרפסת למרפסת קיימת וסגירת המרפסת.

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג קיימת.

תוכנית קומה ה, מפלס 14.51+ :

מוצעת תוספת קומה לדירות מס' 9+10 עם מדרגות מקשרות מהדירה

ויציאה למרפסת גג לכיוון חזית דרומית

ברחוב הרב בצלאל זולטי 8 , רמת שלמה גוש 30564 חלקה 16.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

שינוי מנספח בינוי

ניוד שטחים ממפלס 14.53 למפלס 11.69

בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

התקבלה התנגדות ממר לוי טננבוים עבור מרפסות הזיז שיפגעו בסוכות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 16 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית

מרפסות זיז כהמשך למרפסת גג- לא מאושרות ויש להוציא מהבקשה. התנגדות : התקבלה התנגדות ממר לוי טננבוים עבור מרפסות הזיז שיפגעו בסוכות. מרפסת זיז המוצעת אינה מאושרת וע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/05 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים נספח טיפוס ג קווי בניין :	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5467 שהוגש מיום 13.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." " צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." "מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." "שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכם תחשב כסטייה ניכרת..." 6. " אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." 7. תאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו בנין 0 בחזית הרחוב בבניינים מטיפוס ד 1 ה 1 ה 2 ו 1 ו 2 פתיחת דלתות בקירות הפונים לרחוב כאמור תהווה סטייה ניכרת. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : שינוי מנספח בינוי ניוד שטחים ממפלס 14.53 למפלס 11.69 בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 22.10.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. התנגדות :		

התקבלה התנגדות ממר לוי טננבוים עבור מרפסות הזיז שיפגעו בסוכות. מרפסת זיז המוצעת אינה מאושרת וע"כ אין צורך לזמן מתנגדים. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות הנספח מציע : במפלס +11.69 מוצעת סגירת מרפסת לחדר לכל דירה. במפלס +14.51 מוצעת תוספת קומה לכל יח"ד עם מדרגות מקשרות מהדירה ומרפסת גג לכיוון חזית דרומית. מוצע בבקשה : במפלס +11.69 מוצעת סגירת מרפסת לחדר לכל דירה, המרפסת המוצעת גדולה מהנספח ע"י ניוד שטחים מקומת הגג. עפ"י סעיף י' בתב"ע תתאפשר המרת שטחי בניה בשלב ההיתר בכפוף להגשת הקלה ופרסום ומתן זכות שמע. פורסמה הקלה : שינוי מנספח בינוי, ניוד שטחים ממפלס 14.53 למפלס 11.69 . בנוסף מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג לכל דירה, פורסמה הקלה : בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר מרפסות אלו לא מקובלות תכנונית-יש להוציא מהבקשה. במפלס +14.51 מוצעת תוספת קומה לכל יח"ד עם מדרגות מקשרות מהדירה ומרפסת גג לכיוון חזית דרומית. מוצע בבקשה : מוצעת תוספת קומה לכל יח"ד עם מדרגות מקשרות מהדירה ומרפסת גג לכיוון חזית דרומית. התוספת המוצעת לכל דירה קטנה מהמאושר בתוכנית – היות וחלק מהשטח נויד לקומה מתחת. פורסמה הקלה : שינוי מנספח בינוי, ניוד שטחים ממפלס 14.53 למפלס 11.69 . הבינוי המוצע מקובל תכנונית- אין מניעה לאשר. שטחי בניה :		

עפ"י תב"ע : שטח עיקרי : 74 מ"ר לכל דירה סה"כ : 146.6 מ"ר מוצע בבקשה : שטח עיקרי : 144.53 מ"ר ל-2 הדירות , עומד במותר. מרפסת גג : תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעות מרפסות גג בחזית דרומית עברו דירות מס' 10+11 , המרפסות מוצעות בשונה מנספח הבינוי , פורסמה הקלה בהתאם , ומקובל מבחינה תכנונית- אין מניעה לאשר. ממ"ד , תכנית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה : עפ"י תב"ע : +14.30 מ' +מעקה גג. מוצע בבקשה : +14.30 מ' +מעקה גג. שלביות ביצוע : שלבי הביצוע המפורטים(תוכנית ג4000) בסעיף 7.1 : הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. בניה בבניינים מדורגים- כל כניסה בעמודה שלימה בהינף אחד. הבניה המוצעת בקומה ד- ובקומת הגג בהינף אחד ועומדת במותר. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות , כמצוין בנספח הבינוי."		

מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימות מס' 10 + 11 עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. תימוכין קניינים : המוצע הינו שונה מנספח הבינוי אך לוונטי למבקשים בלבד- ע"כ לא נדרש תימוכין קניינים. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה - לא נדרש. אישור מח' שפי"ע – התקבל אישור 30.9.2024 חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית, מרפסות זיז- לא מאושרות ויש להוציא מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/10/2024	שינוי מנספח בינוי. ניוד שטחים ממפלס 14.53 למפלס 11.69 בניית מרפסת זיז בעומק 2 מטר

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה המוצעת שונה מנספח בינוי ומקובלת תיכנונית

מרפסות זיז כהמשך למרפסת גג- לא מאושרות ויש להוציא מהבקשה.

התנגדות :

התקבלה התנגדות ממר לוי טננבוים עבור מרפסות הזיז שיפגעו בסוכות.

מרפסת זיז המוצעת אינה מאושרת וע"כ מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0442.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שימוש ממבנה מגורים למעון יום לפעוטות
שימוש עיקרי	גן ילדים
מהות בקשה	היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ציוני בת-שבע
עורך הבקשה	
מתכנן השלד	
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

קדימה 51, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30733	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2262ב	תחילת תוקף	28/08/1988	25	אזור מגורים 5	760
323196	תחילת תוקף	03/06/2017	1	מגורים א	757

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות ברחוב קדימה 51

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג ע"י הפיכת שטח דירה קיימת למעון יום לפעוטות

הבקשה מבוקשת כשימוש חורג ע"פ תקנה 151, תיקון 131 לחוק

פרסום הקלות

בבקשה זו בוצע משלוח הודעות עבוד יידוע הציבור לשינוי שימוש ממגורים למעון יום עבור 22 ילדים

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 05/12/2024 התקבלה התנגדות אחת

תנאים טרם דיון :

לא נדרשים תנאים לדיון בהתאם לתקנה 151

פרסום הקלות

בבקשה זו בוצע משלוח הודעות עבוד יידוע הציבור לשינוי שימוש ממגורים למעון יום עבור 22 ילדים

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 05/12/2024 התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית מס' 323196 , עבור מעון יום עד 36 ילדים, כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק, מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג , ע"פ תקנה 151ב', תיקון מס' 131 לחוק. התקבלה התנגדות אחת לבקשה להלן עיקרי הדברים : התקבלה התנגדות מאת חן לילי הגרה ברחוב קדימה 49 המתנגדת בתוקף מאחר ויש מצוקת חניה במקום, ובשעות האיסוף והפיזור של הילדים נצר עומס חריג ברחוב.

	12/12/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית		
מס' תכנית שחלה בחלקה :		
323196		
תחילת תוקף :		
03/06/2017		
ייעוד הקרקע :		
מגורים א		
שימוש חורג מהיתר או מתכנית :		
מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית מס' 323196 , עבור מעון יום עד 36 ילדים, כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק, מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג , ע"פ תקנה 151ב' , תיקון מס' 131 לחוק.		
"היתר להפעלת מעון" – היתר לשימוש במבנה מגורים לשם הפעלת מעון יום לפעוטות		
על מעון יום לפעוטות שפועל בתוך דירה במבנה מגורים, שלפי התכנית החלה עליה או ההיתר לבנייתה לא הותר בה שימוש לשם הפעלת מעון יום, יחולו הוראות אלה, לפי העניין :		
(2) אם שוהים באותה דירה בין 7 ל- 36 פעוטות המעון יהיה פטור מקבלת היתר לשימוש חורג, ו		
. ובלבד שקיבל היתר להפעלת מעון לפי סעיף זה והוא בעל רישיון להפעלת מעון יום כאמור.		
ע"פ הצהרת ע"ב , במסמך שהגיש בעת פתיחת התיק מדובר למעון יום לפעוטות עד 22 ילדים אשר עומד בקריטריונים של התקנה לעיל ואין מניעה לאשרו.		
התקבלה התחייבות ממבקשת הבקשה להגשת רישיון להפעלת מעון בתוך 60 יום ממועד הגשת הבקשה להיתר ולהמציא רישיון זה לוועדה המקומית.		

תנאי לקבלת היתר יהיה המצאת רישיון זה תוך 60 יום ממועד הוועדה. מדובר בבניין טורי ארוך, הדירה המבוקשת לשימוש חורג הינה הדירה הקיצונית קווי בניין היות ולא מדובר בתוספת בניה נושא זה לא נבחן מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה		

שטחים עיקריים : אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר שטחי שרות : אין תוספת של שטחי שירות ממדים ישנו ממ"מ קיים בשטח, תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת אישור פקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר		

מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף ל"ר התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי הדברים : התקבלה התנגדות מאת חן לילי הגרה ברחוב קדימה 49 המתנגדת בתוקף מאחר ויש מצוקת חניה במקום, ובשעות האיסוף והפיזור של הילדים נצר עומס חריג ברחוב. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	יש להגיש רישיון להפעלת מעון תוך 60 יום ממועד הוועדה	5

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מוצע בבקשה שימוש חורג מתכנית מס' 323196, עבור מעון יום עד 36 ילדים, כאשר לא התקבל תיק מידע בפתיחת התיק, מדובר על תהליך מקוצר של בקשה לשימוש חורג, ע"פ תקנה 151ב', תיקון מס' 131 לחוק.

התקבלה התנגדות אחת לבקשה

להלן עיקרי הדברים:

התקבלה התנגדות מאת חן לילי הגרה ברחוב קדימה 49 המתנגדת בתוקף מאחר ויש מצוקת חניה במקום, ובשעות האיסוף והפיזור של הילדים נצר עומס חריג ברחוב.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1985/0581.03</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, פיתוח שטח ציבורי פתוח, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על פי תב"ע 801738
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלדצלר אברהם נפתלי צבי
עורך הבקשה	גברת מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ישראל זרחי 9, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30711	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
801738	תחילת תוקף	14/10/2021	1	מגורים ב	565

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

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

- בתאריך 15.09.1986 בת.ב 1985/0581.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

- בתאריך 08.11.2022 בת.ב 1985/0354.01 ובו אושר "הרחבת דיור תואמת תב"ע".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב ישראל זרחי 9 בניין בן 3 קומות מעל הקרקע וקומה תת קרקעית.

גוש : 30711 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -1.24 :

דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים , מחסן מדרגות עליה לקומה מעל וממ"ד.

קומת קרקע מפלס +1.19 :

דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים , שביל גישה ומדרגות פיתוח.

קומה א' מפלס +4.25 :

דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

קומה ב' מפלס +7.31 :

מוצע חלל גג ללא שימוש .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

"הקלה לניוד שטח מקומת מרתף לקומה א'".

"תוספת גשר ומדרגות עבור גישה נוחה לבית מרוחב זרחי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.08.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

מידע קודם

	מתאריך	

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית. ניוד השטח המוצע בקומת המרתף לקומה א' - לא מוקבל מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר. שינוי מיקום המדרגות פוגע בעצים לשימור ע"כ יש להתאים את המדרגות בהתאם לנספח הבינוי. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 1.24 - : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים –בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן מהמותר, מצויין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה ניוד לקומה א' – לא ניתן לאפשר ניוד שטח זה מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר . קומת קרקע מפלס 1.19 + : דירה מס' 2- מוצע שביל גישה ומדרגות פיתוח- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ סעיף 4.12 ג' העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם". שינוי מיקום המדרגות המוצע פוגע בעץ לשימור ע"פ התשריט – ע"כ לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המדרגות -יש להתאים את המדרגות ע"פ נספח הבינוי. קומה א' מפלס 4.25 + : דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג-בשונה מנספח הבינוי- מכיוון שניוד השטח מקומת המרתף לקומה זו לא מאושר- יש להתאים את התוספות בהתאם לנספח הבינוי ולהציג מרפסות גג בהתאם. ניהול מי נגר : סעיף 6.1 -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.	19/12/2024	בדיקת המלצה תכנית : לדחות במתכונת המוצעת

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : – יש להמציא תנאי זה. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 801738 תחילת תוקף : 14/10/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 801738 - תחילת תוקף 14/10/2021, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות : * תקנות התכנון והבניה.	10/12/2024	חוות דעת תכנונית

מבטלת : * 3162 -תחילת תוקף 13/09/1984, אזור מגורים 5. * תכנית מתאר 62 סטייה ניכרת : תבע 801738 -סעיף 4.1.2 ג'- גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח בינוי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא השטח לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. מס' קומות מרבי כמצוין בנספח הבינוי היינו מחייב. הכניסה לגשר המוצע תהיה מרח' זרחי. לא תותר כל כניסה נוספת מלבד הקיים בשטח, מרחוב ישראל פורת לבית נשוא התכנית , לרבות גשר/ פתח/ שביל/ כניסה/ חניה. שינוי מהוראות זו יחשב כסטייה ניכרת . נספח בינוי : תבע- 801738 קיים נספח בינוי מס' 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין וגובה בנייה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשנה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 1.24 - : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים –בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן מהמותר, מצוין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה ניווד לקומה א' – לא ניתן לאפשר ניווד שטח זה מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר . בנוסף מחסן מדרגות עליה לקומה מעל וממ"ד- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 1.19 + : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף שביל גישה ומדרגות פיתוח- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ סעיף 4.12 י"י- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיודעים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם".		

שינוי מיקום המדרגות המוצע פוגע בעץ לשימור ע"פ התשריט – ע"כ לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המדרגות -יש להתאים את המדרגות ע"פ נספח הבינוי. קומה א' מפלס +4.25 : דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג-בשונה מנספח הבינוי- מכיוון שניוד השטח מקומת המרתף לקומה זו לא מאושר- יש להתאים את התוספות בהתאם לנספח הבינוי ולהציג מרפסות גג בהתאם. קומה ב' מפלס +7.31 : מוצע חלל גג ללא שימוש -תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6196.00 שהוגש מיום 22.06.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות- ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד- ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה ע"פ תבע 801738 וע"פ נספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -1.24 : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.77 מ"ר. קומת קרקע מפלס +1.19 : דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 40.84 מ"ר. קומה א' מפלס +4.25 :		

דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-33.48 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 1.24 - : דירה מס' 2- מוצע מחסן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח-11.17 מ"ר. גובה- 2.20 מ'. אין מניעה לאשר את המחסן. שלביות ביצוע : תכנית 801738 סעיף 7.1- "תוספת הבניה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים." המוצע הינו בהינף אחד ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קומה א' מפלס 2.80 + : דירה מס' 2- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח-9.00 מ"ר +עובי קירות . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ניהול מי נגר : סעיף 6.1 -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		

מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.25 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסת גג בשטח- 15.71 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הזכויות בחלקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית- יש להמציא תנאי זה. אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 04.09.2024 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתבע 801738- סעיף 6.2- "היתר הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". היתר בניין מקורי הופק בשנת 1986 ע"כ לא נדרש בחו"ד. חוות דעת תכנונית :		

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית. ניוד השטח המוצע בקומת המרתף לקומה א'- לא מוקבל מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר . שינוי מיקום המדרגות פוגע בעצים לשימור ע"כ יש להתאים את המדרגות בהתאם לנספח הבינוי. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי הקלה לניוד שטח מקומת מרתף לקומה א תוספת גשר ומדרגות עבור גישה נוחה לבית מרחוב זרחי	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	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
	תנאי לקבלת היתר אישור מורשה נגישות מתו"ס כחוק.	12
	תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית יהא וידוא כי הבינוי המסומן להריסה אינו קיים בשטח	13

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ומקובלות מבחינה תכנית.

ניוד השטח המוצע בקומת המרתף לקומה א' – לא מוקבל מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר.

שינוי מיקום המדרגות פוגע בעצים לשימור ע"כ יש להתאים את המדרגות בהתאם לנספח הבינוי.

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף מפלס 1.24 - :

דירה מס' 2- מוצע תוספת בינוי למגורים – בשונה מנספח הבינוי בשטח קטן מהמותר, מצויין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה ניוד לקומה א' – לא ניתן לאפשר ניוד שטח זה מאחר ויכול להוות פתח לסגירה עתידית ללא היתר .

קומת קרקע מפלס 1.19 + :

דירה מס' 2-

מוצע שביל גישה ומדרגות פיתוח- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ סעיף 4.12.י- העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם או פגיעה בהם".

שינוי מיקום המדרגות המוצע פוגע בעץ לשימור ע"פ התשריט – ע"כ לא ניתן לאשר את שינוי מיקום המדרגות -יש להתאים את המדרגות ע"פ נספח הבינוי.

קומה א' מפלס 4.25 + :

דירה מס' 5- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג-בשונה מנספח הבינוי- מכיוון שניוד השטח מקומת המרתף לקומה זו לא מאושר- יש להתאים את התוספות בהתאם לנספח הבינוי ולהציג מרפסות גג בהתאם.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1 -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

תנאים טרם דיון :

אישור איכות הסביבה :

– יש להמציא תנאי זה.

אישור שפ"ע:

– יש להמציא תנאי זה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2012/0148.02</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים, רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	מוסד
מהות בקשה	שימוש חורג מתכנית- הסבת דירה קיימת למרפאה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוורץ רות
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	7	מגורים ג	1780

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בן 10 קומות

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג מתכנית ע"י הפיכת שטח מגורים בדירה מס' 12 לשטח מרפאה.

יש לציין שע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, משיחה עם ע"ב עולה כי העניין נעשה בתום לב ובתיאום מולו שונה המסלול במערכת ייעודי הקרקע משימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית.

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר.

היתרים קודמים בחלקה :

מעיון במערכת ייעודי קרקע קיים היתר לבניית מבנה המגורים המקורי שמספרו 2012/148.00 שהופק בתאריך 17/07/2012

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמה הקלה בעת פתיחת התיק,

להלן נוסחה ההקלה :

שימוש חורג ממגורים למרפאה

במסגרת פתיחת התיק בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 01/03/2022 התקבלו 4 התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בתאריך 10/05/2022 היות ולא הוצגה טבלת מאזן חניה ואין פתרון חניה למוצע.

מאוחר יותר בתאריך 03/10/2022 התקבל אישור המאשר פתרון ל3 מקומות חניה מוצעים.

לאחר הדיון, בתאריך 26/11/2024 התקבלה חו"ד מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה, מאחר ובתכנית המקורית הציעו 3 חניות לפי התקן כאשר שניים מתוכן מוצעות במיקום של מבנה אשפה, אולם מחלקת תברואה לא אשרו את ההסטה של חדר האשפה ולכן מוצעת בתכנית כעת מקום חניה אחד בלבד.

להלן ציטוט מתוך חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה :

" מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה נדרש עבור המוצע 3 מק"ח לאחר תוספת מק"ח 1 וקיזוז מתקן עבור הקיים, חסר מק"ח 1 - ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מדרישת התקן עבור מק"ח החסר "

חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 21/03/2022

חו"ד מחלקת שימור- לא שייד

חו"ד מחלקת איכה"ס- לא שייד

אישור מהנדס העיר- התקבל

מידע קודם

	מתאריך	

מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה, התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין מקומות החניה. בתאריך 26/11/2024 התקבלה חו"ד מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה, לפיה מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה נדרש עבור המוצע 3 מק"ח לאחר תוספת מק"ח 1 וקיזוז מתקן עבור הקיים, חסר מק"ח 1 - ע"פ תקן 35166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מדרישת התקן עבור מק"ח החסר לפיכך, לאור החוסר במקום חניה אחד בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה, יש לקבל את עמדת הוועדה לעניין זה ובאם להעביר לוועדה מחוזית לקבלת פטור	19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 103754 תחילת תוקף : 02/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג רקע לבקשה : הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 08/06/2022 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבל אישור של מחלקת הסדרי תנועה שהינו מהווה תנאי לדיון וכן לא הוגש נסח טאבו תקין המוכיח בעלות על הנכס. לאחר הדיון הוגש נסח טאבו עדכני והתקבל אישור הסדרי תנועה והתיק נידון שוב בוועדת משנה ושמעה את הצדדים המתנגדים בתאריך 27/04/2023 , החלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה ולא לאשר את השימוש החורג בהתחשב בנתונים ובהתנגדויות.	15/12/2024	חוות דעת תכנונית

מאוחר יותר בתאריך 06/07/2025 התיק עלה לדיון שוב בוועדה לאור בקשתו של יו"ר הוועדה בעקבות פניה שקבל מתושבי האזור, ממנהלת האזור, ומרבני האזור אשר תומכים במרפאה זו ואינם רואים בה מטרד או הפרעה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ולאור מכתבו של עו"ד לומברוזו ב"כ המבקשים החליטה הוועדה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לתקופה של 3 שנים. לאחר הדיון, בתאריך 26/11/2024 התקבלה חו"ד מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה, מאחר ובתכנית המקורית הציעו 3 חניות לפי התקן כאשר שניים מתוכן מוצעות במיקום של מבנה אשפה, אולם מחלקת תברואה לא אשרו את ההסטה של חדר האשפה ולכן מוצעת בתכנית כעת מקום חניה אחד בלבד. להלן ציטוט מתוך חו"ד של מחלקת הסדרי תנועה: "מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה נדרש עבור המוצע 3 מק"ח לאחר תוספת מק"ח 1 וקיזוז מתקן עבור הקיים, חסר מק"ח 1 - ע"פ תקן 5166ב סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מדרישת התקן עבור מק"ח החסר" לפיכך, לאור החוסר במקום חניה אחד בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה, הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך הכרעה בעניין פטור מחניה. להלן מה שמוצע: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. ע"פ תב"ע 103754 השימוש המותר במגרש זה הינו למגורים בלבד. יש לציין שהמרפאה כבר כיום פועלת במקום ללא היתר.		

אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים : אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר השטח שהיה למגורים הופך להיות שטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר.		
	10/12/2023	הכנת נוסח פרסום
הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה . בדיון שהתקיים ב- 27.04.23 בחנה הועדה את טענות הצדדים ודחתה את הבקשה . לאחר הדיון התקבלה פניה מעו"ד לומברוזו ב"כ המבקשים אשר הבהיר כי הרופאים המומחים שבמרפאה יצאו ממנה , וכי הוא מבקש לדון בבקשה למרפאה אשר תשמש את רופאת המשפחה בלבד, כך שמטבע הדברים רב מוחלט של המטפלים הם אנשי השכונה .	05/07/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה קיימה דיון נוסף בבקשה לאור הנסיבות החדשות ומחליטה לאר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לתקופה של 3 שנים. תנאי למתן היתר : פתיחת תיק לכניסה נפרדת למרפאה . הוועדה מורה למבקשים לתלות שלט בכניסה למרפאה המציין את עת הפעילות וזאת עפ"י החלטת מיום 27.04.2023. כמו כן על המבקשים לעמוד בהתאם לתנאים שבהחלטה מיום 27.4.2023		
מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה, התיק מובא להכרעת הוועדה באם לאשר את השימוש החורג	29/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 103754 תחילת תוקף : 02/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 08/06/2022 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבל אישור של מחלקת הסדרי תנועה שהינו מהווה תנאי לדיון וכן לא הוגש נסח טאבו תקין המוכיח בעלות על הנכס. לאחר הדיון הוגש נסח טאבו עדכני והתקבל אישור הסדרי תנועה והתיק נידון שוב בוועדת משנה אשר שמעה את הצדדים המתנגדים בתאריך 27/04/2023 , החלטת הוועדה היתה לדחות את הבקשה ולא לאשר את השימוש החורג בהתחשב בנתונים ובהתנגדויות.	29/06/2023	חוות דעת תכנונית

כעת התיק מובא לדיון חוזר בוועדה לאור בקשתו של יו"ר הוועדה בעקבות פניה שקבל מתושבי האזור, ממנהלת האזור, ומרבני האזור אשר תומכים במרפאה זו ואינם רואים בה מטרד או הפרעה. (המכתב במלא מתוּיק בא. אופטי) לפיכך התיק מובא לדיון בוועדה להכרעתה בעניין השימוש החורג. להלן מה שמוצע: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. יש להראות את התכנון הפנימי של המראה כולל ייעודי חללים. ע"פ תב"ע 103754 השימוש המותר במגרש זה הינו למגורים בלבד. יש לציין שהמרפאה כבר כיום פועלת במקום ללא היתר. אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים: אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר		

השטח שהיה למגורים הופך להיות שטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר.		
הבקשה היא לשימוש חורג – הפיכת דירת מגורים למרפאה. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהתחשב בנתונים של הבניין ולאור ההתנגדויות שהוגשו הוועדה סבורה כי לא ראוי לאשר את הבקשה לשימוש חורג. הוועדה מקבלת את ההתנגדויות ודוחה את הבקשה. הוועדה מאפשרת למבקשים להמשיך להפעיל את המרפאה הקיימת חצי שנה נוספת וזאת לצורך התארגנות בלבד – להעברת המרפאה למיקום אחר ללא הארכות נוספות. בתקופה זו תפעל המרפאה רק בין השעות 8:00 עד 19:00 בלבד ללא ימי שישי ושבתות. הוועדה מורה לבעלי המרפאה לתלות שלט המציין כי יש להמתין רק בתוך המרפאה ולא מחוץ לה.	27/04/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה
מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה ע"פ תב"ע 103754 השימוש המותר במגרש זה הינו למגורים בלבד. וכעת מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה יש לציין שהמרפאה כבר כיום פועלת במקום ללא היתר.	11/12/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

אין מניעה לאשר את השימוש החורג באופן זמני לשלוש שנים. אך מאחר וקיימות התנגדויות יש לזמנם ולשמוע את ההתנגדויות בפני הוועדה להלן עיקרי ההתנגדויות : - עומס אנושי - מטרד בריאותי - עומס גדול על החניות של בעלי הדירות - מטרד רוחני- היות ומדובר במרפאה שאמורה לקבל את כלל המגזרים ומדובר במתחם עם אופי חרדי מובהק - המרפאה אשר כבר פועלת גורמת לו להרבה רעש ולהתגודדות אנשים וריבוי מבקרים - נזק כלכלי- ערך הדירה יורד עקב סמיכות למרפאה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 103754 תחילת תוקף : 02/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג הבקשה נידונה בוועדה בתאריך 08/06/2022 וההחלטה היתה לדחות במתכונת המוצעת היות ולא התקבל אישור של מחלקת הסדרי תנועה שהינו מהווה תנאי לדיון וכן לא הוגש נסח טאבו תקין המוכיח בעלות על הנכס. כעת לאחר דיון הוגש נסח טאבו עדכני והתקבל אישור הסדרי תנועה והתיק מובא לדיון חוזר בוועדת התנגדויות. להלן מה שמבוקש :	11/12/2022	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיפי סטייה ניכרת לנושאים הבאים: גובה בניה מירבי- אין תוספת גובה מס' קומות- אין תוספת קומה קוי בניין- אין בינוי חדש נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. יש להראות את התכנון הפנימי של המראה כולל ייעודי חללים. ע"פ תב"ע 103754 השימוש המותר במגרש זה הינו למגורים בלבד. יש לציין שהמרפאה כבר כיום פועלת במקום ללא היתר. ע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, משיחה עם ע"ב עולה כי העניין נעשה בתום לב ובתיאום מולו שונה המסלול במערכת ייעודי הקרקע משימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית.		

אין מניעה לאשר את השימוש החורג באופן זמני לשלוש שנים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6786.00 שנמסר בתאריך בתאריך : 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 103754, הבקשה אינה מהווה שטח נוסף ועומדת בקווי הבניין. מספר קומות אין תוספת קומות גבהים אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי.		

שטחי בניה שטחים עיקריים : אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר השטח שהיה למגורים הופך להיות שטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. שטחי שרות : ממדים יש ממ"ד קיים בדירה , תנאי להוצאת היתר יהיה קבלת אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע : "לא תותר בניה בשלבים" – סעיפי שלביות הביצוע אינם רלוונטים לבקשה היות ולא מבוקש בינוי אלא רק שימוש בשטח קיים. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
לי"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי קיים רק נסח טאבו מרוכז אשר בו אינם מופיעים בעלי בנכס ולא היתה אפשרות לבדוק את בעלות בעלת הנכס.		
יש להגיש טופס טאבו חדש מעודכן ומלא, באם אין לכל הפחות טופס 19, כתנאי לדיון נוסף בוועדה		
תנאים טרם דיון		
התנגדויות		

התקבלו 8 התנגדויות והוסרו כעת 4 מתוכם. להלן עיקרי ההתנגדויות : - עומס אנושי - מטרד בריאותי - עומס גדול על החניות של בעלי הדירות - מטרד רוחני- היות ומדובר במרפאה שאמורה לקבל את כלל המגזרים ומדובר במתחם עם אופי חרדי מובהק - המרפאה אשר כבר פועלת גורמת לו להרבה רעש ולהתגודדות אנשים וריבוי מבקרים - נזק כלכלי- ערך הדירה יורד עקב סמיכות למרפאה חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

מהסיבות הבאות : טרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה שהינו מהווה תנאי לדיון לא הוגש נסח טאבו תקין המוכיח בעלות על הנכס. מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה, ישנם 8 מתנגדים כפי שנכתב לעיל. הבקשה נדחית מהסיבות שפורטו למעלה, ולאחר מכן תובא לדיון חוזר לדון בהתנגדויות. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת	08/06/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת
התיק מובא לדחיה מהסיבות הבאות : טרם התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה שהינו מהווה תנאי לדיון לא הוגש נסח טאבו תקין המוכיח בעלות על הנכס. מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה, ישנם 8 מתנגדים כפי שנכתב לעיל. הבקשה נדחית מהסיבות שפורטו למעלה, ולאחר מכן תובא לדיון חוזר לדון בהתנגדויות.	30/05/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 103754 תחילת תוקף :	26/05/2022	חוות דעת תכנונית

02/03/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: מבטלת את תכנית המתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה בניה מירבי- אין תוספת גובה מס' קומות- אין תוספת קומה קוי בניין- אין בינוי חדש נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה, הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט: מפלס +0.00 קומת קרקע: מוצעת הפיכת שטח דירה קיימת לשטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. יש להראות ע"ג ההרמוניקה את התכנון הפנימי המוצע למרפאה לרבות ייעודי החללים. ע"פ תב"ע 103754 השימוש המותר במגרש זה הינו למגורים בלבד.		

יש לציין שהמרפאה כבר כיום פועלת במקום ללא היתר. ע"ב פתח את התיק במסגרת של שימוש חורג מהיתר ולא מתכנית, משיחה עם ע"ב עולה כי העניין נעשה בתום לב ובתיאום מולו שונה המסלול במערכת ייעודי הקרקע משימוש חורג מהיתר לשימוש חורג מתכנית. אין מניעה לאשר את השימוש החורג באופן זמני לשלוש שנים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6786.00 שנמסר בתאריך בתאריך : 14/11/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 103754, הבקשה אינה מהווה שטח נוסף ועומדת בקווי הבניין. מספר קומות אין תוספת קומות גבהים		

אין תוספת גובה מספר יחידות דיור אין תוספת יח"ד, מדובר בשטח ציבורי. שטחי בניה שטחים עיקריים : אין תוספת של שטחים עיקריים, הכל קיים בהיתר השטח שהיה למגורים הופך להיות שטח מרפאה בהיקף של 67.69 מ"ר. ממדים יש ממ"ד קיים בדירה , תנאי להוצאת היתר יהיה קבלת אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים ל"ר		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה ל"ר מרפסות זיז ל"ר תימוכין קניינים בשטח משותף הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי קיים רק נסח טאבו מרוכז אשר בו אינם מופיעים בעלי הנכס ולא היתה אפשרות לבדוק את בעלות בעלת הנכס. יש להגיש טופס טאבו חדש מעודכן ומלא, באם אין לכל הפחות טופס 19, כתנאי לדיון נוסף בוועדה תנאים טרם דיון חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה נדחתה בתאריך 10/05/2022 היות ולא הוצגה טבלת מאזן חניה ואין פתרון חניה למוצע.		

חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 21/03/2022 חוו"ד מחלקת שימור- לא שייך חוו"ד מחלקת איכה"ס- לא שייך אישור מהנדס העיר התנגדויות התקבלו 8 התנגדויות להלן נוסח ההתנגדויות : דייר דירה 5 טוען שהפיכת דירת מגורים למרפאה מהווה מטרד של ממש דייר דירה 2 טוען כמה טענות לעניין המרפאה : - עומס אנושי - מטרד בריאותי- היות ומתוכנן להיות רופאת משפחה והבניין יהיה מלא באנשים חולים - עומס גדול על החניות של בעלי הדירות - מטרד רוחני- היות ומדובר במרפאה שאמורה לקבל את כלל המגזרים ומדובר במתחם עם אופי חרדי מובהק 3. דיירה דירה 11 המתגורר בסמיכות לדירה עליה מבוקש שימוש חורג, טוען כמה טענות לעניין המרפאה : - המרפאה אשר כבר פועלת גורמת לו להרבה רעש ולהתגודדות אנשים וריבוי מבקרים - פוגעת ברגשות הדיירים היות ומגיעים למרפאה גם אנשים שאינם דתיים - חסימת חניות של בעלי הדירות בבניין. 4. דיירת דירה 5 טוענת כמה טענות כמה טענות : - נזק כלכלי- ערך הדירה יורד עקב סמיכות למרפאה - עומס אנושי- מבניין שקט הוא נהפך להיות קולני ורועש עקב ריבוי מבקרים		

- מצוקת חניה ותפיסתה ע"י באי המרפאה - נזק בריאותי- המבקרים הינם חולים. 5. דיירת דירה 18 טוען שיש הרבה אנשים שמגיעים שלבשים בצורה שאינה הולמת וכן מעמיסים מאוד על החניות 6. דייר דירה 20 טוען שהמבקרים במרפאה הינם אנשים לא רצויים וגונבים דברים מדיירי הבניין 7. דייר דירה 15 טוען טענות זהות כדייר דירה 2 לגבי עומס חניה, מטרד רוחני ומטרד בריאותי. 8. דירה 14 הגר באותה קומה טוען שבתם משותקת ומונשמת והעת חולים רבים כל כך ללובי הבניין ולשטח הקומה שלמה מסכנת את בתה שרגישה מאוד למחלות ווירוסים חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
שימוש חורג ממגורים למרפאה. -	08/02/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	6	אישור שירותי הכבאות
	7	אישור משרד הבריאות
	8	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
כן	9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
כן	10	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
	11	אישור מחלקת תברואה

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מדובר בבקשה לשימוש חורג מתכנית ממגורים למרפאה,

התיק מובא להכרעת הוועדה לענייני מקומות חניה.

בתאריך 26/11/2024 התקבלה חו"ד מעודכנת של מחלקת הסדרי תנועה, לפיה מוצע שימוש חורג ממגורים למרפאה נדרש עבור המוצע 3 מק"ח לאחר תוספת מק"ח 1 וקיזוז מתקן עבור הקיים, חסר מק"ח 1 - ע"פ תקן 5166ב סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לפטור מדרישת התקן עבור מק"ח החסר

לפיכך, לאור החוסר במקום חניה אחד בהתאם לחוות הדעת שהתקבלה ממחלקת הסדרי תנועה, יש לקבל את עמדת הוועדה לענייני זה ובאם להעביר לוועדה מחוזית לקבלת פטור

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2023/0297.00</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וילהלם זאב
עורך הבקשה	כץ רות
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב ישראל אלנקוה 26, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30565	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	48860.2
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015	30	מגורים	10392.1
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993	300	אזור מגורים 4 מיוחד	12269
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998			
5/36/06	תחילת תוקף	02/03/1998	32	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרים נוספים בבניין זה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 43 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה א, מפלס +11.99 :

בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר.

תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 :

מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר +מרפסות גג בשטח של 9.40 מ"ר+13.16 מ"ר.

ברחוב אלנקוה 26 , רמת שלמה גוש 30565 חלקה 26.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 02.10.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

(הבקשות הסרוקות במערכת שייכות לתיק אחר)

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה מס' 26 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	19/12/2024	מובא להכרעת הועדה : לאחר שהתיק נידון בוועדת משנה (בתאריך 13.10.2024) להתנגדויות והוועדה שמעה את הצדדים ההחלטה היתה לדחות אתה ההכרעה עד לקבלת דוח פיקוח. כעת התקבל דוח פיקוח שעפ"י בחינה חיצונית של המבנה :

הבניין מהחזיתות כפי שרואים נראה כמו בניין מגורים לכל דבר. אין שלט המוביל לתלמוד תורה אוסף שברחוב הזה יש ממש סמוך מבנים שמשמשים ללימודי תורה וכוללים כעת התיק מובא להכרעת הוועדה. חוות דעת תכנונית: יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/36/06 תחילת תוקף: 02/03/1998 ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים דברי הסבר: לאחר שהתיק נידון בוועדת משנה (בתאריך 13.10.2024) להתנגדויות והוועדה שמעה את הצדדים ההחלטה היתה לדחות אתה ההכרעה עד לקבלת דוח פיקוח. כעת התקבל דוח פיקוח שעפ"י בחינה חיצונית של המבנה:	15/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבניין מהחזיתות כפי שרואים נראה כמו בניין מגורים לכל דבר. אין שלט המוביל לתלמוד תורה אוסף שברחוב הזה יש ממש סמוך מבנים שמשמשים ללימודי תורה וכוללים כעת התיק מובא להכרעת הוועדה. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 ז' חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שכן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטייה מכך תחשב כסטייה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטייה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת . שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלימה		

תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבו ת האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג בכניסה אחת ועומדת לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת + 2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר. שטח מוצע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר >13.40 מ"ר , עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר >50 מ"ר , עומד במותר. מרפסת גג : תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 :		

מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר+13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז, ממ"ד, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה : עפ"י תב"ע : 8.90 + מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה : 8.90 + מ' + מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2) : "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, חדרי מחזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין : עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קניינים :		

תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי, אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה עד לקבלת דוח פיקוח לגבי השימושים הנעשים בבנין נשוא הבקשה לאחר קבלת דוח פיקוח הבקשה תובא לקבלת החלטה בדיון פנימי	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998	05/03/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים כללי *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים דברי הסבר: הוגשו 3 התנגדויות לבקשה והבקשה תואמת תב"ע בתאריך 16.24 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה כעת מובא לדיון בועדה לשמיעת ההתנגדויות. להלן המלצת האגף: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת: בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן: "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שכן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..."		

שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת...." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת...." הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג בכניסה אחת ועומדת לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת + 2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 :		

מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר. שטח מוצע: תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג: תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר > 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. מרפסות זיז, ממ"ד, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה: עפ"י תב"ע: +8.90 מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה: +8.90 מ' + מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים:		

התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין : עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קיניניים : תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי , אין צורך בהצגת תימוכין קיניניים. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבנין נשוא הבקשה , להלן עיקרי ההתנגדויות : הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים , גורם לרעש ולכלוך הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23		

חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הבקשה תואמת לנספח הבינוי ומקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה , להלן עיקרי ההתנגדויות : הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים , גורם לרעש ולכלוך הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות בעקבות החלטתה וועדה קודמת מיום 16/1/2024 שבה הוחלט לזמן את המתנגדים.	05/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

הוגשו 3 התנגדויות לבקשה, לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה וועדה לזמן את הצדדים על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
בקשה זו הינה תואמת במדויק לנספח הבינוי של תוכנית 14000 ז'. לבקש זו הוגשו 3 התנגדויות. עקב טעות סעיף ההתנגדויות לא הוכנס להמלצת האגף והבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 07/01/2023. מאחר והתקבלו התנגדויות הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים. התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי ההתנגדויות: הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים, גורם לרעש ולכלוך. הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים. וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים. מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי והמלצת האגף היא לאשרה, נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.	08/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית	08/01/2024	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי בקשה זו הינה תואמת במדויק לנספח הבינוי של תוכנית 14000 ז'. לבקש זו הוגשו 3 התנגדויות. עקב טעות סעיף ההתנגדויות לא הוכנס להמלצת האגף ע"כ הבקשה נידונה ברשות רישוי בתאריך 07/01/2023. מאחר והתקבלו התנגדויות הבקשה מובאת כעת לדיון בוועדה באם לזמן את המתנגדים. להלן המלצת האגף : *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973 תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000 תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000 חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן :		

"מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת..." שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכם תחשב כסטיה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת . שלביות ביצוע הבניה בקומות הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלימה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבות האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג בכניסה אחת ועומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת+ 2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר.		

שטחי בניה : עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר. שטח מוצע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג : תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר + 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע מיגון במסגרת הבקשה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקע"ר. מרפסות זיז, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי.		

גובה בניה : עפ"י תב"ע : 8.90 + מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה : 8.90 + מ' + מעקה גג. מס' קומות עפ"י סעיף 4.1.2(2) : "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות , כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין : עפ"י סעיף 4.1.2(ב) : יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קניינים : תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי , אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות מאת 3 דיירים בבניין נשוא הבקשה , להלן עיקרי ההתנגדויות : הדירה הקיימת משמשת למוסד חינוכי המהווה הפרעה ומטרד לשכנים , גורם לרעש ולכלוך.		

הורי התלמידים והמלמדים משתמשים בחניות של הדיירים מוסד החינוכי גורם להורדת ערך דירות המתנגדים. וע"כ מתנגדים להרחבת יח"ד זו אשר תשמש להרחבת המוסד הקיים. מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי, נושא ההתנגדויות מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	07/01/2024	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובלת מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/06 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי *5/36/06 תחילת תוקף 2.3.1998 איזור מגורים כללי *1973ב תחילת תוקף 11.3.1993 איזור מגורים 2 מיוחד *14000ב תחילת תוקף 5.9.2015 מגורים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01.03.2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתכנית 14000ז חל סעיף סטייה ניכרת כדלהלן : "מס' יח' הדיור המירבי בתוכנית זו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." "קווי הבניין בתוכנית זו הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבן הבינוי לבין הגבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת..." מס' הקומות המירבי בתוכנית זו וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת..." הנסיגות המופיעות בנספח בינוי בכל הקומות הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת..."	31/12/2023	חוות דעת תכנונית

שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת..." אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש תחשב כסטיה ניכרת..." הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת . שלביות ביצוע הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. הבניה בבניינים מדורגים, בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות הבניה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בהינף אחד כל כניסה בעמודה שלמה תוספת בניה בחללים קיימים יותר שתהא בנפרד מההרחבו ת האחרות. הבניה המבוקשת הינה תוספת בקומת הגג ובנסיגה בכניסה אחת ועומדת בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : קיים נספח -מנחה ומחייב לעניין קווי בנין יח"ד ומס' קומות הריסה ונסיגה בכל הקומות המציע תוספת חדר מגורים מפלס +3.00 לדירה מס' 53 קומת מגורים חדשה לדירה מס' 53 עם מדרגות מקשרות לדירה הקיימת + 2 מרפסות גג. המוצע בבקשה תואם במדויק לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מאושרת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 13.40 מ"ר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 :		

מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 50 מ"ר. שטח מוצע: תוכנית קומה א, מפלס +11.99 : בחזית צפונית מוצעת תוספת לדירה מס' 53 בשטח של 12.57 מ"ר > 13.40 מ"ר, עומד במותר. תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעת תוספת קומת מגורים לדירה מס' 55, בשטח של 49.45 מ"ר > 50 מ"ר, עומד במותר. מרפסת גג: תוכנית קומה ב, מפלס +14.99 : מוצעות מרפסות גג בחזית צפונית ומערבית, בשטח של 9.40 מ"ר + 13.16 מ"ר. המרפסות תואמות נספח בינוי במדויק ועומדות בשטחים המותרים, אין מניעה לאשר. ממ"ד לא מוצע מיגון במסגרת הבקשה תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף. מרפסות זיז, תכסית, יח"ד, גדר/מבנה להריסה לא מוצע, לא רלוונטי. גובה בניה: עפ"י תב"ע: +8.90 מ' + מעקה גג. מוצע בבקשה: +8.90 מ' + מעקה גג. מס' קומות		

עפ"י סעיף 4.1.2(2): "תותר תוספת קומה והרחבות בחזיתות המבנים לשם הרחבת יח"ד קיימות, כמצוין בנספח הבינוי." מוצע בבקשה: תוספת קומה למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת מס' 53. עומד במותר, אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת בהוראות סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. פסולת בניין: עפ"י סעיף 4.1.2(ב): יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה. תנאי מתאים הוטמע במערכת. תימוכין קנייניים: תוכנית תואמת תב"ע ונספח בינוי, אין צורך בהצגת תימוכין קנייניים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 15.10.23 חוות דעת תכנונית: הבקשה המוצעת תואמת נספח בינוי, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה:

לאחר שהתיק נידון בוועדת משנה (בתאריך 13.10.2024) להתנגדויות והוועדה שמעה את הצדדים

ההחלטה היתה לדחות אתה ההכרעה עד לקבלת דוח פיקוח.

כעת התקבל דוח פיקוח שעפ"י בחינה חיצונית של המבנה:

הבניין מהחזיתות כפי שרואים נראה כמו בניין מגורים לכל דבר. אין שלט המוביל לתלמוד תורה

אוסף שברחוב הזה יש ממש סמוך מבנים שמשמשים ללימודי תורה וכוללים

כעת התיק מובא להכרעת הוועדה.

חוות דעת תכנונית:

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2000/0735.07</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מעלית ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קניג שרה
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

קהילות שו"ם 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
5239	תחילת תוקף	18/08/2000			
6139	תחילת תוקף	14/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.10.1981 בת.ב 1981/0041.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 26.07.1985 בת.ב 1981/0041.01 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 04.05.1989 בת.ב 1981/0043.03 ובו אושר "בניית מרפסת".

- בתאריך 26.02.2001 בת.ב 2000/0735.00 ובו אושר "תוספות מרפסות סגורות בתוך נישא בבניין".

- בתאריך 04.04.2001 בת.ב. 2000/0735.01 ובו אושר "בניית 2 מרפסות קומות ג' ד'".
- בתאריך 13.08.2001 בת.ב. 2000/0735.02 ובו אושר "תוספות מרפסות סגורות בתוך נישה בבניין".
- בתאריך 23.01.2005 בת.ב. 2000/0735.04 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבת דירה ותוספת פרגולה במרפסת ג'".
- בתאריך 06.06.2006 בת.ב. 2000/0735.05 ובו אושר "תוספת הרחבה על הגג".
- בתאריך 15.05.2017 בת.ב. 00.0425/2016 ובו אושר "תוספת מרפסות זיז והסבה של שטח מרפסת לשטח עיקרי".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב קהילות שום 3 בניין מדורג בן 5 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30730 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצעת מעלית, מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קיר תומכים ועמודים.

קומה א' במפלס +2.46 :

דירה מס' 1- מוצעת מעטפת ומעלית.

קומה ב' במפלס +5.26 :

דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, מעלית ומרפסות זיז .

קומה ג' במפלס +8.06 :

דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים, מעלית ומרפסות זיז .

קומה ד' במפלס +8.06 :

דירה מס' 13- מוצע שינוי בפתחים, מעלית ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" תוספת שונה במעט מנספח הבינוי , ומעבירה חלק מהזכויות הבניה למיקום אחר, אשר חורג מקו הבניין על מנת לאפשר שימוש מושכל בזכויות הבניה "

"תוספת מעלית חיצונית לנגישות".

"תוספת מרפסות זיז עד 2 מ'".

"הקלה מסעיף 9 (י,2) שלבי הביצוע בתוכנית 5239, בדבר בניה שלא בהינף אחד של כל תוספות בניה שבכל קומה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 1 התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים בקומת הקרקע.
	התוספות המוצעות אינן מוקבלות אדריכלית יש להתאים את התוספות במדויק לנספח הבינוי.
	המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד.
	-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
	נספח בינוי :
	בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה.
	במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי".
	מוצע בבקשה :
	קומת קרקע מפלס +0.00 :
	מוצעות מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קירות תומכים ועמודים- בשונה מנספח הבינוי-העמודים המוצעים חורגים מקו בניין אך עומדים בתקנות בנייה במרווחים.
	-יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים.

- יש להתאים את העמודים התומכים ומיקום המדרגות המוצעים בהתאם לנספח הבינוי . מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קווי בניין : קו בניין אדום לתוספות הבניה בקומות א-ד' -התוספות המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים. -יש לצמצם את התוספות לתחום קווי בניין מאושרים. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מרפסות :		

מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז . מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 16.73 מ"ר- שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש לצמצם לשטח המותר ולהציג חישוב ממוצע של מרפסות בבניין המבוקש. בעומק-2.00 מ' במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 6.83 מ"ר- חורג מהמותר על הנספח – יש לצמצם לשטח המותר . בעומק-1.80 מ' במרווח- חורג מעט מקווי בניין למרפסות. -יש לצמצם לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי. מעלית : מוצע בקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים. -יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אביטל כתובת המתנגד רח' קהילות שום 1 .		

"אנחנו חתמנו רק על התוספת בניה שלא כללה תוספת מרפסת באורך שמונה מ' על 2 מ'. המרפסות מחשיכות את חלונות ביתנו." "התחילו כבר לבנות רלסים שימשו בסיס למרפסות. נגרם נזק בדירתנו ששופצה ממש לאחרונה." מדובר באנשים מבוגרים . התנגדות הינה מבעל הדירה של המעטפת והוא מציין שהוא מתנגד לכל הבקשה. לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5239 תחילת תוקף : 14/02/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 6139 - תחילת תוקף 14/02/2000, אזור מגורים 1 מיוחד- לא רלוונטי לבניין המבוקש. * 5239 - תחילת תוקף 18/08/2000, אזור מגורים 1 מיוחד.	17/12/2024	חוות דעת תכנונית

תוכניות כפופות : * 2789 - תחילת תוקף 23/10/1981. *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתב"ע 5239 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "לבניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעות מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קירות תומכים ועמודים- בשונה מנספח הבינוי-העמודים המוצעים חורגים מקו בניין אך עומדים בתקנות בנייה במרווחים. -יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים. - יש להתאים את העמודים התומכים ומיקום המדרגות המוצעים בהתאם לנספח הבינוי . מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה א' במפלס +2.46 : דירה מס' 1- מוצעת מעטפת- בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית). קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט		

מהנספח אשר מהווה מפגש אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגש אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי. מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיפים מעלית ומרפסות). קומה ד' במפלס +8.06 : דירה מס' 13- מוצע שינוי בפתחים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. מוצעת מעלית- בשונה מנספח הבינוי - (ראה סעיף מעלית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7169.00 שהוגש מיום 26.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום לתוספות הבניה בקומות א-ד' -התוספות המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים. -יש לצמצם את התוספות לתחום קווי בניין מאושרים. קו בניין כחול לתוספות בקומה ה'. קו בניין ירוק לתוספת מחסנים בקומת הקרקע. המעלית המוצעת חורג מקווי בניין מאושרים- (ראה סעיף מעלית). מס' קומות : ע"פ הוראות התב"ע 5239 מס' קומות מירבי- 5 קומות מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. גובה :		

ע"פ הוראות התבע 5239 גובה המירבי לא יעלה על 17.4 מ' . מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תב"ע 5239 וע"פ נספח הבינוי מס' 1 . מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 36.35 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 28.63 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תבע 5239 סעיף 9 (י) 1."כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הדרומית בכל קומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים"- לא רלוונטי לבקשה זו. 2."כל תוספות הבניה המוצעות בכל קומה של כל בניין תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "הקלה בדבר שלא בהינף אחד "- ע"כ אין מניעה לאשר. פתחים : חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות. מרפסות :		

מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.26 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז . מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 16.73 מ"ר- שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בניין אינו עולה על 12 מ"ר. יש לצמצם לשטח המותר ולהציג חישוב ממוצע של מרפסות בבניין המבוקש. בעומק-2.00 מ' במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 6.83 מ"ר- חורג מהמותר על הנספח – יש לצמצם לשטח המותר . בעומק-1.80 מ' במרווח- חורג מעט מקווי בניין למרפסות. -יש לצמצם לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי. קומה ג' במפלס +8.06 : דירה מס' 9- מוצעות מרפסות זיז לא מקורות : מרפסת צפון מזרחית- בשטח- 12.00 מ"ר. בעומק-2.00 מ' במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - עומד במותר. יש לציין כי מרפסת זו אושר בתיק רישוי מס' 2016/425.00 אך טרם נבנתה- אין מניעה לאשר. מרפסת צפון מערבית- בשטח- 7.91 מ"ר בעומק-1.70 מ'		

במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות – ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +8.06 : דירה מס' 13- מוצעת מרפסת גג בשטח- 29.99 מ"ר. - אין מניעה לאשר. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית זו קיימות מרפסות ע"כ עומד בצמד. . ממ"ד : בבקשה זו לא מוצע ממ"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מעלית : מוצע בקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים. -יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022). תימוכין קניינים : עבור תוספת מעלית - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה שתשרת המעלית. במעמד פתיחת תיק התקבלו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 19.11.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 20.11.24 - "לאשר את הבקשה".		

נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית 5239- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים בקומת הקרקע. התוספות המוצעות אינן מוקבלות אדריכלית יש להתאים את התוספות במדויק לנספח הבינוי. המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליח"ד. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אביטל כתובת המתנגד רח' קהילות שום 1 . "אנחנו חתמנו רק על התוספת בניה שלא כללה תוספת מרפסת באורך שמונה מ' על 2 מ'. המרפסות מחשיכות את חלונות ביתנו ." "התחילו כבר לבנות רלסים שימשו בסיס למרפסות. נגרם נזק בדירתנו ששופצה ממש לאחרונה." מדובר באנשים מבוגרים. התנגדות הינה מבעל הדירה של המעטפת והוא מציין שהוא מתנגד לכל הבקשה. לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.		

תוספת שונה במעט מנספח הבינוי, ומעבירה חלק מזכויות הבניה למיקום אחר, אשר חורג מקו הבניין על מנת לאפשר שימוש מושכל בזכויות הבניה תוספת מעלית חיצונית לנגישות תוספת מרפסות זיז, עד 2.0 מ"מ הקלה מסעיף 9 (י, 2) שלבי הביצוע בתכנית 5239, בדבר בניה שלא בהינף אחד של כל תוספות בניה שבכל קומה.	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
	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
לדחות במתכונת המוצעת

יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים בקומת הקרקע.

התוספות המוצעות אינן מוקבלות אדריכלית יש להתאים את התוספות במדויק לנספח הבינוי.

המרפסות המוצעות יש להתאים לנספח הבינוי ויש לצמצם את המרפסות החורגות מעל 14 מ"ר ליחיד.

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

נספח בינוי :

בתוכנית התב"ע 5239 קיים נספח בינוי מספר 1 (שותק) מחייב, כל שינוי מהמחייב מצריך הקלה.

במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה - "לבניה בשונה מנספח הבינוי".

מוצע בבקשה :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצעות מדרגות פיתוח חדשות, שינוי קירות תומכים ועמודים - בשונה מנספח הבינוי-העמודים המוצעים חורגים מקו בניין אך עומדים בתקנות בנייה במרווחים.

-יש לקבל חו"ד הנדסית מה הסיבה לשינוי מיקום עמודים.

- יש להתאים את העמודים התומכים ומיקום המדרגות המוצעים בהתאם לנספח הבינוי .

מוצעת מעלית - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית).

קומה א' במפלס +2.46 :

דירה מס' 1- מוצעת מעטפת - בשונה מנספח הבינוי- המעטפת מוצעת בקונטור קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי.

מוצעת מעלית - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיף מעלית).

קומה ב' במפלס +5.26 :

דירה מס' 5- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי.

מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות).

קומה ג' במפלס +8.06 :

דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים - בשונה מנספח הבינוי- התוספת מוצעת בשטח קטן במעט מהנספח אשר מהווה מפגע אדריכלי ויוצר טלאים של תוספות ע"כ יש להציג את המעטפת בהתאם לנספח הבינוי.

מעלית ומרפסות זיז - בשונה מנספח הבינוי -(ראה סעיפים מעלית ומרפסות).

קווי בניין :

קו בניין אדום לתוספות הבניה בקומות א-ד' -התוספות המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים.

-יש לצמצם את התוספות לתחום קווי בניין מאושרים.

פתחים :

חזית מערבית- יש ליצור פתחים אחידים לכל התוספות.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +5.26 :

דירה מס' 5- מוצעות מרפסות זיז .

מרפסת צפון מזרחית-

בשטח- 16.73 מ"ר- שטח מותר למרפסות לדירה מקורות או לא מקורות עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות הזיז בניין אינו עולה על 12 מ"ר.

יש לצמצם לשטח המותר ולהציג חישוב ממוצע של מרפסות בבניין המבוקש.

בעומק-2.00 מ'

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

מרפסת צפון מערבית-

בשטח- 6.83 מ"ר- חורג מהמותר על הנספח – יש לצמצם לשטח המותר .

בעומק-1.80 מ'

במרווח- חורג מעט מקווי בניין למרפסות.

-יש לצמצם לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח הבינוי.

מעלית :

מוצע בקשה :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצעת מעלית מעבר לקווי בניין מאושרים.

-יש לשמור על מרחק של מינימום 1 מ' מגבול מגרש לקיר החיצוני של המעלית (עפ"י סעיף 5 לתקנון תכנית 5022).

התנגדויות :

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

התקבלה התנגדות מאת הדייר משה אביטל כתובת המתנגד רח' קהילות שום 1 .
"אנחנו חתמנו רק על התוספת בניה שלא כללה תוספת מרפסת באורך שמונה מ' על 2 מ'.
המרפסות מחשיכות את חלונות ביתנו".
"התחילו כבר לבנות רלסים שימשו בסיס למרפסות.
נגרם נזק בדירתנו ששופצה ממש לאחרונה."
מדובר באנשים מבוגרים .

התנגדות הינה מבעל הדירה של המעטפת והוא מציין שהוא מתנגד לכל הבקשה.
לאחר תיקון הבקשה כנדרש יובא לוועדת התנגדויות.

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

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

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים קודמים רלוונטים למעט ההיתר המקורי של המבנה בתיק בנין 1973/559

בנוסף קיימת בקשה בתיק 2015/127.1 אשר בגינה מבוקשות תוספות בניה לדירות בקומות מעל, בקשה זו טרם קבלה היתר ונמצאת בהליכי רישוי במחלקה.

סוג בקשה : תוספת בניה ומרפסות

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות :

בבקשה פורסמו הקלות בשלב פתיחת התיק,

להלן נוסח ההקלות :

הקלה בגין אי עמידה בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 , תום מועד להגשת התנגדויות : 04/06/2024 , לא התקבלו התנגדויות.

תנאים טרם דיון :

חו"ד איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 29/07/2024

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 22/09/2024

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש כל בעלי הנכס המבקשים בבקשה והחתומים עליה.

מידע קודם

מתאריך	
19/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בבקשה לתוספת 4 מחסנים + תכנית צל למחסנים עתידיים.	

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : רישום תצ"ר : ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, ויש להמציא כתנאי לדיון נוסף בוועדה. שטחים : שטח שירות מוצע בבקשה : 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף : 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר. יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה לאחר תיקון התכנית כנדרש לעיל, יובא התיק לדיון נוסף בעניין ההתנגדויות יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 316562 תחילת תוקף : 20/07/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : אין תכניות נוספות שחלות בחלקה למעט תכנית 5022 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : התכנית החלה ביטלה את הכפיפות לתכנית מתאר 62 לירושלים סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף 4.1.2(ה'), סטייה ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה בנייה מירבי- אין תוספת קומה 2. קווי בניין – אין חריגות מקו הבניין. 3. מספר יח"ד – אין תוספת יח"ד בבקשה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה הנספח מחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה בנייה, שטחי בנייה ומס' יח"ד. הבקשה לא תואמת נספח כמפורט להלן : מפלס 1.10 - קומת מחסנים :		

מוצעת תוספת של 4 מחסנים לדירות 3,4,6,8,7 וכך תכנית צל 45 מחסנים עתידיים נוספים. המחסנים המוצעים אינם תואמים את נספח הבינוי נספח הבינוי נתן מחסנים לכל הדירות כאשר חלק מן המחסנים מוצעים בתוך המקלט הקיים, אך התכנית החלה בחלקה אינה נתנה פתרון מיוגו לכל הדירות בעמודה זו ולכן פתרון של מחסנים בתוך מקלט אינם ישימים ולכן מתוכננים מחסנים בתחום קווי הבניין אך בשונה מהנספח. אין מניעה לאשר את המחסנים המוצעים. התקבלו חתימות של כלל דיירי העמודה לשינוי המוצע. בנוסף מבוקש פתח גישה נוסף לבניין למפלס זה מרחוב סמוך, פתח זה מופיע בהיתר המקורי של הבניין אך לא קיים בפועל, אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/7129.00 שנמסר בתאריך: 19/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין לתוספות סומנו ע"פ תכנית 316562 זו. התוספת המבוקשת עומדת בקווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 5 מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצעת קומה אחת מתחת לקרקע כמותר.		

גבהים אין תוספת גבהים. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטח שירות מוצע בבקשה : 54.83 מ"ר. שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף : 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר. ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר. יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה. ממדים / חדרים מחוזקים לא מוצע תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413		

ההיתר המקורי של הבניין הופק לפני שנת 1980 ולכן יש צורך בחיזוק. התקבל אישור חיזוק מבנים המאפשר את הבניה היות והיא מוגדרת כשינוי מותר יש לעמוד בכל ההנחיות הנתנו מהמהנדס כמופיע בהצהרה. רישום תצ"ר : ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין. טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, לפיכך התיק מובא לדחיה במתכונת המוצעת עד לקבלת אישור זה. שלביות ביצוע : בסעיף 7.1 בתקנון התב"ע מפורטים שלבי הביצוע הבאים : 1. הרחבות הדיור המוצעות בחזיתות הבניין הקיימות תיבנה כל עמודה בהינף אחד בלבד- לא רלוונטי 2. תוספת הקומה החדשה המוצעת תיבנה בהינף אחד בלבד- 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 התקבלו חתימות בפתיחת התיק תנאים טרם דיון חו"ד איכה"ס- התקבל אישור בתאריך 29/07/2024 בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 22/09/2024 התנגדויות התקבלו לבקשה זו שני התנגדויות מגב' עדינה בסון וממר דוד מתיתהו, המיוצגות ע"י עו"ד, שני המתנגדים גרים בקומת הקרקע מעל קומת המחסנים המוצעת. להלן עיקרי הדברים : לא הובאה לידיעתם בקשה זו אלא רק בשלב הפרסום טוענים לפגיעה בחוזק הבניין עקב חפירה מתנגדים לתכנון המוצע מתנגדים לפתח החדש המוצע לבניין וטוענים כי תכנון פתח במיקום שהוצג יהפוך את הבניין למרכזי ויהווה מעבר להולכי רגל		

טוענים כי הבקשה הוגשה באופן חפוז ועם הרבה ליקויים. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניה בשונה מנספח בינוי כולל שינויים בפתחים ושלא בהינף אחד	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מדובר בבקשה לתוספת 4 מחסנים + תכנית צל למחסנים עתידיים.

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

רישום תצ"ר :

ע"פ תיק המידע, תנאי לדיון בוועדה יהיה רישום תצ"ר בספרי המקרקעין.

טרם התקבל אישור רישום תצ"ר, ויש להמציא כתנאי לדיון נוסף בוועדה.

שטחים :

שטח שירות מוצע בבקשה : 54.83 מ"ר.

שטח שירות מותר ע"פ התב"ע בקומת מרתף : 191.75 מ"ר לשני הכניסות, כאשר לכל כניסה יש 95.87 מ"ר.

ישנו שטח שירות קיים בקומה זו אך לא הוצג חישוב של השטח הקיים ולפיכך לא ניתן היה לוודא עמידה במותר.

יש לחשב את כלל שטחי השירות הקיימים במפלס זה

לאחר תיקון התכנית כנדרש לעיל, יובא התיק לדיון נוסף בעניין ההתנגדויות

יש לתקן את ההערות והליקויים הגרפיים ע"ג ההרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1989/0663.06</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה וממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צייגר הלל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי קציר זוהרה
מתכנן השלד	הנדסאי שמוחה איזק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

ניקנור 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב ניקנור 4, גוננים, גוש : 30171, חלקה : 104.

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 3 :

במפלס +0.00 - מבוקשת תוספת בניה לכיוון חזית דרומית, וכן מוצעת מרפסת גג.

לכיוון חזית צפונית מוצע ממ"ד.

במפלס 3.57 - מוצעת תוספת קומה חלקית וכן מוצעת חצר אנגלית לאירור טבעי של הקומה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה מקו בנין 2 מ' בחזית דרומית ו 4 מטר בחזית צפונית – ניצול זכויות מקסימלי

ממ"ד - בטחון

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 26/09/2023

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בוצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	2696
	תחילת תוקף :
	28/08/1980

ייעוד הקרקע: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת התיק מובא לדחייה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה. כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבניין. קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות. לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר. מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התייחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזיטיבית של בעלי הדירות או לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת. כעת לאחר וועדה התקבל אישור מיוחד לבקשה זו ע"י מנהל האגף יואל שבת וזאת שניתן יהיה לבחון את השטחים ע"י פרסום הקלה לבניה של עד 125 מ"ר, וזאת כי בעבר ניתן היתרים בחלקה זו לפי בניה עד 125 מ"ר ע"י פרסום הקלה ובכדי לא ליצור איפה ואיפה בין השכנים יהיה ניתן להציע בחלקה זו בהתאם לנ"ל. כמו"כ כעת מוצע ממ"ד + תכנית צל לדירה הצמודה ובדירות מעל בקומה א'. לא מוצג תכנית צל עבור כלל הדירות היות ולחלקן קיים ממ"ד/ ח. מחוזק. כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה. כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו. יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו.		

כעת היות והוועדה לא הכירה בפרסום התיק נדרש לפרסום נוסף עבור "הקלה במספר הקומות" "לבניה עד 125 מ"ר" תיקון הקלה על חריגה מקו הבניין והיא "הקלה מקו הבניין המאושר אשר עומדים ב-10% מהמותרים בהקלה בקיר עם פתחים" ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטיים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות. כעת נראה שמרחק קו הבניין תואם לתיק המידע שהתקבל.		

מפלס -3.57 מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות. כעת מוצע חצר אנגלית בעומק ובגובה 1.5 מ' , עומד במותר. מפלס +0.00- מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע. כעת הוסרה מהבקשה מרפסת הגג. ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.		

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחיתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שיונית לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך. יצויין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. כעת התיק נדרש לפרסום חוזר עבור "הקלה במספר הקומות"- התבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. כמו"כ הבינוי מוצע בהתאם לקו שיווני המאפשר אופציה עתידית לבינוי לדירות העליונות ומוצע בחריגה מעט מהבינוי הקיים בקומת המרתף בהתאם למבנה המקורי ע"מ שלא יהווה באזור זה 3 קומות בחתך. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום."		

חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר. הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה.

מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר.

לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה.

ע"פ מדיניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות, תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה).

כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת.

במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה.

כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות.

ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.

יצוין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה.

לסיכום :

יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67 יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התייחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה. לאחר וועדה התקבל אישור מיוחד לבקשה זו ע"י מנהל האגף יואל שבת וזאת שניתן יהיה לבחון את השטחים ע"י פרסום הקלה לבניה של עד 125 מ"ר, וזאת כי בעבר ניתן היתרים בחלקה זו לפי בניה עד 125 מ"ר ע"י פרסום הקלה ובכדי לא ליצור איפה ואיפה בין השכנים יהיה ניתן להציע בחלקה זו בהתאם לנ"ל. כעת הוצג תצ"א לפני 67 של המבנה המקורי. הוצגה טבלה של ההיתרים שיצאו במבנה זה, כמו"כ הוצג ברבובט שטחים כלל שטחי המבנה הקיימים ע"פ ההיתרים. ע"פ המדידה שטח דירת המבקש הינו 43.84 מ"ר. מבוקש בהקלה לבניה עד 125 מ"ר- התבצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק. $81.16 = 125 - 43.84$ מ"ר מותרים. מוצע 62.34 מ"ר שטח עיקרי. $106.18 = 43.84 + 62.34$ מ"ר, עומד במותר. ש. שירות :		

מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים מבוקש שטח ממ"ד ע"פ המותר תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלשית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע . תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. כעת מוצע תוספת בתת הקרקע בהתאם לבינוי שוויוני עבור 2 הקומות + תכנית צל . יש להראות את קו השוויוני בצורה ברורה- ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה. ממ"ד : ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התייחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה.		

כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התייחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / n. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזטיבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת. מעבר לכך מבחינת פורפרציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל נראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. לאחר עיון ובדיקה נמצא כי מיקום הממ"ד המוצע כעת בחזית צפונית הינו המתאים ביותר וזאת כיוון שהינה מהווה פתרון מיגוני עבור תכנית צל לדירה הצמודה ולדירות מעליהן. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי. נושא זה נבחן מול ר"צ ונבדקו אופציות במיקומים שונים, מיקום הממ"ד המוצע כעת נראה כפתרון מיטבי עבור המבקשים וכלל הדיירים.		

חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 הוצג תצ"א מלפני 67 חומרי בניה : יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית. יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. כעת כלל התוספות מוצעות בחיפוי אבן פראית כפי המותר בתכנית. קיוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ .		

מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. כעת עובי קירות מחושב כנדרש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b		
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 ונדחה במתכונת המוצעת התיק מובא לדחייה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה. כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה. כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו. יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו. כעת היות והוועדה לא הכירה בפרסום התיק נדרש לפרסום נוסף "הקלה במספר הקומות" "לבניה עד 125 מ"ר"	09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקון הקלה על חריגה מקו הבניין והיא "הקלה מקו הבניין המאושר אשר עומדים ב%10 מהמותרים בהקלה בקיר עם פתחים" כעת בוצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. שטחים לאחר וועדה התקבל אישור מיוחד לבקשה זו ע"י מנהל האגף יואל שבת וזאת שניתן יהיה לבחון את השטחים ע"י פרסום הקלה לבניה של עד 125 מ"ר, וזאת כי בעבר ניתן היתרים בחלקה זו לפי בניה עד 125 מ"ר ע"י פרסום הקלה ובכדי לא ליצור איפה ואיפה בין השכנים יהיה ניתן להציע בחלקה זו בהתאם לני"ל. כעת הוצג תצ"א לפני 67 של המבנה המקורי. הוצגה טבלה של ההיתרים שיצאו במבנה זה, כמו"כ הוצג ברובוט שטחים כלל שטחי המבנה הקיימים ע"פ ההיתרים. ע"פ המדידה שטח דירת המבקש הינו 43.84 מ"ר. מבוקש בהקלה לבניה עד 125 מ"ר. $125 - 43.84 = 81.16$ מ"ר מותרים. מוצע 62.34 מ"ר שטח עיקרי. $43.84 + 62.34 = 106.18$ מ"ר, עומד במותר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b		
הקלה במספר קומות הקלה לבניה עד 125 מ"ר הקלה מקווי בניין ממ"ד- מחוץ לקווי בניין	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	08/05/2024	דיון בועדת משנה לדחות : במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה. כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין. קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות. לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר. מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזיבית של בעלי הדירות או לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת. כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה. כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו. יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו. ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות.		

מפלס 3.57- מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות. מפלס 0.00+/- מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתיך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שווינוי לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך.		

יצויין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התייחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר . הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר. לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה. ע"פ מדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. . (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה). כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת. במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבועי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר.		

יצויין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה. לסיכום : יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67 יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע . תכנית הצל ניראת כשוויינת, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ממ"ד : ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה.		

כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4 . לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזיטבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת. מעבר לכך מבחינת פורפרציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל ניראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי. חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 חומרי בניה : יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית . יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. קיזוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות :		

שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	21/03/2024	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספך בתכנית קיים תשריט בקני"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות. מפלס -3.57 מוצע בינוי החורג בכ- 0.78 מ' מקווי הבניין עבור בינוי עם פתחים לכיוון חזית דרומית - צידית. המרווח ע"פ מחלקת מידע הינו 7.8 מ'. ע"פ תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה עם פתחים לחזית צידית בשיעור של עד 10% תוך שמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה המוצעת עומדת בשיעור של 10% מהמרווח ושומרת על יותר מ- 2.70 מ' בגבול החלקה.		

מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות. מפלס ± 0.00 מוצעת חריגה של כ- 25 ס"מ מקווי הבניין עבור בינוי עם פתחים לכיוון חזית דרומית-צידית. המרווח כאמור ע"פ מחלקת מידע לחזית זו הינו 7.8 מ'. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה עם פתחים לחזית צידית בשיעור של עד 10% תוך שמירה על 2.70 מ' מגבול החלקה. החריגה המוצעת עומדת בשיעור 10% ומשאירה 2.70 מגבול החלקה. אין מניעה לאשר. מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיז כהמשכית למרפסת גג, כמו כן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיז שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה.		

ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שווינוי לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך. יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד יצוין כי במידה והבקשה הינה מכח הקלות כמותיות (2.5% / 6%) ממילא יהיה צורך לצאת לפרסום חוזר ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' בבקשה מבוקשת תוספת קומה בקומת המרתף, אין נגיעה בגובה הקיים.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר . הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר. לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה. ע"פ מדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. . (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה). כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת. במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. יצוין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה. לסיכום : יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67. יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי.		

לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה. ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע . תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ניוד זכויות מצד המבנה אל המרתף - תימוכין קניינים : היות וקיימת בבקשה ניוד זכויות עבור קומה שלישית ושימוש בשטח משותף יש לקבל הסכמת שכנים. בבנין נשוא הבקשה קיימות 2 כניסות אשר בכל כניסה 4 תתי חלקות סה"כ 8 יח"ד. ע"פ ההנחיות בבניה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 ע"ג ההרמוניקה מבעלי הזכויות בכניסה נשואת הבקשה. (בבנין מרובה כניסות) לגבי שאר הדיירים, משלוח הודעות כמקובל. במקרה זה ההסכמות הנדרשות הינן : $8/3 \times 2 = 5.3$ ע"פ נתוני המערכת נמצא כי קיימות 3 חתימות + המבקש , סה"כ 4. עבור ההסכמה הנוספת שחסרה ניתן לקבלת את היתר שהופק לדירה מס' 6 בתיק מס' 1989/663.01 בו אושרה בניה דומה המהווה הסכמה . ניתן לראות כי קיימת עמידה בתימוכין הקניינים של הבקשה.		

ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צפוני צידי. שטח הממ"ד כ-12 מ"ר נטו. השטח עומד בתקנות פיקוד העורף. השטח העולה על 12 מ"ר מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בניין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה. כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת. מעבר לכך מבחינת פורפרציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל ניראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזק לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי. תימוכין קניינים לממ"ד- עבור ממ"ד נדרש 1/3 מבעלי החלקה שמהווים 2/3 מהעמודה.		

2.6=8/3, כאמור התקבלו 4 חתימות המהוות 1/3 מהחלקה והיות ומדובר בעמודה בעלת 2 ממ"דים מספיקה חתימת המבקש עבור עמידה ב2/3 מהעמודה, אך יש לקבל את הסכמתו הפוזיבית / תקנה 36 של הדייר העליון אודות תכנית הצל . חוות דעת תכנונית : יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית. יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית . יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. קיצוז עובי קירות : ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות : שיטה רטובה : (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ. תנאים לדיון :		

איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 25/12/2023 ע"י ניר מרגלית שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 24/12/2023 ע"י ענבל כהנה התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
התיק מובא לדחיה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה. כפי שמפורט בגוף ההמלצה בתב"ע החלה בחלקה זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של קווי הבנין. קיימת מדניות אגף מתאריך 19/11/2023 אשר יש לפעול על פיה בהצגת מקור הזכויות בתב"עות נפחיות. לאחר עדכון התכנית ניתן יהיה לשוב ולבחון עמידה בשטח המותר. מעבר לכך מוצע ממ"ד ללא התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמת הפוזיבית של בעלי הדירות או לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המתוכננת. כמו כן מובא כבר כעת להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"	21/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי. ניתן לקזז עובי קיר ע"פ ההנחיות העדכניות, ראה הרחבה מטה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/5636 שהוגש מיום 10/04/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. החריגות יפורטו בהמשך וע"פ הסעיפים הרלוונטים. גבול חלקה : בהשוואה של קו גבול החלקה המוצג ע"ג ההרמוניקה אל מול המפה שהתקבלה ממחלקת מידע ניראה כי חלה טעות בשרטוט גבול החלקה ומיקומו / גודלו אינו מדויק וממילא המרווחים אינם תואמים את תיק המידע. החריגות נבחנו בהסתמך על מפת המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך על ע"ב לתקן את קווי הבניין בכל הקומות ע"מ שניתן יהיה לאמת את בחינת החריגות. מפלס -3.57 מוצעת חצר אנגלית המתוכננת במרווח. ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לבקש חצר אנגלית במרווח כאשר רוחב ועומק החצר אינו עולה על 1.5 מ'. מוצעת חצר אשר גובהה כ- 2.5 מ', לא ניתן לאשר ויש לצמצם לגובה הנדרש בתקנות. מפלס +0.00- מוצעת מרפסת גג אשר מתוכננת חלקה ע"ג בינוי העומד בתקנות, וחלקה מתוכננת כהמשך זיזי המקרה כמעט לחלוטין את החצר האנגלית המוצעת בקומת המרתף. כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מרפסת זיזי כהמשכית למרפסת גג, כמוכן לא מקובלת החסימה הכמעט מלאה לחצר האנגלית אשר תפקידה לאפשר איורור טבעי לקומת המרתף, ובנוסף לא עומדים בגובה המינימלי הנדרש למרפסת זיזי שלא לדבר על צמד מרפסות אשר איננו מתקיים. מרפסת גג תתאפשר בהתאם לבינוי הקיים אשר עומד בתקנות סטיה ניכרת בשיעור של 10% בקיר עם פתחים. יש לוודא כי קיימת יתכנות למרפסת גג במתכונת הבינוי המוצע בתת הקרקע.		

מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחיתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. ע"פ הנדרש במדיניות קיימת התיחסות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שיונית לדירה בקומה א'. וכן התכנון שומר ברובו על 3 קומות בכל חתך. יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכננות מדרגות מס' 1-3 אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) על ע"ב לתת התיחסות לנושא זה. אודות תוספת הקומה המבוקשת לא פורסמה הקלה בפתיחת הבקשה. במידה ומקור הזכויות הינו מכח התב"ע בלבד נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלות שפורסמו גם לעניין תוספת הקומה וזאת ע"מ להימנע מפרסום חוזר. להלן ההקלות שפורסמו : חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד יצוין כי במידה והבקשה הינה מכח הקלות כמותיות (2.5% / 6%) ממילא יהיה צורך לצאת לפרסום חוזר ואז נושא הכרעת הוועדה אינו רלוונטי.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר . הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין 2x קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. מוצע תוספת שטח עיקרי בסה"כ של כ – 64.93 מ"ר. לא התקבלה הוכחה עבור מקור הזכויות לבקשה. ע"פ מדניות אגף הרישוי לתב"עות נפחיות ראשית יש להגיש סכמה אשר תציג את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים ע"פ תשריט (2x קומות) ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. . (החלק ברכוש המשותף זהה לכלל הדיירים בחלקה). כמו כן ע"פ מדיניות האגף יש לצרף טבלה מחולקת ל-8 תתי החלקות אשר תשקף את השטח הקיים, השטח המותר לתוספת, ניצול ע"פ היתרים שהופקו ויתרה במידה וקיימת. במידה ומבוקשת התוספת גם מכח הקלות כמותיות יש להוסיף את החישוב לעמודה נוספת בטבלה. כמו כן יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. ככל ויש אי התאמות להיתרים שהופקו יש להתאים להיתר ולסמן להריסה לא כלול בהיתר זהאת החריגות. ע"י חישוב זה יהיה ברור ובהיר מה סה"כ השטח המותר לבניה לכל תת חלקה וממילא ניתן יהיה לוודא עמידה בשטח המותר. יצוין כי במידה ויבוקשו הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום לפי סעיף 149 אודות הקלות אלו היות ולא פורסמו כלל בפתיחת הבקשה. לסיכום : יש להגיש תשריט בית משותף לבניין הקיים ותצ"א לפני 67 יש להציג סכמה עבור חישוב יתרת הזכויות מכח התב"ע יש להציג טבלה המשקפת את כלל ההיתרים שיצאו בחלקה תוך התיחסות למקור זכויות מבוקשים יש לחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי. לאחר השלמת הנ"ל ניתן יהיה לשוב ולבחון את נושא עמידה בשטחי הבניה.		

ש. שירות : מבוקש ממ"ד- ראה הרחבה בסעיף ממ"דים תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלשית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לא מוצג קו שווין אך מוצגת תכנית צל לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע . תכנית הצל ניראת כשוויונית, יש לסמן את קו השווין לאורך המבנה. לאחר הצגת טבלת זכויות בניה, (כולל עמודה של הקלות כמותיות עתידיות) ניתן יהיה לוודא לאיזו דירה יש להציג תכנית צל ובאיזה שטח. ממ"ד : ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתן לקבל ממ"ד מחוץ לקו בנין בכפוף לפרסום הקלה וזאת במקרים בהם אין בתב"ע התיחסות מפורשת לעניין מיקום פתרונות המיגון. פורסמה הקלה בנושא חריגת הממ"ד בשלב פתיחת הבקשה. כמו כן אישור ממ"ד בחריגה מקו בנין יינתן רק בעמודה שלימה או בקומת הקרקע בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יח"ד בכניסה. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע אך לא התקבלה התיחסות לתכנית צל עבור כלל הדיירים. מבחינת ההיתרים שיצאו בחלקה ניתן לראות כי לדירות 1,5,6 קיים ממ"ד / ח. מחוזק בהיתר. היות וכך יש להציג תכנית צל עבור דירות מס' 2,7,8,4 . לאחר אישור האגף למיקום תכנית הצל יש לקבל את הסכמתם הפוזיטיבית של הדיירים. ניתן לחילופין לצאת לתקנה 36 עבור יידועם בתכנית הצל המוכנת.		

מעבר לכך מבחינת פורפריציות הממ"ד המוצע מול היתכנות לתכנית צל ניראה כי יהיה נכון יותר לשנות את כיוון הממ"ד ובכך לקבל תכנון מיטיבי הן לתכנית הצל והן לנושא העיצובי. ראה ערות ע"ג הרמוניקה a. בכל אופן הנושא ייבחן סופית יחד עם הצוות המקצועי לאחר הצגת אופציות לתכנית צל כאמור. קיימת גם האופציה לשילוב הממ"ד בבניה המוצעת במרתף בדומה לדירה 1 עבור הדירה הנוכחית וחדר מחוזה לדירה מעל בדומה לפתרון של דירה 6, כאמור יש לבחון כלל האופציות יחד עם הצוות המקצועי לקבלת הפתרון המיטבי. חוות דעת תכנונית: יש להגיש תשריט בית משותף מלא עבור בניין / היתר בניה מקורי או תצ"א מלפני 67 חומרי בניה: יש לציין חיפוי אבן פראית גם ע"ג חזית הממ"ד בצפונית. התוספת לכיוון חזית דרומית מוצעת בחיפוי משולב של אבן מסותתת ואבן פראית . יש להציג בחיפו אבן פראית כפי שכלל התוספת מוצעת וכפי הנחיות התב"ע. קיצוז עובי קירות: ניתן לחשב עובי קיר ע"פ ההנחיות החדשות: שיטה רטובה: (שיטה נפוצה שמיושמת ברוב בנייני המגורים לתוספת הרחבות ובניינים חדשים) – מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . מעל 8 קומות – עובי מינימלי נדרש 29 ס"מ . שיטה יבשה: מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 25 ס"מ . מבנה מעל 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש 27 ס"מ.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		
יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה מקו בנין 2 מטר בחזית דרומית ו4 מטר בחזית צפונית ממ"ד	23/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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

התיק מובא לדחייה היות ומבוקשת תוספת אשר לא הוצג מקור זכויות אודותיה.

כמו כן הובא להכרעת הוועדה נושא ההקלה החסרה אודות תוספת קומה.

כאשר הועדה החליטה כי לא ניתן להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק כרלוונטיות לתוספת קומה ולפיכך יש לבצע פרסום משלים וזאת לאחר השלמת ביצוע כלל התיקונים המפורטים בהחלטה זו. יצוין כי במידה והבקשה תתברר כמבוקשת מכח הקלות כמותיות יהיה צורך לשוב ולצאת לפרסום חוזר עבור הקלות כמותיות אלו.

כעת היות והוועדה לא הכירה בפרסום התיק נדרש לפרסום נוסף

"הקלה במספר הקומות"

"לבניה עד 125 מ"ר"

תיקון הקלה על חריגה מקו הבניין והיא "הקלה מקו הבניין המאושר אשר עומדים ב-10% מהמותרים בהקלה בקיר עם פתחים"

כעת בוצע פרסום חוזר לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

שטחים

לאחר וועדה התקבל אישור מיוחד לבקשה זו ע"י מנהל האגף יואל שבת וזאת שניתן יהיה לבחון את השטחים ע"י פרסום הקלה לבניה של עד 125 מ"ר, וזאת כי בעבר ניתן היתרים בחלקה זו לפי בניה עד 125 מ"ר ע"י פרסום הקלה ובכדי לא ליצור איפה ואיפה בין השכנים יהיה ניתן להציע בחלקה זו בהתאם לנ"ל.

כעת הוצג תצ"א לפני 67 של המבנה המקורי.

הוצגה טבלה של ההיתרים שיצאו במבנה זה, כמו"כ הוצג ברובוט שטחים כלל שטחי המבנה הקיימים ע"פ ההיתרים.

ע"פ המדידה שטח דירת המבקש הינו 43.84 מ"ר.

מבוקש בהקלה לבניה עד 125 מ"ר.

$125 - 43.84 = 81.16$ מ"ר מותרים.

מוצע 62.34 מ"ר שטח עיקרי.

$43.84 + 62.34 = 106.18$ מ"ר, עומד במותר.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2002/0299.03</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות מרפסות זיזיות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברדוגו ירון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

דלה פרגולה 8 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30964	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4309	תחילת תוקף	22/06/1993			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב דלה פרגולה 8, בשכונת גילה.

הבקשה הינה תוספת מרפסת זיז מקורה ותוספת מרפסת זיז לא מקורה עבור דירה מס' 4, למש' ברדוגו.

בעבר הופקו מס' היתרי בניה- בקשה מס' 2002/299.01 שבה אישרו מרפסות זהות כ"מראה" למבוקש בבקשה הנוכחים, היתר בניה מס' 1995/150.01 שהיווה היתר לבניין מקורי ועוד מס' היתרי בניה.

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 11- הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-בנית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר מעבר ל- 1.5 מטר המותרים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 02/10/2024 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-לא נדרשו תנאים טרם דיון.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/11/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה תוקנה כנדרש, אולם, המבקשים מעוניינים להסיר את מרפסת הזיז המקורה בחזית צפון מערבית בשטח של 7.05 מ"ר- מרפסת זו מוצגת כעת כ"מרפסת זיז עתידית", כפי תוכנית הצל אשר אושרה כבר בעבר, בבקשה מס' 2002/299.01. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש, יתר פרוט ההחלטה עומדת בעינה.
09/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4309

תחילת תוקף: 22/06/1993 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 4 מיוחד הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/11/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הבקשה תוקנה כנדרש, אולם, המבקשים מעוניינים להסיר את מרפסת הזיז המקורה בחזית צפון מערבית בשטח של 7.05 מ"ר- מרפסת זו מוצגת כעת כ"מרפסת זיז עתידית", כפי תוכנית הצל אשר אושרה כבר בעבר, בבקשה מס' 2002/299.01. אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש, יתר פרוט ההחלטה עומדת בעינה.		
זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יח"ד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35 : מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר, ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01. המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא קיימות מרפסות זיז לדירה זו. היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרנה- מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25 :	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'- ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.		
זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יחיד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35 : מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר, ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01. המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא קיימות מרפסות זיז לדירה זו. היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25 : במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'- ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה.	07/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

	03/11/2024	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4309 תחילת תוקף : 22/06/1993 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד התוכניות החלות : תוכנית 4309 תחילת תוקף 22/06/1993 אזור מגורים 4 מיוחד, תוכנית 1905 תחילת תוקף 17/04/1977 אזור מגורים 5 מיוחד, וכן תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מס' 1 שותק, הבקשה אינה תואמת נספח. בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, כנדרש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5692.00 שהוגש מיום : 11/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 4309 למגרש 409 בהתאם לנספח מס' 1. מספר קומות עפ"י תוכנית החלה ניתן לאשר 3 קומות, לא מוצע תוספת קומה ולכן ל"ר. מספר יח"ד מס' יח"ד במגרש יהיה 12 יח"ד, אין שינוי במספר יח"ד, ניתן לאשר. גובה אין שינוי בגובה בניין, ניתן לאשר.		

זכויות הבניה עפ"י תוכנית 4309 שטחי הבניה המרביים בבניין זה הינם 1,800 מ"ר, עפ"י תוכנית 4309 שהינה התוכנית לבניה המקורית של הבניין, שטח יח"ד ממוצע הינו 150 מ"ר- לא מוצע שינוי בשטחי הבניה הקיימים בהיתר אלא רק תוספת מרפסות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א'- מפלס +2.90 ו- +4.35 : מוצעות תוספת של מרפסות עבור דירה מס' 4 עבור מש' ברדוגו, מרפסת בחזית דרום מערבית אשר הינה מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 9.68 מ"ר, ומרפסת בחזית צפון מערבית אשר הינה מרפסת זיז מקורה בשטח של 7.05 מ"ר. המרפסות המוצעות מתבססות על "תוכנית צל" של מרפסות עתידיות במיקומים אלו אשר אושרה במסגרת היתר מס' בקשה 2002/299.01. המרפסות המוצעות מהוות סימטריה לבניין ומקובלות מבחינה עיצובית, וכן, מבחינה רישוית- כיוון שבשלב זה לא קיימות מרפסות זיז לדירה זו. היציאה למרפסות אלו מוצעת ע"י הפיכת חלון לוויטרינה- מיקומי הפתחים וגובהם הסופי משתלב עם הפתחים הקיימים בחזיתות המבנה, ניתן לאשר. תוכנית קומת ב'- מפלס +5.80 ו- +7.25 : במפלס זה מוצגת מרפסת הזיז במבט על והבינוי הקיים כיום מתחת למרפסת הזיז המקורה המוצעת- יש להציג חתך נוסף ג'-ג' ע"מ להבין את הבינוי הקיים ואת השתלבות המרפסת המוצעת בחזית צפון מערבית. יש לתקן את ההרמוניקה שהוגשה כפי המוצג ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון לא נדרשו תנאים טרם דיון.		
	02/09/2024	הכנת נוסח פרסום

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	23/07/2024	בניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר מעבר ל-1.5 מטר המותרים.
בניית מרפסת זיז בעומק של עד 2 מטר מעבר ל-1.5 מטר המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 20/11/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים,

הבקשה תוקנה כנדרש, אולם, המבקשים מעוניינים להסיר את מרפסת הזיז המקורה בחזית צפון מערבית בשטח של 7.05 מ"ר- מרפסת זו מוצגת כעת כ"מרפסת זיז עתידית", כפי תוכנית הצל אשר אושרה כבר בעבר, בבקשה מס' 2002/299.01.

אין מניעה לאשר את השינוי המבוקש, יתר פרוט ההחלטה עומדת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1978/0747.02</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שמחון שפרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בוחבוט נסי
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

השליו 409, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28052	30	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2415	תחילת תוקף	18/03/1979			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב השליו 409 בשכונה גילה בניין מגורים בן 4 קומות.

במסגרת הבקשה הנוכחית מוצעת בניית מרפסות זיז במפלסים 0.00, +7.00

מידע קודם

מתאריך	
16/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מובא לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין מרפסות צל, צמד מרפסות ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע.	

שטחי שרות - מרפסות זיז : מרפסות a+b : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד. קו בניין ומרווח : בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'. מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. שטח : כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר. נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר. גבהים מהקרקע : לא ניתן לבחן היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשרן. לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור . מרפסות d +c :		

במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה. מרפסת c : ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל. מרפסת d : עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה. באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36. בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש . תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23. חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 . תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. 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 : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2415 תחילת תוקף : 18/03/1979 אזור מגורים 2. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. התוכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי אין נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5049.00 מיום : 09/02/2023	16/12/2024	חוות דעת תכנונית

הקו המסומן בכתום סומן ע"י עורך הבקשה בהתאם לסיכום ישיבה מיום 01/10/2020 יובהר כי קונטור הבניין הוא קווי הבניין בהתאם לתצהיר של עורך הבקשה ולכן המרפסות המוצעות הם מחוץ לקווי הבניין, ולכן נעשו הקלות בבקשה בנוגע לחריגות קווי הבניין ועומק. שטחי שרות - מרפסות זיז : מרפסות a+b : במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד. קו בניין ומרווח : בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'. מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר. שטח : כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליחיד עד 14 מ"ר. נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר.		

גבהים מהקרקע : לא ניתן לבחון היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשרן. לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור . מרפסות c + d : במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה. מרפסת c : ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל. מרפסת d : עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקוו בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה. באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36. בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש .		

תנאים טרם דיון חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23. חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 . התנגדויות התקבלה התנגדויות אחת ולטענתה המרפסות המוצעת של קומה מעל הינם מעל שני חדרי שינה מעל פתח חלון של החדר בעקבת כך מפחית להם את כמות האור לכדי חשכה. חוץ מזה אין להם התנגדויות למרפסות המוצעת של משפחת שמחון.		
	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
חריגה מקו בנין למרפסות זיז מעל דרך בנית מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים חריגה מקו בנין קידמי לבנית מרפסת	03/03/2024	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**

מובא לדחייה במתכונת המוצעת על עורך הבקשה להגיש תוכנית מתוקנת ע"פ נוהל אגפי לעניין מרפסות צל, צמד מרפסות ואי השלמת תנאי אגף שפ"ע.

שטחי שרות - מרפסות זיז :

מרפסות a+b :

במפלס 0.00 בחזית צפונית קדמית מוצעות שני מרפסות לאותו דירה בגודלם שונים בגודל של 9.46 מ"ר יחד.

קו בניין ומרווח :

בחזית צפונית(קדמית)מוצעות מרפסת זיז b במפלס 0.00 לאותו דירה בשטח(9.46מ"ר) כאשר החריגה למרווח קדמי הינו ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.20 מ'.

מרפסת a מגיעה עד גבול חלקה מערבי לפיכך מהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר.

שטח :

כמו כן לפי תקנות חישובי שטחים התכנון והבניה, מותר לכל דירה 12 מ"ר ניתן עד להוסיף 2 מטרים אבל בתנאי שיש להמציא ויתור של אחד השכנים יחד סה"כ מרפסות ליח"ד עד 14 מ"ר.

נכון לעכשיו המרפסות המוצעות יחד הנו 9.46 מ"ר עונה למותר.

גבהים מהקרקע:

לא ניתן לבחון היות ואין חתך העבר דרך המרפסות a ו-b אשר ניתן לבדוק באם עומדים בגובה מרפסת מעל הקרקע של 2.40 מטר ע"פ תקנות, בלאי הכי מרפסת a לא ניתן לאשר כמפורט לעיל היות ולא מתוכננת עפ"י תקנות החוק סטיה ניכרת ולכן אין אופציה לאשרה, בנוסף אף באם מרפסת b תעמוד בגובה מינימלי דרוש אז איננה עומדת בצמד מרפסות בהתאם לנוהל אגפי, לכן לא ניתן לאשר.

לעניין תכנית הצל, לא הוגשה תכנית כאמור.

מרפסות c + d :

במפלס +8.40 בחזית הצפונית קדמית מוצעות שתי מרפסות לאותו דירה.

מרפסת c :

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק עד 1.2 מ', על פניו אין מניעה לאשר אך אין עמידה בעניין צמד מרפסות היות ומרפסת d איננה מאושרת ו/או תכנית צל.

מרפסת d :

עונה לתקנות סטיה ניכרת לחריגה מקו בנין אך מצד שני הנה מהווה המשך למרפסת גג דבר אשר אינו תואם הנוהל האגפי שאיננו מאפשר זאת, לכן יש לבטלה.

באשר לתוכנית צל, לא קיימת ולא הוצגה כמקובל בנוהל האגפי, לפיכך על עורך הבקשה לעשות זאת במסגרת הגשת תוכנית מתוקנת לבחינה חוזרת כאשר על תכנית הצל להיות ישימה ולקבל אישור ר"צ, ולקבל את הסכמתם של כלל הדיירים ע"כ או לחילופין תקנה 36.

בנוסף יש להתייחס לעניין מרפסות צמד בין אם כמעטפת לרבות הסכמה פוזיטיבית של הדיירים הרלוונטיים או ע"י הוספת מבקשים נוספים וביצוע הליך פרסומי חדש.

תנאים טרם דיון

חוות דעת איכות סביבה – סומן לא שייך ע"י המחלקה בתאריך 27/11/23.

חוות דעת אגף שפ"ע - התקבלה דחייה בתאריך 29/10/24 .

תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת.

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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2020/0358.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת 12 יח"ד למבנה קיים המיועד לשימור וכולל 2 יח"ד בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 38, סה"כ המבנה כולל 14 יח"ד .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קמחין דוד
עורך הבקשה	אדריכל בריידמן אגמון אדריכלים יואל בריידמן
מתכנן השלד	מהנדס מהנדס בניין בע שלומי נסים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

עין גדי 26 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	67	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
614586	תחילת תוקף	20/01/2020	1	מגורים ג	561

תאור הבקשה

אור הבקשה

הבקשה היא להקמת מבנה מגורים חדש הכולל 12 יח"ד מעל מבנה קיים המיועד לשימור וכולל 2 יח"ד , סה"כ המבנה כולל 14 יח"ד .

הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות .

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

אישורים :

אישור חניה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 3.8.2021

אישור מחלקת שפע: התקבל מיום 21.12.2020 – אך יידרש אישור חוזר על מנת לאשר את התכנון הסופי

אישור מחלקת שימור: התקבל מיום 31.8.2021

אישור מחלקת תברואה: התקבל מיום 29.10.2020

אישור איכות הסביבה: התקבל מיום 21.3.2021

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2024	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים רקע לבקשה הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 22.03.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מובאת לדיון בוועדת משנה בכדי ליידע את הוועדה שהבקשה עומדת בכל תנאי הסף לדיון למתן זכויות מכוח תמ"א 38 וכי רואים בחלק מהזכויות המבוקשות כזכויות שיתקבלו מכוח סעיף 13 לתמ"א 38, לרבות לעניין פטור מהיטל השבחה. יש לציין שהתקבל אישור בקרה הנדסית מאת משרד ירון שמעוני מיום 19.08.2021 וכן חו"ד מהנדס שמואל מהלה לעמידת הבקשה בתנאי סף לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038.
22/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 614586 תחילת תוקף:

20/01/2020 ייעוד הקרקע: מגורים ג רקע לבקשה הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 22.03.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה מובאת לדיון בוועדת משנה בכדי ליידע את הוועדה שהבקשה עומדת בכל תנאי הסף לדיון למתן זכויות מכוח תמ"א 38 וכי רואים בחלק מהזכויות המבוקשות כזכויות שיתקבלו מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 , לרבות לענין פטור מהיטל השבחה. יש לציין שהתקבל אישור בקרה הנדסית מאת משרד ירון שמעוני מיום 19.08.2021 וכן חו"ד מהנדס שמואל מהלה לעמידת הבקשה בתנאי סף לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038.		
לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הדברים הבאים :	22/03/2022	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חישובי שטחים : יש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי וכמפורט להלן שטח עיקרי : עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 1070 , מוצע : 973.06 מ"ר – כמותר ונותר שטח של 96.94 מ"ר לניצול יובהר כי שטח זה מבוקש לניצול עבור שטחי השרות החורגים מעל הקרקע ובכך לא נותר שטח עיקרי לניצול מעל הקרקע . עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 77 מ"ר , מוצע : 0 מ"ר – אך יש לצין כי קיים שטח עיקרי שיש לחשבו מתחת לכניסה הקובעת יש להציג חישוב כנדרש ולראות שעומדים במותר וכן לפי הוראות לטבלת השטחים יש שטח בנוסף לשטח העיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בהיקף של 168 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות מקורות בשטח של 67.12 מ"ר כנדרש . שטח שרות שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 200 מ"ר , מוצע : 296.88 מ"ר , קיימת חריגה של 96.88 מ"ר , מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול עבור החריגה הנ"ל יש לצין בהרמוניקה את הפרוט כנדרש . שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 500 מ"ר , מוצע : 387.35 מ"ר כנדרש ונותר שטח של 112.65 מ"ר . עוד יצוין כי תותר בנוסף לשטח זה מרפסת לא מקורה של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כאשר שטח זה לא יבוא במנין זכויות הבניה המותר לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח למרפסות זיז בהיקף של 5.72 מ"ר כנדרש אבל יש להציג טבלה המראה מה השטח של כל מרפסת הזיז עבור כל יח"ד על מנת לראות שעומדים בהוראה הנ"ל . שטח מרפסת גג- אין הגבלה אבל בבקשה הנוכחית מבקשים שטח בהיקף של 72.38 מ"ר , יש לצין כי השטח כולל גם מרפסות זיז ולכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי וכן לפי סעיף 4.1(ד(ה)) להוראות התוכנית תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות עבור שימושים אחרים בבנין וכן שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסת וכן לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך		

לסיכום : נושא השטחים ייבחן שוב לאחר תיקון התוכנית . הפקעה : סימון החלקה המיועדת להפקעה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג במידה ולא ניתן לבקש דרוג ניתן לבקש הקלה לנושא גובה קירות התמך בשונה לתקנות החוק מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הדברים הבאים : חישובי שטחים : יש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי וכמפורט להלן שטח עיקרי : עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 1070 , מוצע : 973.06 מ"ר – כמותר ונותר שטח של 96.94 מ"ר לניצול יובהר כי שטח זה מבוקש לניצול עבור שטחי השרות החורגים מעל הקרקע ובכך לא נותר שטח עיקרי לניצול מעל הקרקע . עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 77 מ"ר , מוצע : 0 מ"ר – אך יש לצין כי קיים שטח עיקרי שיש לחשבו מתחת לכניסה הקובעת יש להציג חישוב כנדרש ולראות שעומדים במותר וכן לפי הוראות לטבלת השטחים יש שטח בנוסף לשטח העיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בהיקף של 168 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות מקורות בשטח של 67.12 מ"ר כנדרש . שטח שרות שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 200 מ"ר , מוצע : 296.88 מ"ר , קיימת חריגה של 96.88 מ"ר , מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול עבור החריגה הנ"ל יש לצין בהרמוניקה את הפרוט כנדרש .		

שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 500 מ"ר , מוצע : 387.35 מ"ר כנדרש ונותר שטח של 112.65 מ"ר . עוד יצוין כי תותר בנוסף לשטח זה מרפסת לא מקורה של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כאשר שטח זה לא יבוא במנין זכויות הבניה המותר לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח למרפסות זיז בהיקף של 5.72 מ"ר כנדרש אבל יש להציג טבלה המראה מה השטח של כל מרפסת הזיז עבור כל יח"ד על מנת לראות שעומדים בהוראה הנ"ל . שטח מרפסת גג- אין הגבלה אבל בבקשה הנוכחית מבקשים שטח בהיקף של 72.38 מ"ר , יש לציין כי השטח כולל גם מרפסות זיז ולכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי וכן לפי סעיף 4.1(ד(ה)) להוראות התוכנית תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות עבור שימושים אחרים בבנין וכן שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסת וכן לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך לסיכום : נושא השטחים ייבחן שוב לאחר תיקון התוכנית . הפקעה : סימון החלקה המיועדת להפקעה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג במידה ולא ניתן לבקש דרוג ניתן לבקש הקלה לנושא גובה קירות התמך בשונה לתקנות החוק		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף להגשת תכנית מתוקנת הכוללת את הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הדברים הבאים : חישובי שטחים : יש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי וכמפורט להלן שטח עיקרי : עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 1070 , מוצע : 973.06 מ"ר – כמותר ונותר שטח של 96.94 מ"ר לניצול	08/03/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יובהר כי שטח זה מבוקש לניצול עבור שטחי השרות החורגים מעל הקרקע ובכך לא נותר שטח עיקרי לניצול מעל הקרקע . עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 77 מ"ר , מוצע : 0 מ"ר – אך יש לצין כי קיים שטח עיקרי שיש לחשבו מתחת לכניסה הקובעת יש להציג חישוב כנדרש ולראות שעומדים במותר וכן לפי הוראות לטבלת השטחים יש שטח בנוסף לשטח העיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בהיקף של 168 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות מקורות בשטח של 67.12 מ"ר כנדרש. שטח שרות שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 200 מ"ר , מוצע : 296.88 מ"ר , קיימת חריגה של 96.88 מ"ר , מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול עבור החריגה הנ"ל יש לצין בהרמוניקה את הפרוט כנדרש . שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 500 מ"ר , מוצע : 387.35 מ"ר כנדרש ונותר שטח של 112.65 מ"ר . עוד יצוין כי תותר בנוסף לשטח זה מרפסת לא מקורה של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כאשר שטח זה לא יבוא במנין זכויות הבניה המותר לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח למרפסות זיז בהיקף של 5.72 מ"ר כנדרש אבל יש להציג טבלה המראה מה השטח של כל מרפסת הזיז עבור כל יח"ד על מנת לראות שעומדים בהוראה הנ"ל . שטח מרפסת גג- אין הגבלה אבל בבקשה הנוכחית מבקשים שטח בהיקף של 72.38 מ"ר , יש לצין כי השטח כולל גם מרפסות זיז ולכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי וכן לפי סעיף 4.1(ד)ה) (להוראות התוכנית תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות עבור שימושים אחרים בבנין וכן שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסת וכן לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך לסיכום : נושא השטחים ייבחן שוב לאחר תיקון התוכנית .		

הפקעה : סימון החלקה המיועדת להפקעה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג במידה ולא ניתן לבקש דרוג ניתן לבקש הקלה לנושא גובה קירות התמך בשונה לתקנות החוק		
חוות דעת תכנונית תאריך 10.10.2021 הבקשה ירדה מסדר היום לבקשת המבקש כאשר לאחר וועדה זו הוגשה תכנית מתוקנת אשר נבחנה לפי הוראות תב"ע 614586 הקובעת מגורים ג' תחילת תוקף 20.1.2020 יש לצין כי תכנית זו כוללת שינוי קטן מהתוכנית שאושרה בשימור מכיוון והשינוי הוא צמצום אורך הקיר בחזית מערבית אין צורך באישור שימור חוזר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (י) להוראות התוכנית קיימת סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה כמצוין בטבלה מספר 5 , קוי בנין , מספר קומות כמצוין בטבלה מספר 5 , הוראות שימור לפי סעיף 4.1.2 (ו) , הוראות ההריסה והנסיגות בשתי הקומות העליונות בבקשה הנוכחית עומדים בהוראה הנ"ל . קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר הבניין המבוקש מתוכנן בתחום קוי הבנין מספר קומות : לפי הוראות הטבלה מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 5 + עלית גג כאשר לפי נספח בינוי קומות או מעל 2 קומות חניה כאשר קומה אחת משלבת שטח עיקרי ומחסנים וקומה אחת חניות ומחסנים .	09/01/2022	חוות דעת תכנונית

בבקשה הנוכחית מבקשים 5 קומות + עלית גג מעל 2 קומות חניה - כנדרש גובה המבנה : לפי טבלת השטחים גובה המבנה לא יעלה על 20.3 מטר לפי סעיף 4.1.2(י) להוראות התוכנית תותר סטיה של עד 50 ס"מ מגובה זה כאשר כל חריגה מעבר לגובה זה יחשב כסטיה ניכרת בבקשה מבקשים גובה של 20.5 מטר – כנדרש . דרך : החלקה כוללת הפקעה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . מספר יח"ד : מספר יחידות הדיור המותרות הינו 14 , בבקשה הנוכחית קיים מבנה לשימור הכולל 2 יח"ד אשר מבקשים להגדיל מבנה זה וליצור מבנה הכולל 14 יח"ד כנדרש בינוי : מבקשים לבנות מבנה חדש מעל מבנה קיים המיועד לשימור וכולל הוראות שימור לפי סעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית כמפורט להלן : 1.לא תותר הריסת קירות החזית של הבנין המיועד לשימור .		

2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית למעט התחברות לצורך תוספת הבניה . 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי . 4. לא יותר פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור . 5. תותר הריסת קירות פנים במבנה לשימור 6. תנאי לקבלת היתר בניה – קבלת אישור שימור וכל המסמכים הנלווים לאישור זה . המבנה המיועד לשימור עומד בהנחיות הנ"ל וכן הוגש אישור שימור מיום 31.8.2021 כאשר התוכנית תואמת לאישור זה פרט לאורך הקיר בחזית מערבית שלא מהווה צורך באישור חדש וזאת כי הקרי צומצם על מנת לעמוד בתחום קוי הבניין לפי הוראות התב"ע . להלן התייחסות לבינוי המבוקש קומת קרקע תחתונה – מפלס 6.20 - : מבקשים קומה חדשה המיועדת לחניה ומחסנים כאשר הכניסה לחניה מהחזית מערבית . התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 3.8.2021 עבור 10 מקומות חניה כאשר בבקשה הנוכחית מוצעות 10 מקומות חניה כנדרש וכן התכנון של קומה זו תואם נספח בינוי קומת קרקע תחתונה – מפלס 3.10 - :		

מבקשים קומה חדשה המיועדת למחסנים ולמגורים התכנון של קומה זו תואם נספח בינוי פרט לכך שבאזור הצפוני צמצמו את שטח המילוי ויצרו מרפסת לדירה בחזית הצפונית – ניתן לאשר היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין כאשר עומדים בשטח המותר בהנחית מנהל המחלקה אין צורך לפרסם הקלה היות ונספח בינו מנחה קומת כניסה – +0.00 : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים ומהווה תוספת למבנה המיועד לשימור . כאשר במבנה הקיים יש יח"ד אחת ומוסיפים עוד 2 יח"ד חדשות וזאת כאשר לפי סעיף 4.1.2(ו) להוראות התכנית יש התייחסות מפורטת למבנה המיועד לשימור כאשר כל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת – המבנה המיועד לשימור עומד בהוראות הסעיף וכן התוספת לא תואמת לנספח הבינוי וזאת כי בחזית מזרחית מבקשים בינוי עד קו בנין כך שהקיר בחזית זו מתוכנן באלכסון כאשר בנספח הבינוי קיר זה הינו מדורג - ניתן לאשר . היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהנחית מנהל המחלקה היות ונספח הבינוי מנחה אין צורך בהקלה לשינוי מנספח הבינוי . קומה א' מפלס +3.50 : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים ומהווה תוספת בניה למבנה המיועד לשימור . כאשר במבנה הקיים יש יח"ד אחת ומוסיפים עוד 2 יח"ד חדשות וזאת כאשר לפי סעיף 4.1.2(ו) להוראות התכנית יש התייחסות מפורטת למבנה המיועד לשימור כאשר כל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת – המבנה המיועד לשימור עומד בהוראות הסעיף		

וכן התוספת לא תואמת לנספח הבינוי וזאת כי בחזית מזרחית מבקשים בינוי עד קו בנין כך שהקיר בחזית זו מתוכנן באלכסון כאשר בנספח הבינוי קיר זה הינו מדורג - ניתן לאשר . היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהנחת מנהל המחלקה היות ונספח הבינוי מנחה אין צורך בהקלה לשינוי מנספח הבינוי . קומה ב' מפלס +7.00 : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 3 יח"ד חדשות. התוספת לא תואמת לנספח הבינוי וזאת כי בחזית מזרחית מבקשים בינוי עד קו בנין כך שהקיר בחזית זו מתוכנן באלכסון כאשר בנספח הבינוי קיר זה הינו מדורג .ניתן לאשר היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהנחת מנהל המחלקה היות ונספח הבינוי מנחה אין צורך בהקלה לשינוי מנספח הבינוי . קומה ג' מפלס +10.50 : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 3 יח"ד חדשות . התוספת לא תואמת לנספח הבינוי וזאת כי בחזית מזרחית מבקשים בינוי עד קו בנין כך שהקיר בחזית זו מתוכנן באלכסון כאשר בנספח הבינוי קיר זה הינו מדורג .ניתן לאשר היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהנחת מנהל המחלקה היות ונספח הבינוי מנחה אין צורך בהקלה לשינוי מנספח הבינוי . לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (י) יש לשמור על הנסיגה ב2 הקומות העליונות ואי עמידה בהוראה הנ"ל מהווה סטיה ניכרת - עומדים בהוראה הנ"ל בתכנון הקומה . קומה ד' מפלס +13.60 :		

מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 2 יח"ד חדשות. התוספת לא תואמת לנספח הבינוי וזאת כי בחזית מזרחית מבקשים בינוי עד קו בנין כך שהקיר בחזית זו מתוכנן באלכסון כאשר בנספח הבינוי קיר זה הינו מדורג. ניתן לאשר היות והשינוי מנספח הבינוי מתוכנן בתחום קוי הבנין ובהנחת מנהל המחלקה היות ונספח הבינוי מנחה אין צורך בהקלה לשינוי מנספח הבינוי. לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (י) יש לשמור על הנסיגה ב2 הקומות העליונות ואי עמידה בהוראה הנ"ל מהווה סטיה ניכרת - עומדים בהוראה הנ"ל בתכנון הקומה. יציאה לגג מפלס +17.30 : מבקשים יציאה לגג התואמת לנספח הבינוי, ניתן לאשר. אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים . שטחי בנייה : שטח עיקרי עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 1070, מוצע : 973.06 מ"ר – כמותר ונותר שטח של 96.94 מ"ר לניצול יובהר כי שטח זה מבוקש לניצול עבור שטחי השרות החורגים מעל הקרקע ובכך לא נותר שטח עיקרי לניצול מעל הקרקע. עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 77 מ"ר, מוצע : 0 מ"ר – אך יש לצין כי קיים שטח עיקרי שיש לחשבו מתחת לכניסה הקובעת יש להציג חישוב כנדרש ולראות שעומדים במותר		

וכן לפי הוראות לטבלת השטחים יש שטח בנוסף לשטח העיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בהיקף של 168 מ"ר , בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות מקורות בשטח של 67.12 מ"ר כנדרש. שטח שרות שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 200 מ"ר , מוצע : 296.88 מ"ר , קיימת חריגה של 96.88 מ"ר מבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול עבור החריגה הנ"ל יש לצין בהרמוניקה את הפרוט כנדרש . שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 500 מ"ר , מוצע : 387.35 מ"ר כנדרש ונותר שטח של 112.65 מ"ר . עוד יצוין כי תותר בנוסף לשטח זה מרפסת לא מקורה של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כאשר שטח זה לא יבוא במנין זכויות הבניה המותר לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח למרפסות זיז בהיקף של 5.72 מ"ר כנדרש אבל יש להציג טבלה המראה מה השטח של כל מרפסת הזיז עבור כל יח"ד על מנת לראות שעומדים בהוראה הנ"ל . שטח מרפסת גג- אין הגבלה אבל בבקשה הנוכחית מבקשים שטח בהיקף של 72.38 מ"ר , יש לצין כי השטח כולל גם מרפסות זיז ולכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי וכן לפי סעיף 4.1(ד(ה)) להוראות התוכנית תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות עבור שימושים אחרים בבנין וכן שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסת וכן לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך לסיכום : נושא השטחים ייבחן שוב לאחר תיקון התוכנית . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי תכנית b וכן יש לתקן את חישוב שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי כולל סימון החלקה המיועדת להפקעה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה		

קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג במידה ולא ניתן לבקש דרוג ניתן לבקש הקלה לנושא גובה קירות התמך בשונה לתקנות החוק . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בניה בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : לא התקבלו.		
להגשת תוכנית מתוקנת .	10/10/2021	דיון ברשות הרישוי : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
הבקשה מובאת לדחיה מהדברים הבאים : 1.הוגשה תכנית במערכת אשר לא תואמת לאישור שימור שהתקבל מיום 31.8.2021 . יש לקבל אישור שימור חדש התואם לתכנית a אשר תוגש לדיון חוזר . וכן מבקשים שינוי במבנה הקיים המיועד לשימור הגורם לאי עמידה בהוראות סעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית לעניין הוראות שימור כאשר כל חריגה מהוראות אלו מהווה סטיה ניכרת . 2. התכנון של המבנה חורג מקו בנין לפי סעיף 4.1.2 (י) להוראות התכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת – יש לצמצם לתחום קוי הבנין וכן יש להוסיף סימון קוי בנין בתוכניות לפי נספח קוי הבנין .	04/10/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

וכן בחזית הדרומית בכניסה לחניה יש קורות בטון החורגות מקו בנין יש לבטל קורות אלו הגורות לחריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת 3. התוכנית כוללת שינויים מנספח הבינוי כאשר לא פרסמו הקלה בנושא יש לפרסם קלה לעניין " הקלה לשינוי מנספח הבינוי " 4. קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג – יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון קירות הפיתוח וזאת לאחר שיוצגו חזיתות לכל הגדרות המבוקשים . 5. שטחי בניה : קיימת חריגה בשטחי בניה יש לצמצם לשטח המותר וכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי 6. דרך : החלקה כוללת הפקה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . טרם דיון חוזר יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a וכן להתאים את התוכנית לאישור השימור אשר הוגשו או לצרף אישורים מעודכנים .		
התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 614586 הקובעת מגורים ג' תחילת תוקף 20.1.2020 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 4.1.2 (י) להוראות התוכנית קיימת סטיה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניה כמצוין בטבלה מספר 5 , קוי בנין , מספר קומות כמצוין בטבלה מספר 5 , הוראות שימור לפי סעיף 4.1.2 (ו) , הוראות ההריסה והנסיגות בשתי הקומות העליונות . קווי בניין : התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר בבקשה הציגו קוי בנין אשר לא תואמים באופן מלא לתב"ע המאושרת וזאת כאשר לחלקה יש 3 סוגי קוי בנין , קין בנין לקומות התת קרקעיות קו בנין רגיל וקו בנין למרפסות בבקשה אין הפרדה בין הקוי בנין המוצגים ולכן לא ניתן לבחון נושא זה יודגש כי לפי סעיף 4.1.2 להוראות התכנית כל חריגה מקו בנין מהווה סטיה ניכרת מבחינת הבקשה עולה כי קיימת חריגה מקו בנין . מספר קומות : לפי הוראות הטבלה מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 5 + עלית גג כאשר לפי נספח בינוי קומות או מעל 2 קומות חניה כאשר קומה אחת משלבת שטח עיקרי ומחסנים וקומה אחת חניות ומחסנים . בבקשה הנוכחית מבקשים 5 קומות + עלית גג מעל 2 קומות חניה - כנדרש	30/09/2021	חוות דעת תכנונית

גובה המבנה : לפי טבלת השטחים גובה המבנה לא יעלה על 20.3 מטר לפי סעיף 4.1.2(ג) להוראות התוכנית תותר סטיה של עד 50 ס"מ מגובה זה כאשר כל חריגה מעבר לגובה זה יחשב כסטיה ניכרת בבקשה מבקשים גובה של 20.10 מטר – כנדרש אך יש להציג בכל החזיתות והחתיכים גובה זהה הכולל את כל האלמנטים המבוקשים בבקשה . דרך : החלקה כוללת הפקה בחזית הצפונית עבור דרך כאשר בשטח זה קיים מבנה להריסה לפי סעיף 4.1.2 (י"ד) להוראות התוכנית כל האלמנטים המסומנים להריסה הריסתם יהא תנאי לטופס 4 . מספר יח"ד : מספר יחידות הדיור המותרות הינו 14 , בבקשה הנוכחית קיים מבנה לשימור הכולל 2 יח"ד אשר מבקשים להגדיל מבנה זה וליצור מבנה הכולל 14 יח"ד כנדרש בינוי : מבקשים לבנות מבנה חדש מעל מבנה קיים המיועד לשימור וכולל הוראות שימור לפי סעיף 4.1.2 (ו) להוראות התוכנית כמפורט להלן : 1. לא תותר הריסת קירות החזית של הבנין המיועד לשימור . 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית למעט התחברות לצורך תוספת הבניה . 3. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי . 4. לא יותר פרוק ובניה מחדש של המבנה לשימור . 5. תותר הריסת קירות פנים במבנה לשימור 6. תנאי לקבלת היתר בניה – קבלת אישור שימור וכל המסמכים הנלווים לאישור זה . המבנה המיועד לשימור כולל שינוי בגודל הפתחים כאשר שינוי זה לא הוצג למחלקת השימור ולכן לא התקבל לשינוי אישור מה גם שלא ניתן לשנות את גודל הפתחים היות ושינוי זה מהווה סטיה ניכרת לעניין הוראות לשימור – יש להתאים את המבנה לקיים ללא שינוי . וכן הוגש אישור שימור מיום 31.8.2021 כאשר התוכנית כוללת שינוי מאישור זה - יש להתאים לאישור שימור או לקבל אישור חוזר יש לציין כי אישור שימור כולל שינוי הקיר בחזית המזרחית ועבור כך שיש צורך בהקלה לעניין "בניה בשונה מנספח הבינוי" וזאת כי מצמצמים את המרחק בין הבניין הקיים לבניין החדש לממה שמוצג בנספח . להלן התייחסות לבינוי המבוקש קומת קרקע תחתונה – מפלס 6.20 - :		

מבקשים קומה חדשה המיועדת לחניה ומחסנים כאשר הכניסה לחניה מהחזית מערבית . התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 3.8.2021 עבור 10 מקומות חניה כאשר בבקשה הנוכחית מוצעות 10 מקומות חניה כנדרש . התכנון של קומה זו תואם נספח בינוי פרט לכך שבאזור הצפוני צמצמו את שטח המילוי ויצרו מרפסת לדירה בחזית הצפונית – ניתן לאחר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים וכן לראות האם עומדים בשטחים המותרים עבור מרפסות היות ומרפסת בין 3 קירות מחושבת שטח עיקרי . יש לצין כי תב"ע זו כוללת שטח עבור מרפסות אלו לפי טבלת השטחים . קומת קרקע תחתונה – מפלס 3.10 - : מבקשים קומה חדשה המיועדת למחסנים ולמגורים התכנון של קומה זו תואם נספח בינוי ניתן לאחר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים קומת כניסה – 0.00 + : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים ומהווה תוספת למבנה המיועד לשימור . כאשר במבנה הקיים יש יח"ד אחת ומוסיפים עוד 2 יח"ד חדשות התוספת תואמת לנספח הבינוי אך חורגת מקוי הבנין המותרים וכוללת שינוי בפתחים של המבנה המיועד לשימור וזאת בניגוד להוראות שימור של התב"ע מכוח סעיף 4.1.2(ו) להוראות התכנית כאשר כל סטיה מהם מהווה סטיה ניכרת - לא ניתן לשנות את הפתחים הקיימים וכן יש לתכנן את המבנה בתחום קוי הבנין . קומה א' מפלס 3.50 + : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים ומהווה תוספת בניה למבנה המיועד לשימור . כאשר במבנה הקיים יש יח"ד אחת ומוסיפים עוד 2 יח"ד חדשות המוצע תואם לנספח הבינוי , ניתן לאחר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים קומה ב' מפלס 7.00 + : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 3 יח"ד חדשות המוצע תואם לנספח הבינוי , ניתן לאחר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים קומה ג' מפלס 10.50 + :		

מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 3 יח"ד חדשות המוצע תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (י) יש לשמור על הנסיגה ב2 הקומות העליונות ואי עמידה בהוראה הנ"ל מהווה סטיה ניכרת - עומדים בהוראה הנ"ל בתכנון הקומה . קומה ד' מפלס +13.60 : מבקשים קומה חדשה המיועדת למגורים הכוללת 2 יח"ד חדשות המוצע תואם לנספח הבינוי, ניתן לאשר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים לפי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 (י) יש לשמור על הנסיגה ב2 הקומות העליונות ואי עמידה בהוראה הנ"ל מהווה סטיה ניכרת - עומדים בהוראה הנ"ל בתכנון הקומה . יציאה לגג מפלס +17.30 : מבקשים יציאה לגג התואמת לנספח הבינוי, ניתן לאשר אך יש להציג את קוי הבנין המאושרים לסיכום : המבנה מתוכנן לא בתחום קוי הבנין ובשטח העולה על המותר יש לצמצם לשטח המותר ולתחום קוי הבנין . . שטחי בנייה : שטח עיקרי עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : מ"ר 1070, מוצע : 899.71 מ"ר – כמות ונותר שטח של 170.29 מ"ר לניצול עיקרי מותר מתחת הכניסה הקובעת : 77 מ"ר, מוצע : 77.8 מ"ר – יש לצמצם למותר וכן לפי הוראות לטבלת השטחים יש שטח בנוסף לשטח העיקרי עבור מרפסות מקורות בלבד בהיקף של 168 מ"ר, בבקשה הנוכחית מבקשים מרפסות מקורות בשטח של 55.42 מ"ר כנדרש אבל יש לתקן את שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי היות ויש שטח נוסף אשר לא חושב . שטח שרות שרות מותר מעל הכניסה הקובעת : 200 מ"ר, מוצע : 271 מ"ר , קיימת חריגה של 71 מ"ר – יש לצמצם לשטח המותר . במידה ומבקשים שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול עבור החריגה הנ"ל יש לצין בהרמוניקה את הפרוט כנדרש . שרות מותר מתחת הכניסה הקובעת : 500 מ"ר, מוצע : 454.2 מ"ר כנדרש ונותר שטח של 45.8 מ"ר . עוד יצוין כי תותר בנוסף לשטח זה מרפסת לא מקורה של עד 12 מ"ר לכל יח"ד כאשר שטח זה לא יבוא במנין זכויות הבניה המותר לפי נספח הבינוי בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת שטח למרפסות זיז בהיקף של 31.04 מ"ר כנדרש אבל יש להציג טבלה		

המראה מה השטח של כל מרפסת הזיז עבור כל יח"ד על מנת לראות שעומדים בהוראה הנ"ל . שטח מרפסת גג- אין הגבלה אבל בבקשה הנוכחית מבקשים שטח בהיקף של 32.74 מ"ר , יש לצין כי השטח כולל גם מרפסות זיז ולכן יש לתקן את חישובי השטחים מול בוחן הרישוי וכן לפי סעיף 4.1(ד(ה)) להוראות התוכנית תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות עבור שימושים אחרים בבנין וכן שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת סגירת מרפסת וכן לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך לסיכום : נושא השטחים ייבחן שוב לאחר תיקון התוכנית . חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת את ההערות המסומנות על גבי הרמוניקה a קירות פיתוח : יש לעמוד בתקנות החוק לפי תקנה 4.9 כך שגובה קיר תמך לא יעלה על 3 מטר במידה ויש צורך בגובה העולה על גובה יש זה לבצע דרוג – יש לקבל אישור ראש צוות לתכנון קירות הפיתוח וזאת לאחר שיוצגו חזיתות לכל הגדרות המבוקשים . שלביות הביצוע : לפי סעיף 7 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים מבקשים בניה בהינף אחד כנדרש . התנגדויות : לא התקבלו.		
	01/07/2020	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
כן	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	9
	סימון מבנה זמני למשך הבניה על גבי תכנית המגרש	10
	תשלום אגרת בניה	11
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	12
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	13
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	14

15	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף
16	הגשת 3 תוכניות סופיות כולל ההערות המוצגות ע"ג ההרמוניקה שעברה לגורמים
17	תנאי לביצוע התוספת מעל המבנה הקיים, השלמת עבודות החיזוק במבנה הקיים ואישור הפיקוח.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע לבקשה

הבקשה נידונה ברשות רישוי בישיבתה מיום 22.03.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה מובאת לדיון בוועדת משנה בכדי ליידע את הוועדה שהבקשה עומדת בכל תנאי הסף לדיון למתן זכויות מכוח תמ"א 38 וכי רואים בחלק מהזכויות המבוקשות כזכויות שיתקבלו מכוח סעיף 13 לתמ"א 38, לרבות לעניין פטור מהיטל השבחה.

יש לציין שהתקבל אישור בקרה הנדסית מאת משרד ירון שמעוני מיום 19.08.2021 וכן חו"ד מהנדס שמואל מהלה לעמידת הבקשה בתנאי סף לקבלת זכויות מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2005/0332.10</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רינהרד אנדרו
עורך הבקשה	מר ביאזי יצחק
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

דרך חברון 94 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30001	71	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30001ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים לשימור בדרך חברון, 94 גאולים- בקעה.

היתרים קודמים :

05/332.1- תוספת על הגג

05/332.2- שינויים בפיתוח

05/332.3- לא נמצא היתר

05/332.4- השלמת קומת גג

05/332.5- בקשה נסגרה, לא יצא היתר

05/332.6- בקשה נסגרה- בוקש ממ"ד ומחסן

05/332.7- בקשה נסגרה- בוקש ממ"ד ומחסן

05/332.8- בקשה פעילה, נידונה בתאריך 08/05/2024 מבוקש מחסן וממ"ד

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות.

מצב מוצע :

במפלס +3.90 עבור דירה מס' 4 מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מזרחית ומרפסת שירות סגורה לכיוון חזית מערבית.

במפלס +7.28 עבור דירה מס' 5 מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

בניית 2 מרפסות זיז מחוץ לקו בניין

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 16/07/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 71.

תהליך פרסום בתיק בוצע ע"פ תקנה 149 לחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך		בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
22/12/2024	התיק מובא לפרסום למיקום מרפסות חדש בהתאם להצעת מחלקת שימור. כמו כן מבוקשת מרפסת שירות אשר איננה עומדת בהנחיות מרפסת שירות ולא ניתן לאשרה. להלן התיקונים הנדרשים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6099 שהוגש מיום 29/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. מוצעות מרפסות זיז הפונות לחזית קדמית מזרחית וחורגות מקו הבניין כמו כן מוצעת מרפסת שירות סגורה החורגת מקו בניין אחורי מערבי. החריגות יפורטו בסעיף מרפסות. מרפסת שירות : מוצעת מרפסת שירות עבור דירה מס' 4. ע"פ חו"ד מחלקת שימור מדובר במבנה מתקופת המנדט הבריטי (1963), דהיינו לפני 1980. ע"פ תצ"א שהתקבל בתיק מס' 2005/332.08 המרפסת קיימת בבניין המקורי. לא ניתן לסגור ולהציע כמרפסת שירות היות ואינה עומדת בתקנות והנחיות מרפסת שירות. יש לסמן הפנלית הקיימת להריסה בהיתר זה. מרפסות זיז :	

במפלס +3.90 ובמפלס +7.28 מוצעות כאמור מרפסות זיז החורגות מקו בניין קידמי מזרחי. שטח המרפסות כ- 11 מ"ר למרפסת . יצויין כי המרפסת מוצעת מחלל אשר מחושב במניין השטחים העיקריים הקיימים אך לא נמצא ההיתר המאשר חישוב זה. בעקבות חו"ד מחלקת שימור נדרש שינוי מיקום המרפסת כך שהיציאה המוצעת איננה דרך חלל זה ואז יש לחשב אזור זה במניין שטחי השירות הקיימים. יצויין כי במידה והמרפסת נותרת במקומה הנוכחי נדרש להמציא היתר / להכשיר לחלל הנ"ל היות ולא ניתן לצאת למרפסת זיז משטח שירות. להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות : שטח- כ-11 מ"ר. שטח מרפסת מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח מרפסת שאינה מקורה- ללא הגבלה. מוצע כ- 5 מ"ר מרפסת מקורה לדירה מ' 4, קיימת עמידה במותר. יצויין כי נדרש לשנות את קוד החישוב באזור המקורה. הוראות 10.3.1 "הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" " בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר ." יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. אישור שימור : ע"פ תיק המידע תנאי שיבוץ לוועדה הינו אישור מחלקת השימור. התקבלה דחיה ממחלקת שימור בתאריך 23/09/2024 להלן תמצות חו"ד שימור :		

"מרפסות הסוכה המוצעות בחזית ראשית פוגעות במבנה ובערכיו השימוריים, חזית זאת בעלת נצפות גובהה. יש לסמן את סגירת המרפסת ההיסטורית בקומה ב' חזית מערבית להריסה ניתן להציע מרפסת סוכה בקומה ב' בחזית צידית – דרומית בנסיגה של כ – 3 מ' מהחזית הראשית ובעומק של 1.5 מ' כנהוג במבנים לשימור." יש לשוב ולקבל את אישור שימור כתנאי לפרסום הבקשה אודות שינוי המקום. אישורם ינתן גם על מרפסת בקומה השלישית עבור עמידה בצמד מרפסות. ציר רק"ל: הבניין הינו על ציר רק"ל. יש צורך באישור צוות אב לתחבורה לתוספת המרפסת. הוסף תנאי לקבלת היתר תנאים טרם דיון: שימור – התקבלה דחייה מתאריך 23/09/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3770 תחילת תוקף: 30/06/1999 ייעוד הקרקע:	25/11/2024	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3770 תוקף 30/06/1999 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6099 שהוגש מיום 29/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. מוצעות מרפסות זיז הפונות לחזית קדמית מזרחית וחורגות מקו הבניין כמו כן מוצעת מרפסת שירות סגורה החורגת מקו בניין אחורי מערבי. החריגות יפורטו בסעיף מרפסות. מס' קומות/ מס' יח"ד / גובה :		

לא רלוונטי. מבוקשות כאמור מרפסות זיז ושירות לדירות קיימת. שטחי בניה : 25% בכל קומה ו 75% ב3 – קומות היות ומדובר בבניין היסטורי משנת 1936 אין היתר מקורי. התקבל תיק תיעוד במחלקת השימור לבקשה 2005.332.08 ש. עיקרי בבקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה עיקריים. ש. שירות מרפסת שירות : מוצעת מרפסת שירות עבור דירה מס' 4. ע"פ חו"ד מחלקת שימור מדובר במבנה מתקופת המנדט הבריטי (1963), דהיינו לפני 1980. ע"פ תצ"א שהתקבל בתיק מס' 2005/332.08 המרפסת קיימת בבניין המקורי. לא ניתן לסגור ולהציע כמרפסת שירות היות ואינה עומדת בתקנות והנחיות מרפסת שירות. יש לסמן הפגלית הקיימת להריסה בהיתר זה. מרפסות זיז : במפלס +3.90 ובמפלס +7.28 מוצעות כאמור מרפסות זיז החורגות מקו בניין קידמי מזרחי. שטח המרפסות כ- 11 מ"ר למרפסת . יצוין כי המרפסת מוצעת מחלל אשר מחושב במניין השטחים העיקריים הקיימים אך לא נמצא ההיתר המאשר חישוב זה. בעקבות חו"ד מחלקת שימור נדרש שינוי מיקום המרפסת כך שהיציאה המוצעת איננה דרך חלל זה ואז יש לחשב אזור זה במניין שטחי השירות הקיימים.		

יצוין כי במידה והמרפסת נותרת במקומה הנוכחי נדרש להמציא היתר / להכשיר לחלל הנ"ל היות ולא ניתן לצאת למרפסת זיו משטח שירות. להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות : שטח- כ-11 מ"ר. שטח מרפסת מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיו בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח מרפסת שאינה מקורה- ללא הגבלה. מוצע כ- 5 מ"ר מרפסת מקורה לדירה מ' 4, קיימת עמידה במותר. יצוין כי נדרש לשנות את קוד החישוב באזור המקורה. עומק- מוצע עומק 1.9 מ' . ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה, מעל 1.5 מ' ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בנושא בפתחת הבקשה. קיימת עמידה בעומק. מרווח- בכפוף לפרסום הקלה בקו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן. המרווח בחזית קדמית הינו 6 מ', דהיינו $6 \times 40\% = 2.4$ מ' < 2 מ', היות וכך מוצע העומק הקטן מבניהם. קיימת עמידה במרווח. צמד מרפסות בחזית : כנוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. כאמור מבוקשות 2 מרפסות בחזית מזרחית. תכנית צל : כנוהל מחלקתי יש להגיש תכנית צל לטובת שאר הדירות הקיימות בחלקה. מבחינת ב- gis מול ההרמוניקה מתקבל כי הדירות הבקשות הינן היחידות הזכאיות למרפסת זיו היות והקומה הנוספת הקיימת הינה קומת קרקע. הוראות 10.3.1		

"הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" " בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר." יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש. אישור שימור : ע"פ תיק המידע תנאי שיבוץ לוועדה הינו אישור מחלקת השימור. התקבלה דחיה ממחלקת שימור בתאריך 23/09/2024 להלן תמצות חו"ד שימור : "מרפסות הסוכה המוצעות בחזית ראשית פוגעות במבנה ובערכיו השימוריים, חזית זאת בעלת נצפות גובהה. יש לסמן את סגירת המרפסת ההיסטורית בקומה ב' חזית מערבית להריסה ניתן להציע מרפסת סוכה בקומה ב' בחזית צידית – דרומית בנסיגה של כ – 3 מ' מהחזית הראשית ובעומק של 1.5 מ' כנהוג במבנים לשימור." יש לשוב ולקבל את אישור שימור כתנאי לפרסום הבקשה אודות שינוי המקום. אישורם ינתן גם על מרפסת בקומה השלישית עבור עמידה בצמד מרפסות. ציר רק"ל : הבניין הינו על ציר רק"ל. יש צורך באישור צוות אב לתחבורה לתוספת המרפסת. תנאים טרם דיון : שימור – התקבלה דחייה מתאריך 23/09/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה לא התקבלו התנגדויות.		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניית 2 מרפסות זיז מחוץ לקו בנין	25/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור צוות אב לחבורה	8
	הריסת סגירת המרפסת המערבית בקומה שניה וקבלת אישור פיקוח.	9

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

התיק מובא לפרסום למיקום מרפסות חדש בהתאם להצעת מחלקת שימור.
כמו כן מבוקשת מרפסת שירות אשר איננה עומדת בהנחיות מרפסת שירות ולא ניתן לאשרה.

להלן התיקונים הנדרשים:

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/6099 שהוגש מיום 29/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים.

מוצעות מרפסות זיז הפונות לחזית קדמית מזרחית וחורגות מקו הבניין

כמו כן מוצעת מרפסת שירות סגורה החורגת מקו בניין אחורי מערבי.

החריגות יפורטו בסעיף מרפסות.

מרפסת שירות :

מוצעת מרפסת שירות עבור דירה מס' 4.

ע"פ חו"ד מחלקת שימור מדובר במבנה מתקופת המנדט הבריטי (1963), דהיינו לפני 1980.

ע"פ תצ"א שהתקבל בתיק מס' 2005/332.08 המרפסת קיימת בבניין המקורי.

לא ניתן לסגור ולהציע כמרפסת שירות היות ואינה עומדת בתקנות והנחיות מרפסת שירות.

יש לסמן הפנלית הקיימת להריסה בהיתר זה.

מרפסות זיז :

במפלס +3.90 ובמפלס +7.28 מוצעות כאמור מרפסות זיז החורגות מקו בניין קידמי מזרחי.

שטח המרפסות כ- 11 מ"ר למרפסת .

יצוין כי המרפסת מוצעת מחלל אשר מחושב במניין השטחים העיקריים הקיימים אך לא נמצא ההיתר

המאשר חישוב זה.

בעקבות חו"ד מחלקת שימור נדרש שינוי מיקום המרפסת כך שהיציאה המוצעת איננה דרך חלל זה ואז יש לחשב אזור זה במניין שטחי השירות הקיימים.

יצוין כי במידה והמרפסת נותרת במקומה הנוכחי נדרש להמציא היתר / להכשיר לחלל הני"ל היות ולא ניתן לצאת למרפסת זיז משטח שירות.

להלן בחינת המרפסות ע"פ תקנות :

שטח- כ-11 מ"ר.

שטח מרפסת מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע שטח מרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר.

שטח מרפסת שאינה מקורה- ללא הגבלה.

מוצע כ- 5 מ"ר מרפסת מקורה לדירה מ' 4, קיימת עמידה במותר.

יצוין כי נדרש לשנות את קוד החישוב באזור המקורה.

הוראות 10.3.1

"הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת" "

בתוספת בניה על בנין קיים סוג האבן וסיתותה יאושר על ידי מחלקת תכנון העיר ."

יש לציין חיפוי ע"ג החזיתות כנדרש.

אישור שימור :

ע"פ תיק המידע תנאי שיבוץ לוועדה הינו אישור מחלקת השימור.

התקבלה דחיה ממחלקת שימור בתאריך 23/09/2024

להלן תמצות חו"ד שימור :

"מרפסות הסוכה המוצעות בחזית ראשית פוגעות במבנה ובערכיו השימוריים, חזית זאת בעלת נצפות גובהה.

יש לסמן את סגירת המרפסת ההיסטורית בקומה ב' חזית מערבית להריסה

ניתן להציע מרפסת סוכה בקומה ב' בחזית צידית – דרומית בנסיגה של כ – 3 מ' מהחזית הראשית ובעומק של 1.5 מ' כנהוג במבנים לשימור."

יש לשוב ולקבל את אישור שימור כתנאי לפרסום הבקשה אודות שינוי המקום. אישורם ינתן גם על מרפסת בקומה השלישית עבור עמידה בצמד מרפסות.

ציר רק"ל :

הבניין הינו על ציר רק"ל. יש צורך באישור צוות אב לתחבורה לתוספת המרפסת.

הוסף תנאי לקבלת היתר

תנאים טרם דיון :

שימור – התקבלה דחייה מתאריך 23/09/2024 ע"י חיה אושרת מורסיאנו

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הוועדה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2000/0458.05</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	5% השלמת גג -סגירת מרפסת גג המקורה עם פרגולה לחדר +הקלה 6%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר לי תושב נכסים והשקעות בע"מ לי תושב נכסים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן פיטל מיכל
מתכנן השלד	פינקלשטיין איגור
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

דרך בית לחם 90 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	26	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6211	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

מצב קיים :

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

בקומת הגג מוצעת תוספת בניה לדירה קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה. :

"הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום. 76%..המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת "

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 03/05/2022

לבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר הדיון התקבלו 2 הסרות.

לאחר דיון ראשון הופנה התיק לפרסום חוזר אודות הקלה לחריגה מקו בניין.

להלן ההקלות שפורסמו :

" הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום. 76%..המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת "

"הקלה מקו בניין צידי"

תאריך הפניה לפרסום : 15/07/2024

תום מועד להגשת התנגדויות : 27/08/2024

לבקשה התקבלו 2 הסרות התנגדות כאשר נותרה התנגדות אחת אשר שתפורט מטה.

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים וזאת לאור פניה של ע"ב לעניין ההתנגדות הקיימת בתיק להלן הפירוט : התנגדויות : כאמור בפתיחת הבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר דיון ראשון התקבלו 2 הסרות אשר נקלטו לא.א של הבקשה. הסרת התנגדות ראשונה התקבל הבתאריך 14/11/2023 מאת אוחיון יהודה ויפה כהן בעל תת חלקה 3 הסרת התנגדות שניה התקבל הבתאריך 16/11/2023 מאת חפציבה ויונתן ציון מוזס בעלי תתי חלקות 1+2 נותרה התנגדות אחת אשר התקבלה בתאריך : 24/04/2022

מתנגד : מר חיים אוחנה ת.ז. 23844863 להלן תמצית ההתנגדות : "הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים. אני אחד מהיורשים. ישנם הליכים משפטיים בין כל היורשים, לכן מבקש לא לבצע שינויים בבניין עד להחלטת שופט בדבר מכירת דירת היורשים. בנוסף ידוע לי כי יש הליכים משפטיים נגד בניה לא חוקית של הפונה ניסים אוחנה, לכן אני מתנגד לכל שינוי בניה בנכס." התקבל מייל מע"ב אודות התנגדות זו אשר נקלט לא.א של הבקשה ולהלן תמציתו : ההתנגדות הוגשה כלפי הבעלים הקודמים בתיק וכלפי תיק קודם 2000/458.03 ולא כלפי הבקשה הנוכחית. זאת ניתן לראות מנוסח ההתנגדות " הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים"- דהיינו תת חלקה 4- אוחנה אסתר אשר הינה מתחת לתת חלקה 6 אשר אושר לה תוספת בהיתר בתיק מס' 2000/458.03. ההתנגדות באה בטענה שהבעלים הקודם (מר ניסים אוחנה - אחיו של המתנגד) משקר לו בעניינים קניינים. היום הדירה נקנתה מאחיו והבעלים הנוכחיים שלה הם : "לי תוש נכסים " ורון וילמן. (ראה נסח טאבו) המתנגד סבור בחוסר הגיון מוחלט שהדירה עדיין בבעלות אחיו על אף שבנסח הטאבו מצויין בפירוש אחרת. בכל אופן - ההתנגדות איננה תכנונית . לא חודשה ההתנגדות בתיק ההמשך ולכן ניתן לבחון את טיב ומהות ההתנגדות טרם השיבוץ. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים. תיקונים טכניים נדרשים : טופס ויתור זכויות : התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ 18 מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה. נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים. תימוכין קניינים :		

יצויין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של משי' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה. אישור שימור : נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה. התקבל אישור מתאריך 02/06/2024 יצויין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור. יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6211 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 06/07/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה בין השאר מהסיבות הבאות : נדרש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר ולוודא עמידת המוצע במותר. כמו כן נדרש לקבל את אישור שימור.	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

נדרש להשלים חתימות שכנים נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקו בניין בעת דיון ראשון התקבלו התנגדויות שהיוו 42% מהדיירים בחלקה. לאחר החלטת הוועדה הגיש ע"ב הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים הנדרשים ע"פ החלטת ועדה והרמוניקה a . התקבל אישור שימור בתאריך 24/09/2024 הוסדר נושא החתימות והתיק כאמור הופנה לפרסום חוזר אודות חריגה מקו בניין. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים. ע"פ החלטת הוועדה : עפ"י התכנית מבנים החורגים מקווי הבניין ניתן להשאירם כך במס' תנאים שהמבנה לא עומד בכך (לדוג' : שגובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ולא יהיו חלונות לחלקה הסמוכה וכד'), וכן ניתן לקבל השלמת דירת גג בתנאי ש : התוספת תהיה עפ"י תכנית מתאר זו, וכן התוספת תשתלב עם הבניין הקיים ותנתן ע"כ חו"ד חיובית מאת מהנדס העיר, ניתן אישור ע"י ר"צ מטעם מהנדס העיר אינג' חנאן עמורי עב"ד. לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם. כאמור לאחר החלטת הוועדה ותיקון התכנית הבקשה הופנתה לפרסום חוזר. שטחים עיקריים : ע"ב נדרש להציג חישוב השטח בהתאם לחלק היחסי של המבקש ע"פ נסח הטאבו. יצויין כי ע"פ החלטת הוועדה בעל הזכויות השביעי לא כלול בחישוב השטחים שנותרו לניצול כיוון שיש לו תוכנית לתוספת בניה עבור החנות שלו, ואינו שותף לסך הזכויות בבנין.		

ע"ב צירף ע"ג ההרמוניקה דברי הסבר עבור מקור הזכויות. להלן פירוט ובחינת השטח המוצע : הבקשה מבוקשת מכח יתרת זכויות בתב"ע + הקלה כמותית $5\% + 6\%$ השלמת דירת גג + ויתור זכויות מדייר מר אוחיון. כאמור כלל חישוב הזכויות הינו ע"פ החלק היחסי של המבקש. שטח המגרש : 639 מ"ר סה"כ שטח מותר ע"פ תב"ע : $75\% + 3\%$ עבור מגרש פינתי, דהיינו 78%. $639 * 78\% = 498.42$ מ"ר. סה"כ שטח קיים בבנין : 410 מ"ר סה"כ יתרה מכח התב"ע : $498.42 - 410 = 88.42$ מ"ר. חישוב יתרת מבקש : חלק יחסי של המבקש : $23/457$ סה"כ יתרה מכח התב"ע : $88.42 * 23/457 = 4.42$ מ"ר סה"כ יתרה מכח 6% : $6\% * 639 = 38.34$ מ"ר $38.34 * 23/457 = 1.91$ מ"ר סה"כ יתרה מכח השלמת דירת גג 5% : $5\% * 639 / 2 = 15.97$ מ"ר סה"כ שטח מותר למבקש : $4.42 + 1.91 + 15.97 = 22.3$ מ"ר. סה"כ שטח מוצע בבקשה : 40.18 מ"ר > 22.3 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת חריגה של $40.18 - 22.3 = 17.88$ מ"ר עבור חריגה זו מבקש המבקש ויתור זכויות מהשכן מר אוחיון יהודה. להלן בחינת יתרת השכן עבור מר יהודה אוחיון : חלק יחסי של מר אוחיון : $89/457$ סה"כ יתרה מכח התב"ע : $88.42 * 89/457 = 17.21$ מ"ר סה"כ יתרה מכח 6% : $6\% * 639 = 38.34$ מ"ר $38.34 * 89/457 = 7.46$ מ"ר סה"כ יתרת מר אוחיון : $17.21 + 7.46 = 24.67$ מ"ר מיתרה זו מבקש ע"ב ויתור זכויות עבור 17.88 מ"ר החורג בבקשה. התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ 18 מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה.		

נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים. סה"כ יתרה של המבקש + ויתור : $40.3=22.3+18$ מ"ר < 40.18 מ"ר כאמור התקבל טופס ויתור זכויות והבקשה עומדת בשטחים המותרים. הערות נוספות ע"פ החלטת וועדה : נדרש להתאים את מימדי התוספת כך שתתישר בקו אחד עם התוספת המבוקשת בתיק מס' 2000/458.03. וכן בפתיחת הבקשה הוצגה התוספת כבניה קלה – קירות בלוקים וגג רעפים. עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן להציע בניה קלה על הגג- נדרש להציע בניה כנדרש- בטון+ ציפוי אבן לרבות חישוב קיר מלא, וכן גג ישר התואם לבניין. כמו"כ חלק מהקירות מוצעות כקירות מסך- לא ניתן לאשר מאחר ולא תואם לשאר הבניין- נדרש להציג חיפוי קיר התואם לשאר הבניין ולציין זאת ע"ג ההרמוניקה. ע"ב תיקן כנדרש וכעת התוספת מוצעת בבניה קונבנציונאלית והתקבל אישור שימור, ראה הרחבה מטה. אישור שימור : נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה. התקבל אישור מתאריך 02/06/2024 יצוין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור. יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית. תימוכין קנינים : עבור שימוש בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות מבעלי החלקה.		

בחלקה קיימות 7 תתי חלקות, דהיינו $7 \times \frac{2}{3} = 4.6$, נדרשות 5 חתימות. התקבל טופס 1 החתום ע"י 4 דיירי החלקה + המבקש, סה"כ 5. הרמוניקה חתומה זו קלוטה בא.א של הבקשה. יצויין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של משי' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה. התנגדויות : כאמור בפתיחת הבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר דיון ראשון התקבלו 2 הסרות אשר נקלטו לא.א של הבקשה. הסרת התנגדות ראשונה התקבל הבתאריך 14/11/2023 מאת אוחיון יהודה ויפה כהן בעל תת חלקה 3 הסרת התנגדות שניה התקבל הבתאריך 16/11/2023 מאת חפציבה ויונתן ציון מוזס בעלי תתי חלקות 1+2 נותרה התנגדות אחת אשר התקבלה בתאריך : 24/04/2022 מתנגד : מר חיים אוחנה ת.ז. 23844863 להלן תמצית ההתנגדות : "הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים. אני אחד מהיורשים. ישנם הליכים משפטיים בין כל היורשים, לכן מבקש לא לבצע שינויים בבניין עד להחלטת שופט בדבר מכירת דירת היורשים. בנוסף ידוע לי כי יש הליכים משפטיים נגד בניה לא חוקית של הפונה ניסים אוחנה, לכן אני מתנגד לכל שינוי בניה בנכס." התקבל מייל מע"ב אודות התנגדות זו אשר נקלט לא.א של הבקשה ולהלן תמציתו : ההתנגדות הוגשה כלפי הבעלים הקודמים בתיק וכלפי תיק קודם 2000/458.03 ולא כלפי הבקשה הנוכחית. זאת ניתן לראות מנוסח ההתנגדות " הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים"- דהיינו תת חלקה 4- אוחנה אסתר אשר הינה מתחת לתת חלקה 6 אשר אושר לה תוספת בהיתר בתיק מס' 2000/458.03.		

ההתנגדות באה בטענה שהבעלים הקודם (מר ניסים אוחנה - אחיו של המתנגד) משקר לו בעניינים קניינים. היום הדירה נקנתה מאחיו והבעלים הנוכחיים שלה הם : "לי תוש נכסים " ורון וילמן. (ראה נסח טאבו) המתנגד סבור בחוסר הגיון מוחלט שהדירה עדיין בבעלות אחיו על אף שבנסח הטאבו מצויין בפירוש אחרת. בכל אופן - ההתנגדות איננה תכנונית . לא חודשה ההתנגדות בתיק ההמשך ולכן ניתן לבחון את טיב ומהות ההתנגדות טרם השיבוץ. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b		
הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום..76% המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת 6% הקלה כמותית הקלה מקו בניין צידי	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לתקן את חישוב השטחים בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף של כל דייר כך שהמוצע יעמוד במותר. יצוין כי בפני הועדה עומדות 2 בקשות נוספות באותו בנין כך שהתמונה המלאה עומדת בפני הועדה. הוועדה מקבלת את טענת המתנגד בתיק 2000/458.03 לפיה יש לבחון את חלוקת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשטח המשותף ובהתאם מנחה לחשב בצורה זו בכל שלשת התיקים בבנין . הוועדה אכן נוהגת לחלק את הזכויות בין הדירות עפ"י מספר דירות , אך בהמשך להחלטת וועדת הערר במקרה הנדון מחלקת הרישוי יכולה לעשות את החלוקה עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף ללא קושי ולכן הועדה מקבלת את המלצת מחלקת הרישוי וקובעת כי כך יש לפעול. הוועדה דוחה את הבקשה במתכונת מהנימוקים להלן : לא הוגש אישור שימור. לא הוגשו חתימות שכנים. יש לתקן חישוב השטחים בהתאם להכרעת הוועדה בנושא כמפורט לעיל.	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין. ישנן התנגדויות המהוות 42% מהדיירים בחלקה. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים. עפ"י התכנית מבנים החורגים מקווי הבניין ניתן להשאירם כך במס' תנאים שהמבנה לא עומד בכך (לדוג': שגובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ולא יהיו חלונות לחלקה הסמוכה וכד'), וכן ניתן לקבל השלמת דירת גג בתנאי ש: התוספת תהיה עפ"י תכנית מתאר זו, וכן התוספת תשתלב עם הבניין הקיים ותנתן ע"כ חו"ד חיובית מאת מהנדס העיר, ניתן אישור ע"י ר"צ מטעם מהנדס העיר אינג' חנאן עמורי עב"ד. לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטחי הבניה מפורטים ע"ג התכנית, יש לבצע את החישוב ע"פ הכרעת הוועדה בנושא כמפורט לעיל. יש לפרט את החישוב כאמור ע"ג ההרמוניקה, ולהתאים את מימדי התוספת לשטח המותר כך שהתוספת תתיישר בקו אחד עם התוספת המוצעת בתיק 2000/458.03. פרוט השטח המוצע: שטח המגרש הוא 639 מ"ר, $639 \times 87\% = 42.498$, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר. בעל הזכויות השביעי לא כלול בחישוב השטחים שנותרו לניצול כיוון שיש לו תוכנית לתוספת בניה עבור החנות שלו, ואינו שותף לסך הזכויות בבנין. יש לחלק את הזכויות הנותרים לפי החלק היחסי של כל דייר ברכוש המשותף.		

בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ: 15.97 מ"ר. אשר יש לחלק שווה בשווה בין דירות הגג. בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך: $639 * 6\% = 38.34$ מ"ר שגם אותה יש לחלק לפי החלק היחסי. ע"ב מציע בניה על הגג בתור בניה קלה- קירות בלוקים, וגג רעפים, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן להציע בניה קלה על הגג- נדרש להציע בניה כנדרש- בטון + ציפוי אבן לרבות חישוב קיר מלא, וכן גג ישר התואם לבניין. כמו"כ חלק מהקירות מוצעות כקירות מסך- לא ניתן לאשר מאחר ולא תואם לשאר הבניין- נדרש להציג חיפוי קיר התואם לשאר הבניין ולציין זאת ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות . א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף. הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש. התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור - יש לקבל אישור שימור. תיקון ע"פ ההערות בהרמוניקה a. תוקף החלטה זו הנו 90 יום. להגשת תוכנית מתוקנת		
מהנימוקים להלן: לא הוגש אישור שימור. לא הוגשו חתימות שכנים. חישוב השטחים אינו נכון ומובא להכרעת הוועדה. נדרש לפרסם הקלה לחריגה מקווי הבניין.	23/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ישנן התנגדויות המהוות 42% מהדיירים בחלקה. כמפורט להלן: קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים. עפ"י התכנית מבנים החורגים מקווי הבניין ניתן להשאירם כך במס' תנאים שהמבנה לא עומד בכך (לדוג': שגובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ולא יהיו חלונות לחלקה הסמוכה וכד'), וכן ניתן לקבל השלמת דירת גג בתנאי ש: התוספת תהיה עפ"י תכנית מתאר זו, וכן התוספת תשתלב עם הבניין הקיים ותנתן ע"כ חו"ד חיובית מאת מהנדס העיר, ניתן אישור ע"י ר"צ מטעם מהנדס העיר אינג' חנאן עמורי עב"ד. לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם. שטחי בניה שטחים עיקריים: שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית: שטחי הבניה מפורטים ע"ג התכנית, אולם השטח המוצג אינו נכון- ע"ב לא חישב נכון את השטחים, ולפי חישוב שבוצע בתיק מקביל 2000/458.3 נראה כי עומד במותר. מאחר ובתיק המקביל- נקודה 3 אושרו לשכן הצמוד אליו לפי חלוקה שוויונית- 35.36 מ"ר (השטח כולל ויתור זכויות מזערי), אין סיבה שהמבקש כעת לא יקבל את אותו סך השטחים (למעט השטח של ויתור הזכויות) ובכך גם התוספת תהיה תואמת לשכן השני ויהיה שיפור אדריכלי להשלמת דירת הגג המוצעת. יש לפרט את החישוב החדש ע"ג ההרמוניקה, ולהסיר את החישוב הישן שאינו נכון. פרוט השטח המוצע: שטח המגרש הוא 639 מ"ר, $639 \times 87\% = 42.498$, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר. נותר לנצל $37.113 = 6: 90.18$ מ"ר לכל דייר, בעל הזכויות השביעי לא כלול בחישוב השטחים שנותרו לניצול כיוון שיש לו תוכנית לתוספת בניה עבור החנות שלו, ואינו שותף לסך הזכויות בבניין. בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ: 15.97 מ"ר.		

בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך : $639 \times 6\% = 38.34$ מ"ר/6 = 6.39 מ"ר. סה"כ מותר : 41.26 מ"ר. המוצע עומד במותר, אולם נדרש להגדיל את השטח ע"מ להציע תוספת דומה בתיק זה לתוספת שאושרה בתיק מקביל- נקודה 3. ע"ב מציע בניה על הגג בתור בניה קלה- קירות בלוקים, וגג רעפים, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן להציע בניה קלה על הגג- נדרש להציע בניה כנדרש- בטון+ אבן, וכן גג ישר התואם לבניין. כמו"כ חלק מהקירות מוצעות כקירות מסך- לא ניתן לאשר מאחר ולא תואם לשאר הבניין- נדרש להציג חיפוי קיר התואם לשאר הבניין ולציין זאת ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות . א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף. הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש. התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש, אולם לפי וועדת שימור מדובר במבנה לשימור- יש לקבל אישור שימור. תיקון תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6211 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	20/06/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי בתכנית החלה בחלקה קיים נספח בינוי – המוצע לא מופיע בו מאחר ומדובר בהשלמת דירת גג 5%. מאחר והנספח הינו בקנ"מ 1:100 נדרש פרסום הקלות אלו : "שינוי מנספח בינוי" "השלמת דירת גג 5%". אולם מאחר והתוספת בתב"ע מתייחסת לבניין 2 בלבד, הנספח אינו רלוונטי לבקשה זו ולא נדרש פרסום על כך. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/10/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : בקו בניין אחורי מוצעת תוספת בחריגה מקווי הבניין בתוך קונטור הבניין הקיים. עפ"י התכנית מבנים החורגים מקווי הבניין ניתן להשאירם כך במס' תנאים שהמבנה לא עומד בכך (לדוג' : שגובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ולא יהיו חלונות לחלקה הסמוכה וכד'), וכן ניתן לקבל השלמת דירת גג בתנאי ש : התוספת תהיה עפ"י תכנית מתאר זו, וכן התוספת תשתלב עם הבניין הקיים ותנתן ע"כ חוו"ד חיובית מאת מהנדס העיר, ניתן אישור ע"י ר"צ מטעם מהנדס העיר אינג' חנאן עמורי עב"ד. לא פורסמה הקלה לחריגה מקווי הבניין- נדרש לפרסם.		

מספר קומות מס' הקומות המותר בחלקה : 3 מס' הקומות בבקשה : 3 עומד במותר שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 23.48 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : שטחי הבניה מפורטים ע"ג התכנית, אולם השטח המוצג אינו נכון- ע"ב לא חישוב נכון את השטחים, ולפי חישוב שבוצע בתיק מקביל 2000/458.3 נראה כי עומד במותר. מאחר ובתיק המקביל- נקודה 3 אושרו לשכן הצמוד אליו לפי חלוקה שוויונית- 35.36 מ"ר (השטח כולל ויתור זכויות מזערי), אין סיבה שהמבקש כעת לא יקבל את אותו סך השטחים (למעט השטח של ויתור הזכויות) ובכך גם התוספת תהיה תואמת לשכן השני ויהיה שיפור אדריכלי להשלמת דירת הגג המוצעת. יש לפרט את החישוב החדש ע"ג ההרמוניקה, ולהסיר את החישוב הישן שאינו נכון. פרוט השטח המוצע : שטח המגרש הוא 639 מ"ר, $639 \times 87\% = 42.498$, שטח הבניה הקיימת- 385.05 מ"ר.		

נותר לנצל 37.113 : 6 = 90.18 מ"ר לכל דייר, בעל הזכויות השביעי לא כלול בחישוב השטחים שנותרו לניצול כיוון שיש לו תוכנית לתוספת בניה עבור החנות שלו, ואינו שותף לסך הזכויות בבניין. בנוסף מוצע 5% השלמת דירת גג, סה"כ : 15.97 מ"ר. בנוסף מוצעת הקלה ל-6%, בסך : $639 * 6\% = 38.34$ מ"ר/6 = 6.39 מ"ר. סה"כ מותר : 41.26 מ"ר. המוצע עומד במותר, אולם נדרש להגדיל את השטח ע"מ להציע תוספת דומה בתיק זה לתוספת שאושרה בתיק מקביל- נקודה 3. השלמת דירת גג 5% על מנת לאשר השלמת דירת גג, יש לעמוד בתנאים המצטברים להלן : התכנית החלה בחלקה כפופה למתאר. התכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת או סעיף דומה לעניין אחוזי בנייה. קיים בינוי לדירה על הגג בהיתר בניה שבוצע בפועל, על ע"ב להציג את מס' היתר הבניה ע"ג הבקשה. ע"ג ההרמוניקה מוצג אופן חישוב כנגזר משטח החלקה (חלקי מספר דירות הגג הקיימות) : סה"כ 15.97 מ"ר לדייר. לא נדרשת תכנית צל ליתר דירות הגג בחלקה, מאחר והדירה הסמוכה מבקשת 5% השלמת דירת גג בתיק מקביל. התוספת מכוח השלמת דירת גג מהווה שיפור אדריכלי, ומשלימה את התוספת שהוצעה בתיק מקביל, וכן עפ"י תכנית הצל שהוצגה שם.		

ע"ב מציע בניה על הגג בתור בניה קלה- קירות בלוקים, וגג רעפים, עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן להציע בניה קלה על הגג- נדרש להציע בניה כנדרש- בטון + אבן, וכן גג ישר התואם לבניין. כמו"כ חלק מהקירות מוצעות כקירות מסך- לא ניתן לאשר מאחר ולא תואם לשאר הבניין- נדרש להציג חיפוי קיר התואם לשאר הבניין ולציין זאת ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בחלקה בת 7 תתי חלקה , מתוכן אחת חנות . א"כ נדרשות הסכמות של 2/3 מ-7 דיירים לשימוש בשטח המשותף. הוגשה חתימה של המבקש עצמו, נדרשות חתימות של 5 דיירים בכדי לעמוד בנדרש. התקבלו התנגדויות של 3 דיירים , המהווים 42% מהדיירים. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : נדרש אישור ר"צ- טרם התקבל. אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : לא נדרש, אולם לפי וועדת שימור מדובר במבנה לשימור- יש לקבל אישור שימור. תנאי איכות הסביבה עודכן ע"י המערכת כ"לא רלוונטי" מתאריך 30/03/2022 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 08/05/2022 התנגדויות		

התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: מר חיים אוחנה הינו אחד היורשים בדירה מתחת למבקש, הוא טוען שמדובר בדירת יורשים, והוא מבקש שעד להחלטת השופט בדבר מכירת דירת היורשים, לא ייערך שום שינוי בנכס. כמו"כ הוא טוען כי ישנם הליכים כנגד בניה לא חוקית של המבקש. יונתן וחפציבה ציון מוזס המתגוררים בקומת הקרקע מתנגדים לבקשה בטענה שהמבקש מכר את דירתו ואם כן- אינו בעל הזכות בה, כמו"כ הם טוענים כי החישוב אינו נכון, ומגיעים לו פחות שטחי בניה. הם מציינים כי ככל והמבקש לא יקח שטחים המגיעים להם, וכן הוועדה תראה את הבקשה כראויה- הם לא מתנגדים. מר יהודה אוחיון המתגורר בקומה שניה מתנגד לבקשה הוא טוען כי המבקש מכר את דירתו ואינו בעלים בבניין. כמו"כ מדובר בעבירת בניה, ולא ניתן לתת לו פרס על כך. השטחים אינם מחולקים באופן שוויוני. ישנם פגעים הנובעים מרטיבות וכו' של הגג שאינו מוכן לתקן, מאחר וטען בפני המפקחת על הבתים המשותפים שאינו בעלים של הדירה. לא ניתן יהיה בעתיד לבקש תמ"א 38 ופינוי בינוי. תגובת המחלקה: לעניין חישובי השטחים- ראה לעיל. לעניין בניה לא חוקית- המבקש יידרש להרוס את הטעון הריסה כתנאי להיתר. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם, לאחר תיקון התכנית, והצגת האישורים הנדרשים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/04/2022	הקלה לעניין אחוזי בנייה. מבוקש 82% במקום..76%. המותרים ע"י הקלה במסגרת ה 6% הנוספים. מהווה סטיה לא ניכרת -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים וזאת לאור פניה של ע"ב לעניין ההתנגדות הקיימת בתיק

להלן הפירוט:

התנגדויות:

כאמור בפתיחת הבקשה התקבלו 3 התנגדויות כאשר לאחר דיון ראשון התקבלו 2 הסרות אשר נקלטו לא.א של הבקשה.

הסרת התנגדות ראשונה התקבל הבתאריך 14/11/2023 מאת אוחיון יהודה ויפה כהן בעל תת חלקה 3

הסרת התנגדות שניה התקבל הבתאריך 16/11/2023 מאת חפציבה ויונתן ציון מוזס בעלי תתי חלקות 1+2

נותרה התנגדות אחת אשר התקבלה בתאריך : 24/04/2022

מתנגד : מר חיים אוחנה ת.ז. 23844863

להלן תמצית ההתנגדות :

"הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים. אני אחד מהיורשים. ישנם הליכים משפטיים בין כל היורשים, לכן מבקש לא לבצע שינויים בבניין עד להחלטת שופט בדבר מכירת דירת היורשים.

בנוסף ידוע לי כי יש הליכים משפטיים נגד בניה לא חוקית של הפונה

ניסים אוחנה, לכן אני מתנגד לכל שינוי בניה בנכס."

התקבל מייל מע"ב אודות התנגדות זו אשר נקלט לא.א של הבקשה ולהלן תמציתו :

ההתנגדות הוגשה כלפי הבעלים הקודמים בתיק וכלפי תיק קודם 2000/458.03 ולא כלפי הבקשה הנוכחית.

זאת ניתן לראות מנוסח ההתנגדות " הדירה שמתחת לדירת המבקש, הינה דירה של יורשים"- דהיינו תת חלקה 4- אוחנה אסתר אשר הינה מתחת לתת חלקה 6 אשר אושר לה תוספת בהיתר בתיק מס' 2000/458.03.

ההתנגדות באה בטענה שהבעלים הקודם (מר ניסים אוחנה - אחיו של המתנגד) משקר לו בעניינים קניינים.

היום הדירה נקנתה מאחיו והבעלים הנוכחיים שלה הם : "לי תוש נכסים " ורון וילמן. (ראה נסח טאבו)

המתנגד סבור בחוסר הגיון מוחלט שהדירה עדיין בבעלות אחיו על אף שבנסח הטאבו מצויין בפירוש אחרת.

בכל אופן - ההתנגדות איננה תכנונית .

לא חודשה ההתנגדות בתיק המשך ולכן ניתן לבחון את טיב ומהות ההתנגדות טרם השיבוץ. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים ומבקשים.

תיקונים טכניים נדרשים :

טופס ויתור זכויות :

התקבל טופס ויתור זכויות על סה"כ 18 מ"ר, הטופס סרוק בא.א של הבקשה.

נדרש להטמיעו ע"ג ההרמוניקה שתעבור לגורמים.

תימוכין קניינים :

יצויין כי ע"ג טופס 1 חסרה חתימתם + ת.ז של מש' מוזס, נדרש להשלים לאחר הוועדה.

אישור שימור :

נדרש לקבל את אישור שימור לבקשה.

התקבל אישור מתאריך 02/06/2024

יצויין כי הפתחים המתוכננים בבקשה אינם תואמים את המאושר בשימור.

יש להתאים הפתחים הן בתכנית והן בחזית.

יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה b

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1965/0499.04</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פלאי חיים משה
עורך הבקשה	ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אנטיגנוס 21, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	59	כן

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

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אניטוגנוס 21, גוננים.

במבנה 5 יח"ד.

3 קומות עיקריות בכל חתך בחתך.

כעת מבוקש תוספת בניה ע"ג גג המבנה הקיים באמצעות ניווד זכויות הבניה.

התקבל היתר בניה מס' 1965/499.03 עבור תוספת בניה על גג המבנה כדייר הצמוד למבקש.

היתרים קודמים רלוונטיים:

1987/604.02 - היתר לתוספת בתת הקרקע עבור דירה 2 בקומת הקרקע.

מאתריך		
22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חפוי באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית (אבן פראית) ראה בהרחבה בסעיף הרלוונטי. הבקשה מובאת לדחייה עקב אי הצגה של כלל שטחי המבנה והצגת חישוב שטחים וחלוקה כנדרש בתב"ע נפחית. פירוט כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ'	

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ'- סומן ע"י ע"ב. שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית. קו בניין אחורי -חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'. קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'. קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה. יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע. לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'. ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר הקלה זו, יש לצמצם מעט את הבינוי המוצע מעבר לקו השיוון (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) שכן אזור זה מהווה 4 קומות בחדך דבר המהווה סטיה ניכרת. 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 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להציג חישוב גרפי + חישוב מדויק. החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו 2/8 ברכוש המשותף . אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים. יש להראות ברובוט השטחים את כל שטחי המבנה שהתקבלו בהיתר, אזורים אשר לא התקבל עבורם היתר יש לסמן בצהוב כהריסה ובמידה ולא שייך למבקש לסמן לא כלול בהיתר זה. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר. לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה. שטחי שרות- ממ"ד בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה. כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת. אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"		

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותת. מרפסת גג+ גישה לגג מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע. יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור. יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות. התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3 + מבקש סה"כ 4/5. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר. שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד. להלן עיקרי ההתנגדות: מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף. ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים. רק ב02/10/2024 נודע לנו הבקשה ע"י הפרסום, וכנראה לא בכדי שיצא בזמן חגי ישראל ע"מ שלא נוכל להתנגד באופן ראוי ומקיף. המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.		

לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג. העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס. בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש. אין סימון סולם לעלייה לגג. מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה. לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיוויון זכויות. 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 : 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 תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי	18/12/2024	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1): המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ'- סומן ע"י ע"ב. שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית. קו בניין אחורי -חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'. קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'. קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה. יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע. לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'. ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים.		

מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר הקלה זו, יש לצמצם מעט את הבינוי המוצע מעבר לקו השיוון (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) שכן אזור זה מהווה 4 קומות בחתך דבר המהווה סטיה ניכרת. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ. ' גובה פנ.ב. מוצע הינו 9.84 +. פורסמה הקלה והיא "הקלה בגובה בניין מ0 מ' המותרים עד 13 מ"ר" אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע בגובה זה בהתאם לבינוי של השכן שהתקבל בהיתר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. 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 ז02x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.		

בחישוב גס של הזכויות בחלקה (יש להציג חישוב מדויק הכולל שרטוט גרפי): השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 452 מ"ר. $2 \times 452 = 904$ מ"ר. ישנן 5 תתי חלקות. החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו $2/8$ ברכוש המשותף (לא כל תתי החלקות שווים בחלוקה ישנן 3 תתי חלקות בעלות $2/8$ ו-2 תתי חלקות נוספות בעלות של $1/8$) משמע שלמבקש ניתן לבנות עד 226 מ"ר. אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים. יש להראות ברובוט השטחים את כל שטחי המבנה שהתקבלו בהיתר, אזורים אשר לא התקבל עבורם היתר יש לסמן בצהוב כהריסה ובמידה ולא שייך למבקש לסמן לא כלול בהיתר זה. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר. לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה. שטחי שרות- ממ"ד בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה. כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת. אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א. חומרי בניה: ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"		

מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותת. מרפסת גג+ גישה לגג מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר. אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע. יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור. יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות. התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3 + מבקש סה"כ 4/5. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר. שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד. להלן עיקרי ההתנגדות: מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף. ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים. רק ב02/10/2024 נודע לנו הבקשה ע"י הפרסום, וכנראה לא בכדי שיצא בזמן חגי ישראל ע"מ שלא נוכל להתנגד באופן ראוי ומקיף. המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.		

לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג. העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס. בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש. אין סימון סולם לעלייה לגג. מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה. לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיוויון זכויות.		
הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב הקלה בגין תוספת בניה הקלה בגובה בניין מ-9 מ' מ' המותרים עד 13 מ' מ' הקלה בקו בניין בחזית מערבית בשיעור של עד 10% מהמרווח	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
	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

התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חפוי באבן מסותת בשונה מהנדרש בתכנית (אבן פראית)
ראה בהרחבה בסעיף הרלוונטי.

הבקשה מובאת לדחייה עקב אי הצגה של כלל שטחי המבנה והצגת חישוב שטחים וחלוקה
כנדרש בתב"ע נפחית.

פירוט כדלהלן:

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק קווי בניין מס' 2022/5616 שהופק בתאריך 24/04/2022 ע"י המחלקה
למידע תכנוני.

ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1):

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך ל א יפחת מ – 6 מ'

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ
מדניות מהנדס עיר.

על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה
החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר
תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין.

התקבל קו בניין ממחלקת המידע לחזית קדמית הפונה לרח' אנטיגונוס- 6 מ'- סומן ע"י ע"ב.

שאר קווי הבניין לא סומנו ע"ג ההרמוניקה כלל כנדרש ע"פ תב"ע נפחית.

קו בניין אחורי-חלקה סמוכה למבנה ציבור יש לשמור מרחק של 2 מ'.

קו בניין צידי הפונה לשצ"פ יש לשמור מרחק של 2 מ'.

קו בניין צידי הפונה למבנה מגורים יש לשמור 6 מ' ממבנה צמוד, מינימום 3 מ' מגבול חלקה.

יש לסמן את קווי הבניין בקו ירוק למעט קו הבניין שהתקבל ממחלקת המידע.

לפי זאת ניתן לראות כי הבינוי המוצע בקומה ד' חורג מקו הבניין הצידי בכ- 0.7 מ'.

ע"פ סעיף 5 האמור בתכנית ניתן לאשר חריגות בהתאם לקיים.

מספר קומות

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.

מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות"

אין מניעה לאשר הקלה זו, יש לצמצם מעט את הבינוי המוצע מעבר לקו השיוון (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה) שכן אזור זה מהווה 4 קומות בחתך דבר המהווה סטיה ניכרת.

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 זו²

קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.

לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה.

יש להציג חישוב גרפי + חישוב מדויק.

החלק של המבקש ע"פ נסח הטאבו הינו 2/8 ברכוש המשותף.

אך במידה וקיים בינוי בהיתר החורג מעבר ליחס של הדייר ע"פ נסח הטאבו נאלץ לקזז זאת מהשטחים הנותרים.

יש להראות ברובוט השטחים את כל שטחי המבנה שהתקבלו בהיתר, אזורים אשר לא התקבל עבורם היתר יש לסמן בצהוב כהריסה ובמידה ולא שייך למבקש לסמן לא כלול בהיתר זה.

להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר.

לציין ע"ג ההרמוניקה מספרי דירות ושמות המשפחות לפי נסח הטאבו וזאת ע"מ לוודא איזה חלק יחסי שייך לכל דייר במבנה.

שטחי שרות- ממ"ד

בהיתר מס' 2015/831 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, קומה ראשונה.

כעת מבוקש להציע שטח זה כעיקרי (חדר רגיל) ולהציע ממ"ד בקומה החדשה המוצעת.
אין מניעה עקרונית לאשר את הממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בהיתר קודם וזאת בכפוף לאישור הג"א.

חומרי בניה :

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית"

ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע"
מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.
ע"כ נושא זה מובא להכרעת הוועדה היות שכלל התוספות הקיימות במבנה הינן באבן מסותתת.

מרפסת גג + גישה לגג

מוצע מרפסת גג בשטח של 27.28 מ"ר.

אין מניעה לאשר את מרפסת הגג המוצע.

יש להסיר את הפרגולה המוצעת בבקשה ולבחון אפשרות להציע אותה ע"פ תקנות הפטור.

יש להציג גישה לגג העליון ע"מ שתינתן אפשרות גישה לדודים, וכן להוסיף את תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה כנדרש.

תימוכין קניינים בשטח משותף

בנסח הטאבו ישנן 5 תתי חלקות.

התקבלו חתימות של תתי חלקות 1,2,3 + מבקש סה"כ 4/5.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התנאי בול ע"י המערכת שטח התוספת קטן מ80 מ"ר.

שפ"ע – הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 23/09/2024

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י שכן משפ' ברוכין ע"י עו"ד.

להלן עיקרי ההתנגדות :

מדובר בבקשה ע"ג רכוש משותף מעל יציאת חירום ובין היתר מבוקש שטחים נרחבים מהרכוש המשותף.

ספק אם ניתן לחסום את פתח החירום של חדר המדרגות ולחסום אותו בפני שאר הדיירים.

רק ב02/10/2024 נודע לנו הבקשה ע"י הפרסום, וכנראה לא בכדי שיצא בזמן חגי ישראל ע"מ שלא נוכל להתנגד באופן ראוי ומקיף.

המבקשים לא עדכנו אותנו טרם הבניה המבוקשת.

לא מצורף תכנית גגות והקומה המוצעת מוצגת כתכנית גג.

העתקת כל מתקני הגג לגג החדש שנוצר כשאר התיקים ברחוב אנטיגנוס.

בבקשה של משפחת ברוכין התנגדו משפ' פלאי למרפסת הגג החלקי בטענה ששטח זה יסופח לדירת המבקש.

אין סימון סולם לעלייה לגג.

מדוע נצרך לנייד שטח לגג כאשר יש להם שטח נרחב להרחבה.

לא מצורף חישובי שטחים לבקשה, וחלוקה ע"פ שיווין זכויות.

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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1986/0564.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תוספת ממ"ד, מרפסת, תוספת חניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יאיר מיכל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 13, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30172	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30172	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996	53	אזור מגורים מיוחד	
ב4565	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אלעזר בן יאיר 13, גוננים.

היתרים קודמים שיצאו בחלקה:

1990/1024.5 - שינוי במפלס הקרקע ופרגולה.

1990/1024.02 - היתר לתוספת בניה בניה בקומה א' + תוספת קומה.

1986/564- היתר לתוספת לדירת המבקש בקומת הקרקע.

כלל מספרי ההיתרים שמופיעים במערכת לא נמצא היתר סופי להלן מספרי ההיתרים :

1990/1024.06

1990/1024.00

1985/178.06

1990/1024.03

1990/1024.4

1990/1024.1.

מוצע בקומת קרקע תוספת לדירת המבקש + ממ"ד.

ובתת הקרקע חניה + מחסן.

טרם דיון ע"ב ביקש לשנות את המוצע (ראה צילום ע"ג ההרמוניקה)

לבטל את החניה בתת הקרקע ולהציע בינוי באזור הצפוני בתת הקרקע.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין

תוספת מחסן

תוספת חניה.

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד המבקש הארכת מועד הגשת ההתנגדות.

לא נמצא במערכת התנגדות שהתקבלה לאחר מכן.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
התיק מובא לדחייה עקב חריגות מקווי בניין המהווה סטיה ניכרת בתכנית.	

כמו"כ מבוקש שינויים מהרמוניקה של פתיחת תיק וע"כ נדרש לחתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36. תיקונים ע"פ המפורט להלן : קווי בניין נבחן לפי תיק מידע מס' 2023/5927 שהופק ע"י המחלקה למידע תכנוני בתאריך 18/06/2023. בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע "מרפסת פתוחה" החורגת כולה מקו הבניין ומוצעת עד גבול המגרש- ראה בהרחבה סעיף מרפסות. בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצע ממ"ד החורג כולו מקו הבניין- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים. בתת הקרקע בחזית דרומית מוצע מחסן החורג מקו הבניין עד לגבול מגרש- ראה בהרחבה סעיף מחסנים. מספר קומות ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" המבנה המקורי הינו בן 2 קומות. בהיתר מס' 90/1024.02 אושר תוספת בניה בגג המהווה תוספת קומה. כעת מבוקש תוספת בניה בתת הקרקע אשר אינה באזור ההיתר הנ"ל וע"כ לא עולה על 3 קומות בחתך. יש להוסיף חתך שיווני ע"י ההרמוניקה. מחסן ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%. יש להציג חישוב המוכיח עמידה בני"ל.		

גישה- גישה למחסן תעשה ע"י גרם מדרגות משותף\ ע"י ירידה מהדירה הקיימת. לא ניתן להציע גישה פרטית חיצונית למחסן כאשר אין סיבה מיוחדת לכך. וכן מדרגות הגישה לא עומדות בתקנות בניה במרווחים ע"כ הגישה למחסן צריכה להיות מתוך הדירה. תכנית צל- יש להציג תכנית צל למחסן עתידי עבור הדייר מעל +גישה עתידית. גובה- גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצע מחסן בתת הקרקע החורג מקו בניין ומגיע עד גבול מגרש בחזית קדמית. ע"פ התקנות ניתן לחרוג בחזית קדמית רק ע"י "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים". ע"פ עיון ב gis המוצע לא עומד בני"ל וע"כ לא ניתן לחרוג כלל מעבר לגבול מגרש בחזית זו שהינה חזית קדמית. בנוסף ע"פ המדיניות והנאמר לעיל ניתן להציע מחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף\ דירה קיימת. (ראה אופציה מוצעת ע"ג ההרמוניקה) כמו"כ גובה קיים של הקומה עולה על 2.20 מ' . יש לסדר גובה קומה מוצעת ע"פ המותר ולהגביה את מפלס הקרקע באזור זה. לאחר השינויים יש לקבל חתימות מחודשות +תקנה 36.		

ע"פ התכנית "לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד" ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית צפונית אחורית . הממ"ד חורג מקו הבניין בכ- 3.98 מ"ר. ע"פ מדיניות האגף ניתן לחרוג עד 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מהגבול. יש לקבל את אישור מנהל האגף לממ"ד כתנאי לדיון נוסף. במידה והמוצע לא יאושר יידרש להציע את הממ"ד ע"פ המדיניות. הממ"ד גדול ב- 7 מ"ר מהשטח של 9 נטו כך שיש לסמן במדויק את מיקום השטח העיקרי העודף ולוודא שעומדים בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל- מוצע תכנית צל לדירות בקומה זו, אך אין התייחסות לקומה מעל המבקש. ע"כ יש להשלים תכנית צל לממ"ד בקומה א' ולקבל את החתימה של הדייר המתגורר מעל המבקש עבור תכנית הצל. כמו"כ נדרש לדייק את תכנית הצל בהתאם ולבצע תקנה 36. שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תכנית 4565 שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה. שטח מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 65.35 מ"ר . בקומת הקרקע מוצע 48.47 מ"ר . כמו"כ התבקש ע"י טרם דיון להוסיף שטח נוסף עיקרי בתת הקרקע, יש להוסיף חישוב שטח זה ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ב145 מ"ר מותרים .		

כמו"כ עקב השינוי בבינוי בשטח משותף נדרש לקבל חתימות שכנים מחודשות לבקשה. חניה בפתיחת תיק הוצג חניה מוצעת ע"ג ההרמוניקה. לפי בקשת ע"ב הינו מעוניין להסיר את החניה מהבקשה וע"כ חניה זו אינה נבחנת בבקשה . שלביות ביצוע ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". יש להתייחס להוראה זו ולהוסיף מרפסת תקינה עם מעקה ע"ג התוספות המוצעות. מרפסות זיז מוצע מרפסת בחזית קדמית החורגת כולה מקו הבניין. המרפסת מוצעת ע"ג בינוי שלא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לבקשה וע"כ יש לסמן את הבינוי להריסה. כמו"כ ע"פ התכנית מודגש כי "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" כך שגם במידה והבינוי מתחת המרפסת יסומן להריסה לא ניתן להציע מרפסות זיז בבקשה. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) :		

שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תימוכין קניינים בשטח משותף החלקה בעלת 8 תתי חלקות. נדרש לקבל 2/3 חתימות סה"כ 5 חתימות. בפתיחת תיק הוגשו 4 חתימות בלבד. יש להשלים חתימה נוספת. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 01/09/2024 "ראדון -מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים להוצאת היתר : תנאים שיירשמו בהיתר : תנאים לטופס 4 : בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2024		

הסדרי תנועה- לפי בקשת ע"ב טרם דיון הינו מעוניין להסיר את החניה המוצעת בבקשה. וע"כ לא נדרש לתנאי זה. התנגדויות הוגשה התנגדות ע"י עו"ד המבקש הארכת תוקף להגשת התנגדות. אך ע"פ נתוני המערכת לא התקבלה התנגדות לאחר מכן במערכת. אדריכל רשום ע"פ התכנית "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום. 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 : ב4565 תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע:	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : 4565א' התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי כללי לתכנית מס' 4565א'. קווי בניין נבחן לפי תיק מידע מס' 2023/5927 שהופק ע"י המחלקה למידע תכנוני בתאריך 18/06/2023. בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע "מרפסת פתוחה" החורגת כולה מקו הבניין ומוצעת עד גבול המגרש- ראה בהרחבה סעיף מרפסות. בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצע ממ"ד החורג כולו מקו הבניין- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים. בתת הקרקע בחזית דרומית מוצע מחסן החורג מקו הבניין עד לגבול מגרש- ראה בהרחבה סעיף מחסנים. מספר קומות ע"פ 4565א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" המבנה המקורי הינו בן 2 קומות. בהיתר מס' 90/1024.02 אושר תוספת בניה בגג המהווה תוספת קומה. כעת מבוקש תוספת בניה בתת הקרקע אשר אינה באזור ההיתר הנ"ל וע"כ לא עולה על 3 קומות בחתך. יש להוסיף חתך שיווני ע"י ההרמוניקה.		

גבהים ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. מוצעת תוספת המשכית לקומת הקרקע וכן תוספת קומה בתת הקרקע שאינו עולה על 3 מ' לקומה. אין נגיעה בגובה הקיים. מספר יחידות דיור ע"פ 4565א סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" ע"פ סעיף 10 ו' 2 : "מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד" מבוקשת תוספת ליח"ד קיימת. קיימות 8 יח"ד. מחסן ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים : שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%. יש להציג חישוב המוכיח עמידה בני"ל. גישה- גישה למחסן תעשה ע"י גרם מדרגות משותף\ ע"י ירידה מהדירה הקיימת. לא ניתן להציע גישה פרטית חיצונית למחסן כאשר אין סיבה מיוחדת לכך. וכן מדרגות הגישה לא עומדות בתקנות בניה במרווחים ע"כ הגישה למחסן צריכה להיות מתוך הדירה. תכנית צל- יש להציג תכנית צל למחסן עתידי עבור הדייר מעל +גישה עתידית.		

גובה- גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצע מחסן בתת הקרקע החורג מקו בניין ומגיע עד גבול מגרש בחזית קדמית. ע"פ התקנות ניתן לחרוג בחזית קדמית רק ע"י "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים". ע"פ עיון ב gis המוצע לא עומד בנ"ל וע"כ לא ניתן לחרוג כלל מעבר לגבול מגרש בחזית זו שהינה חזית קדמית. בנוסף ע"פ המדיניות והנאמר לעיל ניתן להציע מחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף דירה קיימת. (ראה אופציה מוצעת ע"ג ההרמוניקה) כמו"כ גובה קיים של הקומה עולה על 2.20 מ' . יש לסדר גובה קומה מוצעת ע"פ המותר ולהגביה את מפלס הקרקע באזור זה. לאחר השינויים יש לקבל חתימות מחודשות +תקנה 36. ע"פ התכנית "לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד" ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית צפונית אחורית . הממ"ד חורג מקו הבניין בכ- 3.98 מ"ר. ע"פ מדיניות האגף ניתן לחרוג עד 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מהגבול. יש לקבל את אישור מנהל האגף לממ"ד כתנאי לדיון נוסף.		

במידה והמוצע לא יאושר יידרש להציע את הממ"ד ע"פ המדיניות. הממ"ד גדול ב- 7 מ"ר מהשטח של 9 נטו כך שיש לסמן במדויק את מיקום השטח העיקרי העודף ולוודא שעומדים בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל- מוצע תכנית צל לדירות בקומה זו, אך אין התייחסות לקומה מעל המבקש. ע"כ יש להשלים תכנית צל לממ"ד בקומה א' ולקבל את החתימה של הדייר המתגורר מעל המבקש עבור תכנית הצל. כמו"כ נדרש לדייק את תכנית הצל בהתאם ולבצע תקנה 36. שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תכנית 4565 שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה. שטח מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 65.35 מ"ר . בקומת הקרקע מוצע 48.47 מ"ר . כמו"כ התבקש ע"י טרם דיון להוסיף שטח נוסף עיקרי בתת הקרקע, יש להוסיף חישוב שטח זה ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ב145 מ"ר מותרים . כמו"כ עקב השינוי בבינוי בשטח משותף נדרש לקבל חתימות שכנים מחודשות לבקשה. חניה בפתיחת תיק הוצג חניה מוצעת ע"ג ההרמוניקה. לפי בקשת ע"ב הינו מעוניין להסיר את החניה מהבקשה וע"כ חניה זו אינה נבחנת בבקשה .		

שלביות ביצוע ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". יש להתייחס להוראה זו ולהוסיף מרפסת תקינה עם מעקה ע"ג התוספות המוצעות. שטחי שרות : מוצע שטח ממ"ד ומחסן בנוסף לשטח עיקרי ראה פרוט בסעיפים הרלוונטיים. מרפסות זיז מוצע מרפסת בחזית קדמית החורגת כולה מקו הבניין. המרפסת מוצעת ע"ג בינוי שלא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לבקשה וע"כ יש לסמן את הבינוי להריסה. כמו"כ ע"פ התכנית מודגש כי "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" כך שגם במידה והבינוי מתחת המרפסת יסומן להריסה לא ניתן להציע מרפסות זיז בבקשה. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי		

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. תימוכין קניינים בשטח משותף החלקה בעלת 8 תתי חלקות. נדרש לקבל 2/3 חתימות סה"כ 5 חתימות. בפתיחת תיק הוגשו 4 חתימות בלבד. יש להשלים חתימה נוספת. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 01/09/2024 "ראדון -מצורפת תכנית ראדון. תוכן ראדון בתוספות המוצעות. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. תנאים להוצאת היתר : תנאים שיירשמו בהיתר : תנאים לטופס 4 : בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2024 הסדרי תנועה- לפי בקשת ע"ב טרם דיון הינו מעוניין להסיר את החניה המוצעת בבקשה. וע"כ לא נדרש לתנאי זה. התנגדויות		

הוגשה התנגדות ע"י עו"ד המבקש הארכת תוקף להגשת התנגדות.		
אך ע"פ נתוני המערכת לא התקבלה התנגדות לאחר מכן במערכת.		
אדריכל רשום		
ע"פ התכנית "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום.		
תוספת ממ"ד מחוץ לקו בניין	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת מחסן		
תוספת חניה.		

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
	מינוי אדריכל רשום כעורך בקשה ע"פ הוראות התקנון.	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחייה עקב חריגות מקווי בניין המהווה סטיה ניכרת בתכנית.

כמו"כ מבוקש שינויים מהרמוניקה של פתיחת תיק וע"כ נדרש לחתימות מחודשות ולבצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36.

תיקונים ע"פ המפורט להלן :

קווי בניין

נבחן לפי תיק מידע מס' 2023/5927 שהופק ע"י המחלקה למידע תכנוני בתאריך 18/06/2023.

בקומת הקרקע בחזית דרומית מוצע "מרפסת פתוחה" החורגת כולה מקו הבניין ומוצעת עד גבול המגרש- ראה בהרחבה סעיף מרפסות.

בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצע ממ"ד החורג כולו מקו הבניין- ראה בהרחבה סעיף ממ"דים.

בתת הקרקע בחזית דרומית מוצע מחסן החורג מקו הבניין עד לגבול מגרש- ראה בהרחבה סעיף מחסנים.

מספר קומות

ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

המבנה המקורי הינו בן 2 קומות.

בהיתר מס' 90/1024.02 אושר תוספת בניה בגג המהווה תוספת קומה.

כעת מבוקש תוספת בניה בתת הקרקע אשר אינה באזור ההיתר הנ"ל וע"כ לא עולה על 3 קומות בחתך.

יש להוסיף חתך שיווני ע"י ההרמוניקה.

מחסן

ע"פ הכרזה שיצאה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את עניין נושא המחסנים :

שטח- בתכנית שהופקדה לאחר 1989 ניתן לקבל מחסן בשטח של עד 8%.

יש להציג חישוב המוכיח עמידה בני"ל.

גישה- גישה למחסן תעשה ע"י גרם מדרגות משותף ע"י ירידה מהדירה הקיימת.

לא ניתן להציע גישה פרטית חיצונית למחסן כאשר אין סיבה מיוחדת לכך. וכן מדרגות הגישה לא עומדות בתקנות בניה במרווחים ע"כ הגישה למחסן צריכה להיות מתוך הדירה.

תכנית צל- יש להציג תכנית צל למחסן עתידי עבור הדייר מעל +גישה עתידית.

גובה- גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ'.

מוצע מחסן בתת הקרקע החורג מקו בניין ומגיע עד גבול מגרש בחזית קדמית.

ע"פ התקנות ניתן לחרוג בחזית קדמית רק ע"י "בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים".

ע"פ עיון ב GIS המוצע לא עומד בנ"ל וע"כ לא ניתן לחרוג כלל מעבר לגבול מגרש בחזית זו שהינה חזית קדמית.

בנוסף ע"פ המדיניות והנאמר לעיל ניתן להציע מחסן ע"י גישה מחדר מדרגות משותף\ דירה קיימת.

(ראה אופציה מוצעת ע"ג ההרמוניקה)

כמו"כ גובה קיים של הקומה עולה על 2.20 מ' .

יש לסדר גובה קומה מוצעת ע"פ המותר ולהגביה את מפלס הקרקע באזור זה.

לאחר השינויים יש לקבל חתימות מחודשות +תקנה 36.

ע"פ התכנית "לא תותרנה כניסות נפרדות לשטחים שבתחום קומת המסד"

ממ"ד

מוצע ממ"ד בקומת הקרקע בחזית צפונית אחורית .

הממ"ד חורג מקו הבניין בכ- 3.98 מ"ר.

ע"פ מדיניות האגף ניתן לחרוג עד 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מהגבול.

יש לקבל את אישור מנהל האגף לממ"ד כתנאי לדיון נוסף.

במידה והמוצע לא יאושר יידרש להציע את הממ"ד ע"פ המדיניות.

הממ"ד גדול ב- 7 מ"ר מהשטח של 9 נטו כך שיש לסמן במדויק את מיקום השטח העיקרי העודף

ולוודא שעומדים בתקנות סטיה ניכרת.

תכנית צל- מוצע תכנית צל לדירות בקומה זו, אך אין התייחסות לקומה מעל המבקש.

ע"כ יש להשלים תכנית צל לממ"ד בקומה א' ולקבל את החתימה של הדייר המתגורר מעל המבקש עבור תכנית הצל.

כמו"כ נדרש לדייק את תכנית הצל בהתאם ולבצע תקנה 36.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

ע"פ תכנית 4565ב שטחי בניה מותרים הינם 145 מ"ר לדירה.

שטח מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה הינו 65.35 מ"ר .

בקומת הקרקע מוצע 48.47 מ"ר .

כמו"כ התבקש ע"י טרם דיון להוסיף שטח נוסף עיקרי בתת הקרקע, יש להוסיף חישוב שטח זה ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה ב145 מ"ר מותרים .

כמו"כ עקב השינוי בבינוי בשטח משותף נדרש לקבל חתימות שכנים מחודשות לבקשה.

חניה

בפתיחת תיק הוצג חניה מוצעת ע"ג ההרמוניקה.

לפי בקשת ע"ב הינו מעוניין להסיר את החניה מהבקשה וע"כ חניה זו אינה נבחנת בבקשה .

שלביות ביצוע

ע"פ סעיף 10 יב (5) :

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

יש להתייחס להוראה זו ולהוסיף מרפסת תקינה עם מעקה ע"ג התוספות המוצעות.

מרפסות זיז

מוצע מרפסת בחזית קדמית החורגת כולה מקו הבניין.

המרפסת מוצעת ע"ג בינוי שלא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לבקשה וע"כ יש לסמן את הבינוי להריסה.

כמו"כ ע"פ התכנית מודגש כי "לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית" כך שגם במידה והבינוי מתחת המרפסת יסומן להריסה לא ניתן להציע מרפסות זיז בבקשה.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי.

תימוכין קניינים בשטח משותף

החלקה בעלת 8 תתי חלקות.

נדרש לקבל 2/3 חתימות סה"כ 5 חתימות.

בפתיחת תיק הוגשו 4 חתימות בלבד.

יש להשלים חתימה נוספת.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 01/09/2024

"ראדון -מצורפת תכנית ראדון. תוכנן ראדון בתוספות המוצעות.
פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה.

תנאים להוצאת היתר :

תנאים שיירשמו בהיתר :

תנאים לטופס 4 :

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

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

שפ"ע – הבקשה אושרה בתאריך 28/01/2024

הסדרי תנועה- לפי בקשת ע"ב טרם דיון הינו מעוניין להסיר את החניה המוצעת בבקשה. וע"כ
לא נדרש לתנאי זה.

התנגדויות

הוגשה התנגדות ע"י עו"ד המבקש הארכת תוקף להגשת התנגדות.

אך ע"פ נתוני המערכת לא התקבלה התנגדות לאחר מכן במערכת.

אדריכל רשום

ע"פ התכנית "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום.

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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2005/0750.07</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע+מרפסות עבור 5 דיירים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טוהר חנן
עורך הבקשה	הנדסאי ניזרי כהן ברכה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	112

כתובת האתר

האחות יהודית 237 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28049	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
2073	תחילת תוקף	12/08/1976			
2544	תחילת תוקף	09/10/1980			
2544	תחילת תוקף	09/10/1980			
5/28/02	תחילת תוקף	12/07/1984			
5481	תחילת תוקף	24/03/2000			

תאור הבקשה

תיאור הבקשה הקיימת והמוצעת

קיים בניין מגורים בן 4 קומות הכולל מספר כניסות כך שעבור הדירות בחזית המערבית מספר 21,23,25,30,64

מבקשים בבקשה זו תוספת בניה לפי תב"ע ומרפסות זיז

היתרי בניה קודמים –

בחלקה ניתנו התרי בניה רבים כך שהיתר הבניה האחרון ניתן בבקשה 2005/750.4

פרסום הקלות - פורסמה הקלה לעניין "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו

בניין "

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 31.1.2023 לא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה

מידע קודם

מתאריך	מידע קודם
23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הוגש תצהיר חדש שהוגש ע"י מהנדס השלד מיום 19/11/2024 (ראה תכתובת במייל) אשר כולל את כלל המרפסות המוצעות והקיימות בתיקים 2005/750.5, 2005/750.7 שהינם עומדים ב- 2% מסה בנוסף תצהיר זה אושר ע"י ראש הצוות.
	ע"פ תצהיר ופרט חיבור החדש שהוגש ע"י מהנדס השלד שהתקבל המייל מיום 19/11/2024 הבניה לא תבוצע ע"י לוחות stb אלה בניה קונבנציונאלית לכן לא נדרש בבקרה הנדסית.
	להלן טענות המתנגדים :
	1. חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות.
	חוות דעת מומחה תשלח עפ"י דרישה.
	2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין

מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024- התקבל במערכת הסרת התנגדות זו מיום 29/09/2024.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5481 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 29/09/2024 והוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים אך בתנאי השלמת כלל ההערות מטה. כאשר בשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות- הוגש תצהיר חדש שהוגש ע"י מהנדס השלד מיום 19/11/2024 (ראה תכתובת במייל) אשר כולל את כלל המרפסות המוצעות והקיימות בתיקים 2005/750.5, 2005/750.7 שהינם עומדים ב- 2% מסה בנוסף תצהיר זה אושר ע"י ראש הצוות. ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אז יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

לזמן את הצדדים- ע"פ תצהיר ופרט חיבור החדש שהוגש ע"י מהנדס השלד שהתקבל המייל מיום 19/11/2024 הבניה לא תבוצע ע"י לוחות stb אלה בניה קונבנציונאלית לכן לא נדרש בבקרה הנדסית. קומת קרקע קיים בינוי תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה. קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתוכנית הצל המאושרת בבניין . יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתוכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש - התקבל אישור ראש הצוות ונשלחו הודעות עפ"י תקנה 36. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש .		

עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים		

בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש. ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונג בורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף- ע"פ תצהיר חדש שהתקבל המייל ממהנדס השלד הבניה לא תבוצע ע"י לוחות stb אלא בניה קונבנציונאלית לכן לא נדרש בבקרה הנדסית. לקראת הדיון נשלח תצהיר מעודכן שמתייחס לבניה קונבנציונאלית בטענה שהתצהיר הקודם הובן בצורה שגויה ואין הכוונה לסטרונג בורד, אך תצהיר זה לא התייחס לתכנית הצל בשתי הבקשות לפיכך החליטה הוועדה שבשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות- הוגש תצהיר חדש ע"י מהנדס השלד אשר כולל את כלל המרפסות המוצעות והקיימות בתיקים 2005/750.5, 2005/750.7 שהינם עומדים ב- 2% מסה בנוסף תצהיר זה אושר ע"י ראש הצוות. ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אז יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן לזמן את הצדדים להלן טענות המתנגדים : חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות. חוות דעת מומחה תשלח עפ"י דרישה.		

2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024- התקבל במערכת הסרת התנגדות זו מיום 29/09/2024.		
כאשר בשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות. ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אז יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן לזמן את הצדדים. קומת קרקע קיים בינוי תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה. קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין . יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויצוגו חזית אחידה וברת מימוש . התקבל אישור ראש הצוות ונשלחו הודעות עפ"י תקנה 36.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש . עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תכנית. וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש. ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרונגבורד, דבר		

המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף. לקראת הדיון נשלח תצהיר מעודכן שמתייחס לבניה קונבנציונאלית בטענה שהתצהיר הקודם הובן בצורה שגויה ואין הכוונה לסטרונג בורד, אך תצהיר זה לא התייחס לתכנית הצל בשתי הבקשות לפיכך החליטה הוועדה שבשלב ראשון יש צורך בהשלמת תצהיר מתכנן השלד לעניין התייחסותו לעמידות המבנה בתקן 413, כאשר התצהיר המעודכן שהוצג במייל לחברי הוועדה אינו כולל התייחסות לתכנית הצל בתיק הנוכחי ובבקשה המקבילה 2005/750.05 ומתייחס אך ורק למרפסות המאושרות. ככל ובתצהיר המעודכן החומר לביצוע יהיה סטרונג בורד אז יידרש הליך בקרה הנדסית טרם הדיון, במידה ועדיין יהיה מדובר במרפסות מבטון בשיטה קונבנציונאלית אזי יהיה ניתן לזמן את הצדדים. להלן טענות המתנגדים : חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות. חוות דעת מומחה תשלח ע"פי דרישה. 2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024. 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.		
אישור בקרה הנדסית כמפורט להלן : קומת קרקע	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קיים בינוי קיים תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה. קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין . יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן הוצגה תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש . התקבל אישור ראש הצוות ונשלח לפרסום עפ"י תקנה 36. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב'		

עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש.		

ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרוגבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף. להלן טענות המתנגדים : חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות. חוות דעת מומחה תשלח ע"פי דרישה. 2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024. 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 : 5481 תחילת תוקף : 24/03/2000	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 05/07/2023 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "משלוח הודעות לפי תקנה 36" להלן החלטת הוועדה: הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז- תכנית הצל תוכנה כנדרש ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36, תום מועד התנגדויות 08/08/2024. טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות- תכנית a תוקנה כנדרש והוצגו כלל המרפסות עפ"י המבוקש. יש לציין, שעניין הקביעה של היקף משלוח הודעות או החתמות ייקבע ע"י ראש הצוות לאחר תיקון הבקשה כך שתתייחס לשינויים שבוצעו יחסית להרמוניקה של פתיחת התיק. להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21, דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות		

הזיז כמפורט בהמשך – קיים בינוי קיים תחת התוספת המוצעת אך ללא היתר, בינוי זה נוסף כמוצע לבקשה להכשרה לכן ניתן לאשר. קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבניין - הוצגה כנדרש וקיבלה את אישור ראש הצוות. יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום- התקבל אישור ראש הצוות ונשלח לפרסום עפ"י תקנה 36. שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה- עומד בנדרש. ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות- הוצגה תכנית צל ברת מימוש והתקבל אישור ע"י ראש הצוות.		

תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר		

וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה- התקבל אישור לתכנית המוצעת ולתוכניות הצל המוצגות בתכנית ע"י מהנדס, אשר מאשר שלא חורג מ- 2% מסה כנדרש. ע"פ הצהיר של המהנדס אריאל ביטון שהתקבל והפרט המצורף, מסתבר שמבקשים שימוש בלוחות stb דהיינו סטרוגנבורד, דבר המחייב ע"פ נוהל האגף ביצוע בקרה הנדסית שיש להשלים טרם דיון נוסף.		
הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 או לחילופין החתמות פוזיטיביות ע"ג ההרמוניקה, עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז . טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות . יש לציין, שעניין הקביעה על היקף משלוח ההודעות או החתמות ייקבע ע"י ראש הצוות לאחר תיקון הבקשה כך שתתייחס לשינויים שבוצעו יחסית להרמוניקה של פתיחת תיק. להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21 , , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25 , מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע	05/07/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז כמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין"" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבנין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות . תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין""- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין		

כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 2005/750.05 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה.		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 5481 הקובעת אזור מגורים מיוחד שתוקפה מיום 24.3.2000 בכפיפות למתאר 62 הקלות או סטיה ניכרת – אין סעיף הקלות וסעיפי סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה הנדונה נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי כאשר בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לפי תב"ע בחזית מערבית בנוסף לבינוי זה מבקשים מרפסות זיז ניתן לראות פרוט בסעיף בינוי קווי בניין : הוגש נספח קווי בנים ממחלקת המידע כאשר הבינוי המוצע בתחום קוי הבנין המותרים פרט למרפסות זיז המבוקשות מחוץ לקוי הבנין ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מספר קומות וגובה – בבקשה הנוכחית לא מבקשים שינוי גובה או מספר הקומות אלא הרחבה של דירות קיימות	14/06/2023	חוות דעת תכנונית

מספר יחידות דיור – אין תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית בינוי : עבור דירה 21, , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25, מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז לכל הדיירים וכמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין"" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבנין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות . תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר ""הקלה עבור תוספת		

עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה שטחי בנייה : נושא זה יבחן לאחר תכנון נכון של מרפסות הזיז כאשר לכל דירה בעמודה ניתן לבנות כ 14.2 מ"ר . וכן לפי הערות לטבלת השטחים כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניה חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות :לא הוגשו התנגדויות		

הבקשה מובאת למשלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור שינוי תכנית הצל הנדרשת למרפסות הזיז . טרם אישור התכנית למשלוח הודעות יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל הצגת המרפסות המאושרות בהיתרי בניה הקודמים שניתנו בחלקה על מנת להראות את מכלול המרפסות המאושרות ובהתאם לכך להיצמד לתכנית למרפסות זיז המבוקשות בקשה זו וכן לתכנית הצל לייתר השכנים כך שהחזית הדרומית תיתן מענה חזותי אחיד עבור המרפסות לכל הדירות להלן הבינוי המוצע : עבור דירה 21 , , דירה 23 , דירה 30 , דירה 64 , דירה 25 , מבקשים את הבינוי הבא : קומת קרקע יש להציג את הביסוס של תוספות הבניה המבוקשות בייתר הקומות העליונות וכן להוסיף התייחסות לתכנית צל למרפסות הזיז כמפורט בהמשך קומה א' מפלס +2.80 : עבור דירה 21 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בנין" יש לציין כי מדובר בקו בנין קדמי כאשר ניתן לחרוג עד 40% ולכן ניתן לחרוג עד 169 ס"מ מבקשים מרפסת בעומק של 166 ס"מ כנדרש אך בשונה מתכנית הצל המאושרת בבנין ולכן על מנת לאשר הקלה זו יש לעמוד בתנאים הבאים : הצגת תכנית צל ברת מימוש לכל דיירי הבנין , יש לציין כי קיימת תכנית צל שאושרה בבקשות קודמות כאשר המרפסות המבוקשות שונות מתכנית זו ולכן יש להציג תכנית צל שתיתן מענה למרפסות הקיימות / המוצעות / העתידיות אשר ידברו בשפה תכנונית זהה ויציגו חזית אחידה וברת מימוש מבחינת מחלקת הרישוי העונה לפי הנוהל המחלקתי ועבור כך לקבל אישור ראש צוות טרם ביצוע משלוח הודעות / פרסום . שטח מרפסות הזיז לא יעלה על 12 מ"ר לדירה ביצוע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור תכנית הצל בחזית הדרומית בלבד וזאת לאחר הגשת תכנית הכוללת תכנית צל המראה התייחסות לכל חזית זו שתאושר ע"י ראש צוות .	14/06/2023	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

תכנון מרפסות לפי מדיניות המחלקה שזה אומר מרפסות בצמדים , לדירה זו מוצגת מרפסת בצמד כנדרש עוד יצוין כי גובה המרפסת עולה על 2.5 הנדרשים בחוק כאשר מתכננים מרפסת זיז בקומה א' . קומה ב' עבור דירה 23 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר מתוספת זו מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עבור דירה 30 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי למרפסת זו יוצאים מבינוי אשר אושר בבקשה 2000/677.4 . עבור דירה 64 מבקשים תוספת מרפסת זיז בחזית מערבית - ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 יש לציין כי לדירה זו קיימת תוספת בניה תואמת נספח אשר אושרה בבקשה 2000/677.1 . קומה ג' עבור דירה 25 מבקשים תוספת בניה בחזית מערבית תואמת תב"ע ניתן לאשר וכן מבקשים יציאה למרפסת זיז החורגת מקו בנין כאשר עבור כך פורסמה הקלה בדבר "הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין"- ניתן לראות התייחסות למרפסת זו בקומה א' דירה 21 . עוד יצוין כי מכיוון וקיימת בקשה בהליך רישוי בת.ב. 50.52005/7 הכוללת תוספת מרפסות זיז רבות אזי נדרש אישור המהנדס המתכנן בבקשה הנוכחית לרבות חישובים התומכים בכך שתוספת הבניה המבוקשת לרבות המרפסות המוצעות / הקיימות / המוצגות בתכנית הצל בשתי הבקשות לא עולות על 2% ממסת הבינוי וכן יש לציין באם התוספת של הבינוי (השטח העיקרי) ע"י תפר או שיש לקחת בחשבון בחישוב 2% מסת הבניה		
הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים .	10/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה עבור תוספת עומק מרפסת במקום 1.50 המותרים ומחוץ לקו בניין	28/12/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הוגש תצהיר חדש שהוגש ע"י מהנדס השלד מיום 19/11/2024 (ראה תכתובת במייל) אשר כולל את כלל המרפסות המוצעות והקיימות בתיקים 2005/750.5, 2005/750.7 שהינם עומדים ב- 2% מסה בנוסף תצהיר זה אושר ע"י ראש הצוות.

ע"פ תצהיר ופרט חיבור החדש שהוגש ע"י מהנדס השלד שהתקבל המייל מיום 19/11/2024 הבניה לא תבוצע ע"י לוחות stb אלה בניה קונבנציונאלית לכן לא נדרש בבקרה הנדסית.

להלן טענות המתנגדים :

1. חיים כליפה התנגדותו לעניין : תוספת הבניה בניין כיוון שיש סכנת קריסה(עפ"י חוות דעת מהנדס מטעמו שלא הוגשה), הבניין בתהליך מו"מ לפרויקט פינוי בינוי, חסימה של אוויר ואור ופגיעה בפרטיות.

חוות דעת מומחה תשלח עפ"י דרישה.

2. עובדיה מרדכי התנגדותו לעניין : בניית מרפסת בגודל גדול מיתר המרפסות הקיימות, מהווה תקדים לשכן מעל לבניין מרפסת גדולה שיחשיך את הדירה, מונעה בניית סוכה כשרה ובניית המרפסת תיתמך ע"י עמודים אשר יונחו בחצרו. התנגדות זו הוגשה בשנת 2023 כאשר לא הוגשה לאחר משלוח הודעות לתכנית הצל החדשה בשנת 2024- התקבל במערכת הסרת התנגדות זו מיום 29/09/2024.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2019/0127.02</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בית תפילה, בית תפילה
מהות בקשה	הקמת בנין חדש בן 2 קומות עבור בית כנסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בית כנסת קהילת אהבת ישראל הר חומה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי צחי
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

המהרל מפראג , חומת שמואל המהרל מפראג, חומת שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
29939	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7509	תחילת תוקף	28/03/2003			

תאור הבקשה

היתר מקורי :

מבנה חדש אין צורך

מוצע הבקשה :

מוצע בבקשה בניית בית כנסת חדש

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

"חריגה מקווי בנין במסגרת המותר 10% עם פתחים ו 30% ללא פתחים "

בעלי העניין בנכס :

בוצע הליך פרסומי בתיק משלוח הודעות לפי תקנה 149 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

בבקשה זו התקבלו התנגדויות ראה מטה.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	7509
	תחילת תוקף :
	28/03/2003
	ייעוד הקרקע :
	דברי הסבר :
	בתאריך 08/05/2024 נידונה הבקשה בוועדת משנה, החלטת הוועדה היא "לדחות לצורך השלמת תנאים "
	להלן החלטת הוועדה :
	הועדה פוטרת מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום ליידוע הציבור טרם דיון נוסף.
	תנאי להפצה לגורמים אישור תכנית בינוי מול אמי ארבל ומשרד השיכון.
	יש לצמצם את הבינוי בהתאם להמלצת המחלקה ותיקונים עפ"י הפרוט להלן :
	1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה.

2. על עורך הבקשה להתאים את מס' ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. 3. יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים לדיון. 4. יש להציג ע"ג התוכנית את המבנים להריסה המופיעים במפת המדידה. 5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים כמפורט על גבי תכנית a ולתקנם- תוקן כנדרש קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה.(פירוט מטה בנייה במרווחים). בניה במרווחים : קו בניין צפוני- 5.00 מ' קו בניין מזרחי- 3.00 מ' קו בניין מערבי- 5.00 מ' קו בניין דרומי- 5.00 מ' חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ 1.33 מ'- צומצם כנדרש בקיר עם פתחים 10% מהמרווח שהינו 50 ס"מ וקיר ללא פתחים 30% מהמרווח שהינו 1.50 מ' . על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו עפ"י רוב הבניינים מצומת לצומת- צומצם כנדרש חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים)חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ(מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ.		

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר- בוטלו הפתחים בחזית זו וצומצם ל- 30% מהמרווח לקיר ללא פתחים נדרש חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים)חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ(מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ- צומצם ל- 50 ס"מ לקיר עם פתחים 10 % מהמרווח. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר- כנדרש חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים)חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ' (מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע עומד בנדרש- המרווח הינו 5 מ' כלומר 30% מהמרווח לקיר ללא פתחים צומצם כנדרש עד 1.44 מ'. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15 ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית-עורך הבקשה התאים למותר +621 תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9 ה', תנאי לגורמים הינו אישור תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. לאחר התייעצות משפטים והתכתבות מיום 30/07/2024 (ראה מצורף בבקשה) מול סטפני שי לו נאמר כי : "על רקע הוראות אלה נראה כי הוראות סעיף 9.ה אינן חלות על בניה בשטח שיעוד הוא שטח למבני ציבור – ולפיכך אינן רלוונטיות לבקשה להיתר שבנדון, ואסביר : כעולה מגיליון 1 לנספח הבינוי, תחום התכנית מחולק ל"מתחמים". מתחמים אלה רלוונטיים רק ביחס לייעודי המגורים. לפיכך, כאשר סעיף 9.ה. דורש "תכנית בינוי", הכוונה היא למסמך שיוצר אחדות בנושאים המפורטים בסעיף במתחמי המגורים".		

לכן לא נדרש. חניה : (ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התוכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית : לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר וואו מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2". ע"פ סעיף 18 ח' "חניה : החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתוכנית שיוך החניות)נספח מס, 10 גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". כאמור לעיל, הוועדה החליטה לפטור מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום ליידוע הציבור טרם דיון נוסף- המוצע תואם את אישור הסדרי תנועה ראה בארכיב ובוצע פורסמה הקלה לעניין "הקלה בגין 3 חניות לאורך הכביש שלא בתחום המגרש", תום מועד התנגדויות 15/10/2024. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023 -התקבל אישור בתאריך 6/3/2024 ע"י כהנה ענבל סבי.		

מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 -התקבל אישור בתאריך 24/6/2024 ע"י מרגלית ניר. אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת-הותאם כנדרש. מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023 משרד השיכון: ע"פ סעיף 9 יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים.		
הבקשה תוקנה כנדרש ובוצע פורסמה הקלה לעניין "הקלה בגין 3 חניות לאורך הכביש שלא בתחום המגרש", תום מועד התנגדויות 15/10/2024 לא התקבלו התנגדויות חדשות. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן הצדדים, להלן טענות המתנגדים: 1. המתנגד טל קמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו - "מתנגד בתוקף" 2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר" 3. שרון חדד ת"ז 028132694 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותה ונימוקה- " 2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר".	23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הקלה בגין 3 חניות לאורך הכביש שלא בתחום המגרש	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הועדה פוטרת מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום לידוע הציבור טרם דיון נוסף. תנאי להפצה לגורמים אישור תכנית בינוי מול אמי ארבל ומשרד השיכון. יש לצמצם את הבינוי בהתאם להמלצת המחלקה ותיקונים עפ"י הפרוט להלן: 1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה. 2. על עורך הבקשה להתאים את מס' ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. 3. יש להשלים את כלל התנאים הנדרשים לדיון. 4. יש להציג ע"ג התוכנית את המבנים להריסה המופיעים במפת המדידה. 5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים כמפורט על גבי תכנית a ולתקנם. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה המוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה.) פירוט מטה בניה במרווחים). בניה במרווחים: קו בניין צפוני- 5.00 מ' קו בניין מזרחי- 3.00 מ' קו בניין מערבי- 5.00 מ' קו בניין דרומי- 5.00 מ'	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ'. על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו עפ"י רוב הבניינים מצומת לצומת. חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע עומד בנדרש. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית. תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9 ה', תנאי לגורמים הינו אישור תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התוכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית : לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו		

במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ואו מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2". ע"פ סעיף 18 ח' "חניה: החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתוכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". כאמור לעיל, הוועדה החליטה לפטור מ- 3 מקומות חניה, לגבי 3 החניות הנוספות המבוקשות לשימוש בחניה ציבורית יתבצע פרסום ליידוע הציבור טרם דיון נוסף. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023. מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת. מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023 משרד השיכון: ע"פ סעיף 9ד יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים. 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 : 7509	06/03/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 28/03/2003 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 7509 תחילת תוקף : 28/03/2003 שטח לבניין ציבורי. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה בקני"מ 500 : 1 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה מוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה.) פירוט מטה בנייה במרווחים). מספר קומות : מוצע בבקשה 2 קומות כאשר מותר עפ"י תכנית 3 קומות עומד בנדרש. בניה במרווחים : קו בניין צפוני- 5.00 מ' קו בניין מזרחי- 3.00 מ' קו בניין מערבי- 5.00 מ'		

קו בניין דרומי- 5.00 מ' חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ. על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו מצומת לצומת. חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע עומד בנדרש. שטחי בניה – שטחים עיקריים : שטחים מותרים עפ"י תכנית 7509 סעיף 18 א' שטח עיקרי : מוצע- 262.02 מ"ר מותר- 560 מ"ר עורך הבקשה עומד למניין השטחים העיקריים. שטחי שירות : מוצע- 76.82 מ"ר מותר- 160 מ"ר עורך הבקשה עומד למניין השטחי השירות. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית.		

תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9ה, תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. חניה:(ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית: לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ו/או מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2". ע"פ סעיף 18 ח' "חניה: החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתכנית שיוך החניות(נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". סימוכין קנייניים : לא נידרש הסכמות שכנים כיוון שנכס זה שייך לעיריית ירושלים, מופיעים בבקשה. התנגדויות : 1. המתנגד טל קמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו- " מתנגד בתוקף" לא ברורה מה טענת המתנגד. 2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר" עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות.		

3. שרון חדד ת"ז 028132694, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר". עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023. מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אדריכל העיר: הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 16/10/2023 אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת. מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023 מבני ציבור בקרה מרחבית: הבקשה נדחתה בתאריך 07/08/2023 משרד השיכון: ע"פ סעיף 9ד יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים.		
1. על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין עפ"י המפורט מטה.	06/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

2. על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. 3. יש לאשר את כל התנאים כתנאי לדיון נוסף. 4. יש להציג ע"ג התכנית את המבנים להריסה המוצגים במפת המדידה. 5. על עורך הבקשה לעבור על הליקויים הנמצאות על גבי תכנית a ולתקנם. להלן פירוט הליקויים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 28/03/2022 ע"י המח' למידע תכנוני וסומנו עפ"י תכנית 7509 (מגרש 524). הבניה מוצעת חורגת מקווי הבניין ופורסמה הקלה לעניין זה. (פירוט מטה בנייה במרווחים). בניה במרווחים : קו בניין צפוני- 5.00 מ' קו בניין מזרחי- 3.00 מ' קו בניין מערבי- 5.00 מ' קו בניין דרומי- 5.00 מ' חזית צפונית- מוצע בבקשה קיר עם פתחים, מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 1.33 מ. על עורך הבקשה להוכיח כי המוצע בבקשה בחזית קדמית הינו מצומת לצומת. חזית מזרחית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 30 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית מערבית - מוצע בבקשה קיר עם פתחים (חריגה מותרת 10% מהמרווח = 50 ס"מ) מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 95 ס"מ.		

המוצע אינו עומד בנדרש יש לצמצם למותר. חזית דרומית - מוצע בבקשה קיר בלי פתחים (חריגה מותרת 30% מהמרווח = 2.00 מ') מוצע בבקשה חריגה מקו בניין של עד כ- 82 ס"מ. המוצע עומד בנדרש. מפלס כניסה : ע"פ נספח 1 גיליון 8 מפלס הכניסה הנו +621 כאשר מבקשים +622.15, ללא פרסום הקלה. יש להתאים למותר או לפרסם הקלה רלוונטית. תכנית בינוי : ע"פ סעיף 9ה, תנאי למתן היתר בניה הנו הכנת תכנית בינוי תוך תיאום עם משרד השיכון והוועדה המקומית. חניה : (ע"פ חוות דעת הסדרי תנועה) ע"פ תקן- נדרש 1 חניות לכל 50 מ"ר. שטח מוצע בבקשה 262 מ"ר. חניות נדרשות 6 חניות מוצעות 6 על עורך הבקשה להתאים את מס ומיקום החניות עפ"י חוות דעת של הסדרי תנועה. בנוסף ע"פ התכנית סעיף 28.6 "חניה ציבורית : לאורך הכבישים יבוצעו מקומות חניה ציבורית והם ישמשו כחניה מזדמנת לא תותר הצמדת מקומות חניה אלה והם לא יחשבו במניין מקומות החניה הדרוש ע"פ תקן, למעט חניונים ציבוריים שתוכננו עבור שטחי מסחר ולאוב מבני ציבור ע"פ המצוין בנספח שיוך חניה מס 10 גיליון 2". ע"פ סעיף 18 ח' "חניה : החניה לבניני ציבור תהיה ע"פ התקן בעת הבקשה להיתר בניה. כל החניה הנדרשת תהיה בתחום המגרש אלא אם צוין אחרת בתכנית שיוך החניות (נספח מס 10, גיליון 2). לבתי כנסת מקוואות, גנים ומעוני יום יועדה עפ"י תכנית זו חניה בתחום הדרך הציבורית". התנגדויות :		

1. המתנגד טל כמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו- " מתנגד בתוקף" לא ברורה מה טענת המתנגד. 2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר" עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. 3. שרון חדד ת"ז 028132694, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים, מרעיש וחוסם כיווני אוויר". עפ"י התכנית החלה יש אפשרות לבנות 3 קומות, בבקשה זו מוצע 2 קומות. אישורים נדרשים לבקשה : אגף שפ"ע: הבקשה נדחתה בתאריך 27/11/2023. מחלקת מאור שפ"ע: הבקשה אושרה ע"י שניר קהת בתאריך 13/09/2023 איכות הסביבה: הבקשה נדחתה בגין חוסר מסמכים נדרשים מתאריך 27/11/2023 אגף תברואה: הבקשה אושרה ע"י שני מזרחי בתאריך 14/09/2023 אדריכל העיר: הבקשה אושרה ע"י שלומי אמסלם בתאריך 16/10/2023 אישור הסדרי תנועה: הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 04/03/2024 יש להתאים את המוצע בחוות דעת. מחלקת דרכים: הבקשה אושרה ע"י חמארשה דאנא בתאריך 27/11/2023 מבני ציבור בקרה מרחבית: הבקשה נדחתה בתאריך 07/08/2023 משרד השיכון: ע"פ סעיף 9ד יש לתאם מול משרד השיכון כתנאי להגשת כל בקשה להיתר בניה, יש להשלים. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
	חזזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	9
	תשלום אגרת בניה	10
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	אישור מבני דת.	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה תוקנה כנדרש ובוצע פורסמה הקלה לעניין "הקלה בגין 3 חניות לאורך הכביש שלא בתחום המגרש", תום מועד התנגדויות 15/10/2024 לא התקבלו התנגדויות חדשות.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן הצדדים, להלן טענות המתנגדים:

1. המתנגד טל כמה ת"ז 305577181, שוכר בבניין ליד ונימוקו - "מתנגד בתוקף"
2. טלי כהן חדד ת"ז 024400541 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותו ונימוקו- "בית הכנסת בן 2 קומות כל כך קרוב לבניין יגרום לרעש סמוך לחדרי הילדים ויחסום את כיווני האוויר"
3. שרון חדד ת"ז 028132694 גרים בשמחת כהן 11, דירה 8, בבעלותה ונימוקה- "2 קומות כל כך קרוב לבניין סמוך מידי לחדרי הילדים,

מרעיש וחוסם כיווני אוויר".

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1971/0766.03</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומות, יחידות דיור ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יואן סולי נטף
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ברושינסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

כט בנובמבר 25, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30009	56	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989	56ג	אזור מגורים 1 מיוחד	593
30009ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר על מבנה אופייני לשימור ברחוב כט בנובמבר 25, קטמון הישנה.

מוצע תוספת 2 קומות חדשות הכוללות 3 יח"ד חדשות ע"ג המבנה הקיים.

היתרים קודמים במבנה :

1945/2137- היתר תוספת על המבנה המקורי .

45/2137- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766- היתר תוספת קומה- לפני ע"ב לא נבנה בפועל.

1971/766.1- לא נמצא היתר במערכות.

1971/766.2- לא יצא היתר.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

כאמור התקבל התנגדות במערכת ע"י עו"ד המייצג 2 דיריים בעלי תתי חלקות 1,5,6

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת	22/12/2024	התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה. כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י 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." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ 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." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרז , פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית , אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "....יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".		

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהה ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה. בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף.		

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות. ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון) $2.02 = 6/276 * 93.32$ מ"ר.		

משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית.		

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון" ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.		

מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה. התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון. פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ...		

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בין הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים. 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 : 2878 תחילת תוקף :	19/12/2024	חוות דעת תכנונית

27/08/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י 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." מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'. המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה. כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.		

ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק". פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין" אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים. מספר קומות ע"פ סעיף 9, ב "מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף) כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ 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." ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים. כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות. ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים. מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים. יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית. גבהים ע"פ סעיף 9 ג, 1: "... גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו. עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".		

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב. ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות. פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב". ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת. קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהה ע"פ הנ"ל. מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה. ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד. כעת מוצע 3 יח"ד נוספות. ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה. אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע. שטחי בניה שטחים עיקריים : ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה. שטח החלקה הינו 593 מ"ר. $593 * 75\% = 444.75$ מ"ר. 444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.		

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף. ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר המוצעת כ"חנות" ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים. ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק. נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים. במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר" כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות. ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה. וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 . שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר. בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל. בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר. ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת). מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי. $444.75 - 351.43 = 93.32$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה. השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית. כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף. לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד. במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון)		

מ"ר. 2.02 = 6/276*93.32 משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד. במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים- וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר. ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין קניינים לבקשה. חישוב המדרגות מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213 יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש. תימוכין קניינים : ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו". שטחי שרות : מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות. כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים. ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם. מרפסות זיז		

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית. מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית. התקבלה הצהרת מהנדס בפתחת תיק. כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם. תנאים טרם דיון איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר". בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל , ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף. אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024. אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024. הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024. "מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"		

ע"פ תשריט בית משותף ישנן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה. מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024 מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל. יש לקבל אישור שימור כתנאי לדיון נוסף (בהתאם לשינויים שידרשו). התנגדויות התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות. להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת : תת חלקה 1- ויויאן סילבר. תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן. מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר. כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרשום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות. נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל. הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג. תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים. על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה. בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7. בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.		

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה 180/8 בגוש 6940 ... "זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין". פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בין הלכה מחייבת. בעוד שבפסק הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על ידי פסק דין גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת זכויות הבניה. בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו 2 בקומת המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך למתנגד וויאן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7. ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים. סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר. תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה, ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא היו תקנים ישראלים.		
חריגה מקו בניין שינוי גובה מרזב שינוי מהוראות התוכנית הקלה בעומק המרפסת 2 מ במקום 1.5 מ המותרים הקלה מקווי בניין לבניית מרפסת מחוץ לקווי הבניין תוך שמירת 40% מגבול החלקה	21/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"
13	אישור שימור סופי, התאמה בין ההרמוניקה הסופית של השימור להרמוניקה במערכת

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה עקב אי הוכחת שטחים לבקשה.

כמו"כ המוצע מהווה סטיה ניכרת למספר הקומות.

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 :

"נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י 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."

מוצעים שטחים החורגים מאחוזי הבניה המותרים בחלקה וכן קומות מעל המותר , הדבר מהווה סטיה ניכרת מתכנית ראה פרוט בהמשך בסעיפים הרלוונטיים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5627 שהוגש מיום 04/04/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

מוצע מרפסות זיז החורגות מקווי בניין בחזית דרומית קומה ד'.

המרפסת לא אושרה במחלקת השימור ע"כ יש להסירה מהבקשה.

כמו"כ המבנה חורג מקו בניין קדמי בחזית צפונית.

ע"פ התכנית סעיף 10(ו) "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים באזור מגורים 1 ותוספת הבניה כוללת תוספת קומות, תותר בנייתן ההמשכית באותה מידה של חריגה וזאת במידה ונמסרה הודעה ע"פ סעיף 151 לחוק"..
פורסמה הקלה והיא "חריגה מקווי הבניין"

אין מניעה לאשר הקלה לחריגה בהתאם לבניין קיים.

מספר קומות

ע"פ סעיף 9, ב"מספר הקומות המירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף)

כמו כן ע"פ סעיף הקלה 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות

מתן ההקלות בגבול סטיה 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."

ע"פ תשריט שנחתם לפני שנת 67 המבנה הינו בעל 3 קומות מגורים.

כעת מוצע 2 קומות נוספות מעבר למותר בתכנית סה"כ 5 קומות.

ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית אשר מובלעת בחלל גג הרעפים באם לא ניתן למצא את שטחי הבניה המותרים.

מוצע הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית. ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית אין מניעה לאשר את הגבהת המרזב, פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

לסיכום ע"פ התכנית ניתן להציע קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים.

יש להסיר קומה חמישית המהווה סטיה ניכרת לתכנית, אך תתאפשר הגבהת המרזב מעבר למותר בתכנית וזאת ע"פ התייעצות מול עו"ד אילנית.

גבהים

ע"פ סעיף 9 ג, 1 : "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות..." גובה גג הרעפים ניגזר מהנחיות אלו.

עבור בניין אופייני קיימת הדגשה בסעיף 10(ה) "...יחשב גובה קומה בבניין אופייני כ-3 מטר גם אם היא גבוה יותר".

היות וכך בבניין נשוא הבקשה הקומות יחושבו 3 מ' גם במידה שהינן גבוהות יותר ומשם והלאה יש להשלים ל 10 מ' המותרים עד לגובה המרזב.

ע"ב מציג תכנון הגבהת גג והגבהת מפלס המרזב החורג בגובהו מהנחיות.

פורסמה הקלה והיא "שינוי גובה מרזב".

ע"פ הנאמר לעיל יש לבטל קומה חמישית מוצעת.

קומה רביעית מוצעת בחלל גג הרעפים ניתן לאשר הגבהת ע"פ הנ"ל.

מספר יחידות דיור

התכנית החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות בהוראותיה לעניין מס' יח"ד וכן תכנית המתאר 62 אליה כפופה התכנית החלה בחלקה.

ע"פ נסח הטאבו וכן ע"פ תשריט בית משותף המבנה בעל 6 יח"ד.

כעת מוצע 3 יח"ד נוספות.

ע"פ הנוהל והתקנות שטח דירה לא יפחת מ-33 מ"ר וכן על הבקשה להיות חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה.

הדירות הינן מעל 33 מ"ר, וכן ע"פ תקנות תשריט בית משותף תת חלקה 7 יהא רשאי לבנות בלי להיזקק להסכמה.

אך כפי שיפורט בהמשך אין שטחים למבקש עבור המוצע.

שטחי בניה

שטחים עיקריים :

ע"פ תיק המידע שטחי הבניה הן 75% משטח חלקה.

שטח החלקה הינו 593 מ"ר.

$593 \times 75\% = 444.75$ מ"ר.

444.75 מ"ר שטח מותר לבניה בחלקה.

בעיון ע"ג ההרמוניקה ע"ב אינו חישב את שטח קומת המרתף.

ע"פ היתר 45/2137 בקומת מרתף קיימים 2 חללים המצוינים כ"חדר" - שטח עיקרי. ומוצע תוספת אשר לא ברור מהותה האם שטח עיקרי או שירות.

ע"פ היתר 71/766 (שע"פ דברי ע"ב לא יצא בפועל) אזור זה מוצג כדירת מגורים.

ע"כ לאחר בדיקה מעמיקה בתיק.

נמצא כי בתאריך 05/08/1965 נחתם הסכם והמבנה נרשם בפנקס בתים משותפים.

במסמך זה נאמר כי "הבית הוא של שלוש קומות ומבנה בחצר"

כמו"כ מצוין במסמך זה כי בקומת המרתף קיימות 2 דירות.

ע"כ בהתאם לעיל קומת המרתף הינה שטח עיקרי לכל דבר ויש לחשבה במניין השטחים העיקריים במבנה.

וזאת כאמור לאור העובדה כי תשריט הבית המשותף הינו לפני שנת 1967 .

שטח עיקרי קיים מופיע ע"ג ההרמוניקה הינו 263.43 מ"ר.

בשטח זה לא כלול קומת המרתף אשר נדרש לחשבה במניין שטחים עיקריים כמפורט לעיל.

בחישוב גס נראה שקומת המרתף הינה בערך 88 מ"ר.

ע"כ סה"כ שטח קיים 351.43 מ"ר (יש להציג חישוב שטחים ע"ג ההרמוניקה בצורה מדויקת).

מוצע ע"ג ההרמוניקה 153.10 מ"ר עיקרי.

$93.32 = 444.75 - 351.43$ מ"ר עיקרי (חישוב גס ולא מדויק) נותר בחלקה.

השטחים המוצעים עולים בהרבה מהמותר בתכנית.

כמו"כ בנסח הטאבו מצוין לכל תת חלקה את חלקו בשטח המשותף.

לתת חלקה 7 המבקש החלק ברכוש המשותף הינו 6/276 בלבד.

במידה והשטח הנותר הוא 93.32 מ"ר (חישוב מדויק יידרש לאחר דיון)

$2.02 = 6/276 * 93.32$ מ"ר.

משמע שהחלק הנותר עבור תת חלקה 7 הינה 2.02 מ"ר בלבד.

במידה וע"ב ירצה להציע שטחים מעבר לחלקה היחסי נדרש להציג ויתורי זכויות מהדיירים-
וזאת ע"פ החלק היחסי של כל דייר.

ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת
בתשריט...יהא זכאי לבנות על גג הנכס..בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להזקק
להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

אין הדבר אמור לויתור זכויות הבניה שנדרש לחלקן באופן יחסי אלא שלא נדרש לתימוכין
קניינים לבקשה.

חישוב המדרגות

מדרגות משותפות יחושבו לפי תכנית 4213

יש לחשב עיקרי בקומת קרקע וביתר הקומות את המשטחים של הכניסה לדירות.

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה חישוב המשטחים כפי הנדרש.

תימוכין קניינים :

ע"פ פרוטוקול הבית המשותף "בעלי היחידות מסכימים כי הבעל הרשום של היחידה המסומנת בתשריט... יהא זכאי לבנות על גג הנכס.. בהתאם לרשיון בניה שיבקש ויקבל מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר יחידות המשנה בקשר לפעולות אלו".

שטחי שרות:

מוצע 3 חדרים מחוזקים עבור 3 יח"ד מוצעות.

כעת לא ניתן לאשר את יח"ד עקב אי עמידה במספר קומות המותר וכן אי הוכחת שטחים.

ע"כ במידה וניתן יהיה להציע את השטחים העיקריים הצעת חרדים מחוזקים תבחן בהתאם.

מרפסות זיז

מוצע 2 מרפסות זיז בקומה ד' בחזית דרומית.

מרפסות אלו לא אושרו ע"י מחלקת השימור ע"כ יש להסירם מהבקשה.

נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 :

לא נדרש בהוראות התכנית.

התקבלה הצהרת מהנדס בפתיחת תיק.

כמו"כ התקבלה התנגדות במערכת בעניין זה.

הוראות בניה:

ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י':

"לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.

"פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור שימור למוצע ולשנות בהתאם.

תנאים טרם דיון

איכות סביבה- התאי בוטל במערכת ונכתב "כיוון שהתוספת קטנה מ80 מ"ר".

בבקשה זו התוספות עולה על הנ"ל, ע"כ באם ניתן יהיה להציע מעל 80 מ"ר בגג נדרש להשלים ולקבל את אישור איכות סביבה טרם דיון נוסף.

אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 24/06/2024.

אגף תברואה- הבקשה אושרה ע"י מזרחי שני בתאריך 20/06/2024.

הסדרי תנועה – הבקשה אושרה ע"י גוייכמן נילי בתאריך 16/06/2024.

"מוצע תוספת בניה למבנה קיים בעל 4 יח"ד ע"פ היתר 1945/2137 כעת מבקשים להוסיף 3 יח"ד חדשות ללא מתן פתרון חניה. תנאי להיתר תשלום כופר חניה עבור 3 חניות לטובת אחד החניונים הבאים חניון הנשיא חניון משכנות התיאטרון"

ע"פ תשריט בית משותף ישן 6 דירות בבניין – יש לקבל התייחסות מחודשת ממחלקת התנועה.

מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י אירינה לרנר בתאריך 18/06/2024

מחלקת השימור – ישנה דחיה במערכת אך התקבל אישור במייל.

במידה ויידרש לשינויים בהתאם לעיל יש לקבל אישור מחודש לבקשה.

התנגדויות

התקבלה התנגדות במערכת ע"י עו"ד מבעלי 3 תתי חלקות.

להלן פרטי ההתנגדות כפי שמופיע במערכת :

תת חלקה 1- וויאן סילבר.

תת חלקה 5,6- יוסף הרצמן.

מבקשי ההיתר רכשו ככל הנראה מחסן בשטח של 6 מ"ר שעליו מוצמד גג בשטח של 153 מ"ר.

כאמור בתקנון הבית המשותף, נספח 1 לעיל, הסכימו בעלי היחידות בבית המשותף כי הבעל הרישום של תת חלקה 7 יהיה זכאי לבנות על גג הנכס הצמוד ליחידה זו בהתאם לרישיון בניה מבלי להיזקק להסכמת בעלי שאר היחידות.

נסח הרישום של הבית המשותף כמו גם תשריט הבית המשותף אינם תואמים את המצב בפועל.

הבקשה כוללת הקלות, לבניית מרפסות החורגות משטח הגג.

תת חלקה 7 היה מחסן לא ראוי לשימוש ללא גג וקירות נוטים ליפול והיה כאמור בנסח הרישום בשטח של 6 מ"ר. בשנת 2008 המחסן נהרס בהתאם לצו של מחלקת בית מסוכנים בעיריית ירושלים.

על כן משנהרס המחסן התבטלה מאליה תת חלקה 7 והיה צורך לבטל את רישומה.

בנסיבות אלה הגג חוזר להיות מהרכוש המשותף שכן הגג חדל להיות צמוד לתת חלקה 7.

בנוסף, ההסכמה בתקנון הבית המשותף לבניה על הגג, אינה כוללת בחובה גם הסכמה לויתור על כלל אחוזי הבניה לטובת מי שהגג הוצמד ליחידה השייכת לו. הדבר נקבע בפסקי דין של בית המשפט העליון.

פסקה ע"א 5043/96 גלמן נ' הררי רפול פסק דין מקיף בעניין זה ע"א 7808/21 אחוזקת חלקה
180/8 בגוש 6940 ...

"זכויות הבניה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצוינות בבעלותם של כלל בעלי
הזכויות בבניין".

פסק דין ניתן שנים לפני פסק דין גלמן, אשר הקביעות הן בינן הלכה מחייבת. בעוד שבפסק
הדין משנת 1976 סבר בית המשפט שכיוון שבתקנון לא נאמר דבר על הגבלת זכויות הבניה
והקיף הבניה ניתן לבנות בהיקף אותו תאשר העיריה. קביעה זו שונתה במפורש על יד פסק דין
גלמן ופסקי הדין שבאו בעקבותיו. נקבע במפורש כי יש צורך בהסכמה מפורשת להצמדת
זכויות הבניה.

בבקשה יש התעלמות מוחלטת מהשטחים מתחת למפלס הקרקע תתי חלקות 1 ו-2 בקומת
המרתף. ומהמבנה בפינת הדרום מזרחי שבחלקה בשטח של 9 מ"ר הקיים שנים רבות ושייך
למתנגד ויואן סילבר. כמו כן אין התייחסות לצימר שנבנה ע"ג חורבות תת חלקה 7.

ישנן אי התאמות במוצג ע"ג ההרמוניקה. תת חלקה 2 השייכת למשפחת מאק מתוארת כמחסן
בשטח של 20 מ"ר, בעוד שבפועל מדובר על יחידה שמשממת למגורים.

סך שטחי הבניה הבנוי בפועל הוא לפחות 337 מ"ר ולא 276 מ"ר.

תצהיר מתכנן שלד לא עומד במבחן הביקורת היות שמדובר בבניין שהוקם לפני כמאה שנה,
ללא שלד פלדה וללא בסיס בטון ופלדה בשיטת בניה מסורתית בת מאות שנים וודאי שאז לא
היו תקנים ישראלים.

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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2021/0192.01</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טליה יגן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	הנדסאי אבי בן יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	89

כתובת האתר

שבתאי הנגבי 46, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28116	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3183	תחילת תוקף	01/03/1988	18	אזור מגורים 2	220
686162	תחילת תוקף	16/01/2021			

תאור הבקשה

מצב קיים: בניין מגורים מדורג מרובה קומות

מצב מוצע:

במפלס +5.60 עבור דירה מס' 54 מוצעת מרפסת זיז מקורה לכיוון חזית צפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

שונה במספח בינוי בעניין תוספת מרפסת לדירה

חריגה בקו בניין בעניין המרפסת

הקלה לעניין רוחב המרפסת מ1.5 המותרים למה שמופיע בתכנית

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 15/10/2024

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה, יפורטו בהמשך.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25.

תהליך פרסום בתיק בוצע ע"פ תקנה 149 לחוק. בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
22/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	התיק מובא לדחיה היות ומוצעת מרפסת זיז הכלואה בין 3 קירות ללא חישובה כנדרש במניין השטחים העיקריים וללא המצאת מקור זכויות עבודה.
	מעבר לכך לא ניתן לבחון את עניין החריגות היות ולא התקבלו קווי בניין רלוונטים לבקשה, הנושא בטיפול מחלקת מידע.
	כמו כן על ע"ב לתת את הדעת לעניין ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה.
	להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :
	נתונים מקדימים לבחינת הבקשה :
	ע"פ הערת לטבלה 5 בהוראות תכנית 686162 :

"טבלה זו המוצעת כסעיף 5 לתקנון והשטחים המצוינים בה מתייחסים לדירות המורחבות בלבד, קיים ומוצע עיקרי ושירות..." מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה) היות וכך הבקשה נבחנה ע"פ התב"ע הרלוונטית לדירה המבוקשת דהיינו 3183א'. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5609 שהוגש מיום 31/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני כאמור בתיק המידע התקבלה הפניה לתכנית אשר איננה רלוונטית לבקשה הנוכחית וכנ"ל גם לנושא קווי הבניין שהתקבלו. מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה) לא ניתן לבחון את נושא החריגות ככל ולא התקבלו קווי בניין מעודכנים. על ע"ב להטמיע את קוי הבניין הרלוונטים לכשיתקבלו ממחלקת מידע. מרפסות זיז : מוצעת מרפסת זיז בפלס +5.60 המרפסת מוצעת כשימוש במעטפת קיימת הכלואה בין 3 קירות ומקורה. כמו כן המעטפת כוללת חלון איורור של השכן ופירי איורור לאורך הבניין. ראשית נדרש לחשב את השטח המוצע במניין השטחים העיקריים בשל היותו כלוא כמעט ב- 100%. מעבר לכך בחינת המרפסת בנושאי שטח עומק ומרווח ניתן יהיה לבחון לאחר קבלת תיק מידע וקווי בניין רלוונטים. תכנית צל :		

כנוהל מחלקתי יש להגיש תכנית צל לטובת שאר הדירות הקיימות בחלקה. נדרש להציג תכנית צל בעמודה המבוקשת עבור שאר הדיירים הזכאים למרפסת זיז. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. להלן פירוט ההתנגדויות : מתנגד 1 : יפה שלומוביץ ת.ז. 015754948 מהות ההתנגדות : הבניה המבוקשת תבצע בצמוד לחלון המטבח של המתנגדת, דבר שיביא לחסימת אויר הטבעי ויפגע בתחושת המרחב בבית. בנוסף יש פגיעה בפרטיות וממילא באיכות החיים. כמו כן בעקבות התוספת יתבצע ירידת ערך לנכס. מתנגד 2 : מר גדעון איפרגן ת.ז. 058399643 מהות ההתנגדות : התוספת מבוקשת ע"ג השטח של המתנגד ללא כל התחייבות מצד המבקש על אופן הבניה. כמו כן קיימים חלונות ונישות לאיורור של הדיירים שכתוצאה מהתוספת יגרם חנק וחוסר אוורור. טרם הוגש הסכם כתוב ע"י עו"ד נוטריוני כפי שסוכם בין המתנגד למבקש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	03/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3183 א תחילת תוקף : 12/03/92 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 686162 תוקף 16/01/2021 3183 א' 12/03/1992 תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. נתונים מקדימים לבחינת הבקשה : ע"פ הערת לטבלה 5 בהוראות תכנית 686162 : "טבלה זו המוצעת כסעיף 5 לתקנון והשטחים המצוינים בה מתייחסים לדירות המורחבות בלבד, קיים ומוצע עיקרי ושירות..." מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה) היות וכך הבקשה נבחנה ע"פ התב"ע הרלוונטית לדירה המבוקשת דהיינו 3183 א'. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה מס' 3183 א' אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי :		

בתכנית החלה בחלקה קיים תשריט בקנ"מ 1: 500 קיים נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5609 שהוגש מיום 31/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני כאמור בתיק המידע התקבלה הפניה לתכנית אשר איננה רלוונטית לבקשה הנוכחית וכנ"ל גם לנושא קווי הבניין שהתקבלו. מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה) לא ניתן לבחון את נושא החריגות ככל ולא התקבלו קווי בניין מעודכנים. על ע"ב להטמיע את קוי הבניין הרלוונטים לכשיתקבלו ממחלקת מידע. מס' קומות/ מס' יח"ד / גובה: לא רלוונטי. מבוקשות כאמור מרפסות זיז ושירות לדירות קיימת. שטחי בניה: ש. עיקרי בבקשה לא מוצעים שטחי בניה עיקריים. ש. שירות לא מוצע שטח שירות בבקשה.		

מרפסות זיז : מוצעת מרפסת זיז בפלס +5.60 המרפסת מוצעת כשימוש במעטפת קיימת הכלואה בין 3 קירות ומקורה. כמו כן המעטפת כוללת חלון איורור של השכן ופירי איורור לאורך הבניין. ראשית נדרש לחשב את השטח המוצע במניין השטחים העיקריים בשל היותו כלוא כמעט ב- 100%. מעבר לכך בחינת המרפסת בנושאי שטח עומק ומרווח ניתן יהיה לבחון לאחר קבלת תיק מידע וקווי בניין רלוונטים. צמד מרפסות בחזית : כנוהל מחלקתי יש לתכנן צמד מרפסות בחזית. המרפסת המוצעת מבוקשת כפנימית ואינה משפיעה ברמת החזית. תכנית צל : כנוהל מחלקתי יש להגיש תכנית צל לטובת שאר הדירות הקיימות בחלקה. נדרש להציג תכנית צל בעמודה המבוקשת עבור שאר הדיירים הזכאים למרפסת זיז. תנאים טרם דיון : לא נדרשו, מדובר במרפסת זיז. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות. להלן פירוט ההתנגדויות : מתנגד 1 : יפה שלומוביץ ת.ז. 015754948		

מהות ההתנגדות : הבניה המבוקשת תתבצע בצמוד לחלון המטבח של המתנגדת, דבר שיביא לחסימת אויר הטבעי ויפגע בתחושת המרחב בבית. בנוסף יש פגיעה בפרטיות וממילא באיכות החיים. כמו כן בעקבות התוספת יתבצע ירידת ערך לנכס. מתנגד 2 : מר גדעון איפרגן ת.ז. 058399643 מהות ההתנגדות : התוספת מבוקשת ע"ג השטח של המתנגד ללא כל התחייבות מצד המבקש על אופן הבניה. כמו כן קיימים חלונות ונישות לאיורור של הדיירים שכתוצאה מהתוספת יגרם חנק וחוסר אוורור. טרם הוגש הסכם כתוב ע"י עו"ד נוטריוני כפי שסוכם בין המתנגד למבקש. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
שנה במספח בינוי בעיניין תוספת מרפסת לדירה חריגה בקו בניין בעיניין המרפסת הקלה לעיניין רוחב המרפסת מ1.5 המותרים למה שמופיע בתכנית	24/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

7	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

התיק מובא לדחיה היות ומוצעת מרפסת זיז הכלואה בין 3 קירות ללא חישובה כנדרש במניין השטחים העיקריים וללא המצאת מקור זכויות עבודה.

מעבר לכך לא ניתן לבחון את עניין החריגות היות ולא התקבלו קווי בניין רלוונטים לבקשה, הנושא בטיפול מחלקת מידע.

כמו כן על ע"ב לתת את הדעת לעניין ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה.

להלן התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים :

נתונים מקדימים לבחינת הבקשה :

ע"פ הערת לטבלה 5 בהוראות תכנית 686162 :

"טבלה זו המוצעת כסעיף 5 לתקנון והשטחים המצוינים בה מתייחסים לדירות המורחבות בלבד, קיים ומוצע עיקרי ושירות..."

מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה)

היות וכך הבקשה נבחנה ע"פ התב"ע הרלוונטית לדירה המבוקשת דהיינו 3183א'.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5609 שהוגש מיום 31/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני

כאמור בתיק המידע התקבלה הפניה לתכנית אשר איננה רלוונטית לבקשה הנוכחית וכנ"ל גם לנושא קווי הבניין שהתקבלו.

מברור הנושא מול מחלקת מידע התקבל כי אכן נדרש לתקן את תיק המידע וקו הבניין בהתאם לבקשה המבוקשת והנושא בטיפולם. (מייל בנושא סרוק בא.א של הבקשה)

לא ניתן לבחון את נושא החריגות ככל ולא התקבלו קווי בניין מעודכנים.

על ע"ב להטמיע את קוי הבניין הרלוונטים לכשיתקבלו ממחלקת מידע.

מרפסות זיז :

מוצעת מרפסת זיז בפלס 5.60 +

המרפסת מוצעת כשימוש במעטפת קיימת הכלואה בין 3 קירות ומקורה.

כמו כן המעטפת כוללת חלון איורור של השכן ופירי איורור לאורך הבניין.

ראשית נדרש לחשב את השטח המוצע במניין השטחים העיקריים בשל היותו כלוא כמעט ב-100%.

מעבר לכך בחינת המרפסת בנושאי שטח עומק ומרווח ניתן יהיה לבחון לאחר קבלת תיק מידע וקווי בניין רלוונטים.

תכנית צל :

כנוהל מחלקתי יש להגיש תכנית צל לטובת שאר הדירות הקיימות בחלקה.

נדרש להציג תכנית צל בעמודה המבוקשת עבור שאר הדיירים הזכאים למרפסת זיז.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

להלן פירוט ההתנגדויות :

מתנגד 1 : יפה שלומוביץ ת.ז. 015754948

מהות ההתנגדות :

הבניה המבוקשת תתבצע בצמוד לחלון המטבח של המתנגדת, דבר שיביא לחסימת אויר הטבעי ויפגע בתחושת המרחב בבית. בנוסף יש פגיעה בפרטיות וממילא באיכות החיים.

כמו כן בעקבות התוספת יתבצע ירידת ערך לנכס.

מתנגד 2 : מר גדעון איפרגן ת.ז. 058399643

מהות ההתנגדות :

התוספת מבוקשת ע"ג השטח של המתנגד ללא כל התחייבות מצד המבקש על אופן הבניה.

כמו כן קיימים חלונות ונישות לאיורור של הדיירים שכתוצאה מהתוספת יגרם חנק וחוסר אוורור.

טרם הוגש הסכם כתוב ע"י עו"ד נוטריוני כפי שסוכם בין המתנגד למבקש.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2023/0373.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עבודות הנדסה בעמ דור עד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

טבליה , בית צפפה אל חבלה

גוש	חלקה	בשלמות
30286	34	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בית צפפה, ברחוב טבליה.

במסגרת הבקשה מוצע שימוש חורג לתקופה של 5 שנים, כיום השטח מיועד למגורים ג' עפ"י תוכנית 691667 וקיימת תוכנית נוספת בהפקדה 1103571 אשר לפיה יעוד השטח יהיה מגורים- ללא שינוי.

הבקשה הינה להשמיש את השטח לאחסון ציוד קבלני, כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד עד התחלת הבניה בשטח זה.

מדובר בקבלן פרטי שמועסק בפרויקטים ע"י עיריית ירושלים ומעוניין לשכור שטח זה כאחסנה ככל שיינתן בכפוף לאישור השימוש החורג והתחלת הבניה בפועל במגרש זה.

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

לא קיימים היתרים קודמים במגרש זה.

בעלויות

המבקשים אינם רשומים בנסח הטאבו כבעלים, אלא השוכרים בקרקע חברת "עבודות הנדסה בע"מ בשם "דור עד", הבעלים נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה בהנחיית מנהל האגף לעניין מועד ביצוע ההריסות- נדרש להרוס כתנאי להיתר אך ורק את הסככה ואת המכולות הניידות ניתן להשאיר. וזאת, אך ורק לתקופת השימוש החורג. תנאי שיירשם בהיתר : יש לפנות את המכולות מהשטח עת יסתיים תוקף השימוש החורג. תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע איננו משפיע על עבודות הפיתוח באזור. יתר החלטת הוועדה ללא שינוי- הפרוט מהחלטה קודמת נשאר בעינו ליתר הנושאים שלא מפורטים לעיל.
23/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1103571 תחילת תוקף : 16/05/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים את השימוש החורג

ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה בהנחיית מנהל האגף לעניין מועד ביצוע ההריסות- נדרש להרוס כתנאי להיתר אך ורק את הסככה ואת המכולות הניידות ניתן להשאיר. וזאת, אך ורק לתקופת השימוש החורג. תנאי שיירשם בהיתר : יש לפנות את המכולות מהשטח עת יסתיים תוקף השימוש החורג. תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע איננו משפיע על עבודות הפיתוח באזור. יתר החלטת הוועדה ללא שינוי- הפרוט מהחלטה קודמת נשאר בעינו ליתר הנושאים שלא מפורטים לעיל.		
את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש. מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לצידו קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה. כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל.	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום : 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג". לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 691667 תחילת תוקף : 06/04/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ג התוכנית כפופה אינה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית אינה כוללת סטייה ניכרת רלוונטי לייעוד המוצע, ל"ר. נספח בינוי ל"ר קווי בניין	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום : 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג". לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה. מספר קומות ל"ר גובה ל"ר שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש. מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לצידו קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה. כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל. אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות		

המבקשים אינם רשומים בנסח הטאבו כבעלים, אלא השוכרים בקרקע חברת "עבודות הנדסה בע"מ בשם "דור עד", הבעלים נבדקו באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה אינה צריכה אישור ממחלקת תנועה, התייחסות זו התקבלה ע"י בתאריך 14/11/2023. חו"ד אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 14/09/2023, " אין הערות מדובר על שטח התארגנות והנחת ציוד קבלני". חו"ד מהנדס העיר- הבקשה אושרה בתאריך 25/01/2024 ע"י מהנדס העיר לשלוש שנים.		
את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית ל"ר לבקשה זו כיוון שאין אפשרות לאשר בינוי במסגרת היתר ל"שימוש חורג"- סמכות היתר זה הינו לשנות את השימוש למה שמאושר בקרקע בשלב מקדים יותר, וכיוון שהקרקע ריקה אז אין אפשרות לאשר בינוי בנוסף לשינוי השימוש. מבוקש להניח בשטח זה משרד קטן, סככות וקונטיינרים לציוד קבלני- סך השטח המבוקש 10.12 מ"ר, נדרש להציג את כלל הבינוי להריסה וההריסה בפועל הינה תנאי להיתר בניה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : מבוקש שימוש חורג ל- 5 שנים לשימוש בקרקע המיועדת למגורים ג' עבור אחסנת ציוד של חברה קבלנית העובדת בפרויקטים של עיריית ירושלים- השימוש במגרש כולל משרד קטן וסככות לשמירה על הציוד בשטח של 10.12 מ"ר עד התחלת הבניה בשטח זה, כרגע קיימת תוכנית מס' 1103571 אשר הינה בתהליך הפקדה. כיום הקרקע הינה קרקע בתולה ללא בניה בפועל- בהתאם לסמכות בקשה במסגרת "שימוש חורג" אין אפשרות לאשר בינוי כלשהוא אשר לא קיים בהיתר בניה, יש להרוס כתנאי להיתר כפי המפורט לעיל. אין מניעה לאשר את השימוש החורג המוצע לתקופה של 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.	28/01/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קווי בניין		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6227 שהוגש מיום : 20/07/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הנחיות לתיק המידע ניתנו עפ"י תוכנית 691667 ותוכנית 1103571 שנמצאת בהליך הפקדה. לא סומנו קווי בניין וייעודי קרקע מאחר ותיק המידע ניתן לשימוש חורג בלבד- אין אפשרות לאשר בניה שאינה קיימת בהיתר, יש לסמן את הבינוי הקיים להריסה וזה יהיה תנאי להיתר "השימוש החורג". לא יינתן תיק מידע לבניה בחלקה אלא לאחר אישור תוכנית 1103571 והכנת תצ"ר לפיה. יש לתקן כנדרש את כל הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
שימוש חורג ממגורים לאתר התארגנות והנחת ציוד קבלני	07/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור שירותי הכבאות	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	8
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	הריסת הבינוי הקיים בחלקה כתנאי להיתר בניה וקבלת דו"ח פיקוח.	10
	תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע אינו משפיע על עבודות הפיתוח באזור.	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 08/05/2024 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים את השימוש החורג ל- 3 שנים או עד התחלת הבניה בפועל שמתוכננת במגרש זה- לפי הקרוב מבניהם.

הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה בהנחיית מנהל האגף לעניין מועד ביצוע ההריסות- נדרש להרוס כתנאי להיתר אך ורק את הסככה ואת המכולות הניידות ניתן להשאיר.

וזאת, אך ורק לתקופת השימוש החורג.

תנאי שיירשם בהיתר : יש לפנות את המכולות מהשטח עת יסתיים תוקף השימוש החורג.

תנאי להיתר הינו אישור חברת "ערים" שהמוצע איננו משפיע על עבודות הפיתוח באזור.

יתר החלטת הוועדה ללא שינוי- הפרוט מהחלטה קודמת נשאר בעינו ליתר הנושאים שלא מפורטים לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2021/0324.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בחזית אחורית ומעלית, ותוספת 2 קומות לבנין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנד אסתר
עורך הבקשה	שוהט אוריה רוזה
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

צפניה 19, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30084	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
319962	תחילת תוקף	17/12/2016	1	מגורים ג	354

תאור הבקשה

ת.ב. 21/324 רחוב צפניה 19 – תמ"א 38

גוש : 30084

חלקה : 50

מהות הבקשה :

בתאריך 20.7.2022 נידונה הבקשה בועדה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועד החליטה בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה לפטור ממקום חניה אחד הנדרש להתקנה ולשלם במקומות כופר חניה אחד בחניון שנלך וכי מדובר בנוסף באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.

פנה עורך הבקשה להסדרי תנועה לקבלת חו"ד מעודכנת בהתאם לבניין המיועד לשימור וזאת התקבלה בהתאם.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך 14.8.24 :

מוצעות 4 יח"ד להם נדרש התקנה של 2 מקומות חניה בבניין לשימור בו התקן הוא 2:1.

ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14 רשאית הועדה המקומית לפטור מין החובה להתיקן מקומות חניה לתוספת יח"ד בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

נושא זה יובא להחלטת הועדה.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה
	מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.
	בתאריך 20.7.2022 נידונה הבקשה בועדה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	הועד החליטה בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה לפטור ממקום חניה אחד הנדרש להתקנה ולשלם במקומות כופר חניה אחד בחניון שנלך וכי מדובר בנוסף באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.
	פנה עורך הבקשה להסדרי תנועה לקבלת חו"ד מעודכנת בהתאם לבניין המיועד לשימור וזאת התקבלה בהתאם.
	חו"ד הסדרי תנועה
	התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך 14.8.24 :

מוצעות 4 יח"ד להם נדרש התקנה של 2 מקומות חניה בבניין לשימור בו התקן הוא 2:1. ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14 רשאית הועדה המקומית לפטור מין החובה להתיקן מקומות חניה לתוספת יח"ד בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. נושא זה יובא להחלטת הועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 319962 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג .	09/12/2024	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. ע"פ חו"ד מחלקת הסדרי תנועה, דרוש מקום חניה אחד עבור הקיים והתוספת בבקשה. מוצע מקום חניה אחד אך החניה הנ"ל דורשת ביטול של חניה ציבורית לכן הועדה מחליטה לפטור ממקום חניה אחד ולשלם כופר חניה אחד בחניון שנלר. בנוסף מדובר באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.	20/07/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן התיקונים לבקשה: חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל-25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכאן נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a		

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכה נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיי חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן.	30/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפיי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a מתנגדים אין מתנגדים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 319962 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג	27/06/2022	חוות דעת תכנונית

חווי"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 1/7/2021. חווי"ד שימור בתאריך 3.11.2019 התקיימה ועדת שימור שלאחריה התקבלה חווי"ד מחלקת השימור ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חווי"ד הסדרי תנועה התקבלה חווי"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיצור הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות. 3 קומות קיימות + 2 קומות מוצעות. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי. קווי בניין		

ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל-25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכאן נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. עצים עצים מספר 1-3 מסומנים לשימור ע"פ תב"ע 319962, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. על העבודות במרחק הפחות מ-3 מטרים מגזעי העצים המיועדים לשימור יתבצעו בליווי אגרונום. עץ מספר 4 מסומן לעקירה מאחר ונמצא בצמוד לשטח בינוי. יש לקבל חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בשטח החלקה הדרומי של הבניין לרחוב צפניה. ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. נגישות		

הבקשה מציעה מעלית המגיעה לחצאי קומות בלבד ואינה מנגישה את היח"ד באופן מלא. מאחר ומבחינה תכנונית לא ניתן למקם את המעלית במיקום טוב יותר שאינו פוגע ביח"ד הקיימות, הפתרון מקובל. תברואה הבקשה אינה מציעה שינוי מיקום של נישת אשפה קיימת. אך בכל זאת מומלץ לשנות מיקומה ולהעבירה לצד השני בסמוך לחניה המוצעת. פתח תא האשפה ימוקם בניצב לרחוב צפניה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים ע"פ תכנית a מתנגדים אין מתנגדים		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חו"ד הנדסית - התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 1/7/2021. חו"ד שימור בתאריך 3.11.2019 התקיימה ועדת שימור שלאחריה התקבלה חו"ד מחלקת השימור ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב.	23/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזור הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות. 3 קומות קיימות + 2 קומות מוצעות. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל-25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכה נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים.		

מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. עצים עצים מספר 1-3 מסומנים לשימור ע"פ תב"ע 319962, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. על העבודות במרחק הפחות מ3 מטרים מגזעי העצים המיועדים לשימור יתבצעו בליווי אגרונום. עץ מספר 4 מסומן לעקירה מאחר ונמצא בצמוד לשטח בינוי. יש לקבל חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83' לחוק התכנון והבניה ואישור מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בשטח החלקה הדרומי של הבניין לרחוב צפניה. ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. נגישות הבקשה מציעה מעלית המגיעה לחצאי קומות בלבד ואינה מנגישה את היחיד באופן מלא. מאחר ומבחינה תכנונית לא ניתן למקם את המעלית במיקום טוב יותר שאינו פוגע ביחיד הקיימות, הפתרון מקובל. תברואה הבקשה אינה מציעה שינוי מיקום של נישת אשפה קיימת. אך בכל זאת מומלץ לשנות מיקומה ולהעבירה לצד השני בסמוך לחניה המוצעת. פתח תא האשפה ימוקם בניצב לרחוב צפניה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים - לא התקבלו התנגדויות (דחייה אוטומטית ע"י המערכת : הסדרי תנועה, תברואה ושפ"ע. דחייה ע"י המחלקה : איכות סביבה). חו"ד הסדרי תנועה		

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל-25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכאן נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית ג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה.		

ניקוז מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים		
חוו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א דייגו פרסובסקי לפתיחת תיק מיום 1/7/2021. חוו"ד שימור בתאריך 3.11.2019 התקיימה ועדת שימור שלאחריה התקבלה חוו"ד מחלקת השימור ולפיה המחלקה מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב.	14/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדין

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזור הבניין מפני רעידות אדמה. 5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות. 3 קומות קיימות + 2 קומות מוצעות. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי. קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל-25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכאן נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים.		

מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. עצים עצים מספר 1-3 מסומנים לשימור ע"פ תב"ע 319962, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. על העבודות במרחק הפחות מ3 מטרים מגזעי העצים המיועדים לשימור יתבצעו בליווי אגרונום. עץ מספר 4 מסומן לעקירה מאחר ונמצא בצמוד לשטח בינוי. יש לקבל חו"ד פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור מחלקת שפ"ע. יש להציע נטיעות עצים בוגרים בשטח החלקה הדרומי של הבניין לרחוב צפניה. ע"פ סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. נגישות הבקשה מציעה מעלית המגיעה לחצאי קומות בלבד ואינה מנגישה את היח"ד באופן מלא. מאחר ומבחינה תכנונית לא ניתן למקם את המעלית במיקום טוב יותר שאינו פוגע ביח"ד הקיימות, הפתרון מקובל. תברואה הבקשה אינה מציעה שינוי מיקום של נישת אשפה קיימת. אך בכל זאת מומלץ לשנות מיקומה ולהעבירה לצד השני בסמוך לחניה המוצעת. פתח תא האשפה ימוקם בניצב לרחוב צפניה. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים מתנגדים אין מתנגדים המלצת המחלקה		

דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(דחייה אוטומטית ע"י המערכת : הסדרי תנועה, תברואה ושפ"ע. דחייה ע"י המחלקה : איכות סביבה). חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : סה"כ בבניין 5 יח"ד קיימות ו 0 מקומות חניה. מוצעות תוספת של 4 יח"ד מבוקשות. מס' מקומות חניה דרוש עבור תוספת 1. סה"כ דרוש עבור הקיים והמוצע 1 מקומות חניה. סה"כ מוצע בתכנית 1 מקומות חניה. המלצת הסדרי תנועה : התכנון תואם נספר תב"ע 319962. למרות זאת ממליצה לבטל על מקום החניה המוצע. החניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : הבקשה מציעה מקום חניה 1. ע"פ קן חניה עבור 4 יח"ד חדשות נדרש מקום חניה אחד. התכנון תואם לנספח בינוי של תב"ע 319962. למרות זאת מומלץ לבטל את מקום החניה המוצע מאחר והחניה מבטלת חניה ציבורית ברחוב. חישוב שטחים הבקשה מוצעת מכוח תכנית 10038 וכן מכוח תכנית 319962. בקומה א' שטחי ההרחבות עומדים במסגרת 25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 38. בקומה ב' מוצעים שטחים מעבר ל25 מ"ר המותרים ע"פ תמ"א 28, אך הבקשה תואמת לתב"ע שחלה על המקום וכן תואמת נספח, על כן ניתן לאשר שטחים אלו מכוח התב"ע. יש לפרט בטבלה בדיוק כמה שטחים מוצעים מכוח התמ"א ומכאן נשארו אשר אותם ניתן להציע מכוח התב"ע. שטח קומות חדשות מוצע יכלול שטח קומה טיפוסית + הרחבות מותרות במסגרת תמ"א. שטח קומה טיפוסית הכוללת הרחבות של התמ"א הינו $172 \text{ מ"ר} * 2 = 344 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבקשה מוצע שטח של 336 מ"ר עבור הקומות החדשות. מוצע כמות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז חדשות בחזית מערבית בקומות החדשות. המרפסות המוצעות אינן תואמות נספח אך הינן בתחום קו בניין התב"ע וניתן לאשרן. מרפסת מוצעת בקומה בג' הינה מקורה באופן חלקי, על כן, את החלק המקורה יש להציע כשטח עיקרי ולעדכן בהתאם בטבלת השטחים. מאחר ונספח הבינוי הינו מחייב לעניין הוראות השימור, יש לוודא כי המרפסות עומדות בהוראות מחלקת השימור. 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 תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. יש להציג סכמת חלחול של 50% חלחול משטח המגרש הפנוי מבינוי. סימונים גרפיים מתנגדים אין מתנגדים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 319962 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזור הבניין מפני רעידות אדמה.	10/02/2022	חוות דעת תכנונית

5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות. 3 קומות קיימות + 2 קומות מוצעות. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי. נספח בינוי ל"ר קווי בניין ע"פ 10038 קווי הבניין במבנה היסטורי, בבקשה של תוספות בנייה בחזית אחורית שאינה פונה לרחוב הינן 2 מטרים מגבול המגרש האחורי. בבקשה הנ"ל ישנם גם קווי בניין של התב"ע החלה על המקום. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א ותב"ע. מספר קומות ל"ר גבהים ל"ר מספר יחידות דיור		

4 קיימות. 4 חדשות.		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
ל"ר		
שטחי שרות :		
ל"ר		
ממדים		
ל"ר		
חדרים מחוזקים		
ל"ר		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
ל"ר		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
ל"ר		
מרפסות זיז		
ל"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
ל"ר		
תנאים טרם דיון		
מולאו בחלקם		
התנגדויות		
אין התנגדויות.		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה - 5 יח"ד קיימות + 4 יח"ד מוצעות - 3 קומות קיימות + 2 קומות מוצעות - שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי -	26/10/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	14

15	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
16	- תיקונים עפ"י תכנית A.
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	- יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל.
19	- יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור.
20	- יש לקבל אישור לתיק תיעוד ממחלקת השימור.
21	- יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור.
22	- יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מח' השימור, יש לסמן אלמנטים לשימור הנדסיים בתכנית האדריכלות בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.
23	- יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
24	תשלום כופר חניה עבור חניה אחת בחניון שנלר

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

בתאריך 20.7.2022 נידונה הבקשה בועדה והוחלט לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הועד החליטה בהתאם לחו"ד מחלקת הסדרי תנועה לפטור ממקום חניה אחד הנדרש להתקנה ולשלם במקומות כופר חניה אחד בחניון שנלר וכי מדובר בנוסף באזור בו מתוכנן ציר רק"ל.

פנה עורך הבקשה להסדרי תנועה לקבלת חו"ד מעודכנת בהתאם לבניין המיועד לשימור וזאת התקבלה בהתאם.

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה מתאריך 14.8.24 :

מוצעות 4 יח"ד להם נדרש התקנה של 2 מקומות חניה בבניין לשימור בו התקן הוא 2:1.

ע"פ תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.14 רשאית הועדה המקומית לפטור מין החובה להתיקן מקומות חניה לתוספת יח"ד בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.

נושא זה יובא להחלטת הועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0057.00</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים ובנית בניין חדש במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קאהן זאב אליהו
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אברבנאל 26, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	177	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30039ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/0057.00 רחוב אברבנאל 26 – תמ"א 38/2

גוש : 30039

חלקה : 177

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין קיים בן 3 קומות בקיר משותף עם חלקה גובלת והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 5 יח"ד בבניין החדש במקום 3 יח"ד קיימות.

להלן תיאור הבקשה:

- מפלס 6.90 - קומת מרתף – מוצע חדר שנאים וקמות חניה ובה 6 מק"ח ומעלית רכב.
- מפלס 3.50 - קומת מרתף – מוצע בחלק הדרומי של המבנה קומת חניה ובה 4 מק"ח ומעלית רכב, ובחלקו הצפוני של המבנה מוצע דופלקס של יח"ד מס' 1 באזור ע"י חצרות אנגליים ומחסנים.
- מפלס 0.00 קומת הקרקע – מוצעת יח"ד אחת (בדופלקס עם קומת מרתף), פיתוח שטח ומעלית רכב.
- מפלס +3.50 קומה א' – מוצעת יח"ד אחת מרפסת גג וזיז.
- מפלס +7.00 קומה ב' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת זיז.
- מפלס +10.50 קומה ג' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת זיז.
- מפלס +14.00 קומה ד' - מוצעת יח"ד אחת ומרפסת גג.
- מפלס +17.50 קומת גג – מוצע יציאה לגג מחדר מדרגות משותף. גישה פרטית מדירת גג למרפסת גג וחדר טכני.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. לפי תיק תיעוד מועד הקמת הבניין בשנות ה-20 קומת הקרקע בשנות ה-30 קומה א', שנות ה-40 התווספו 2 חדרים בגג והושלמה קומת הגג בנות ה-70.

היתרי בנייה נוספים:

תיק 57/383.00 בשנת 1958 הופק היתר בניה לתוספות.

תיק 57/383.01 לא הופק היתר.

תיק 57/383.02 בשנת 1971 הופק היתר בניה לתוספות.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית 9988 לרחביה המייעדת את המקום לאזור מגורים ב'.

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	

המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה וחריגה מתכנית 9988 חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר.	11/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 וכן להכרעת הוועדה לעניין דירות מעבר ל- 160 מ"ר – פורסמה הקלה. שטחים שטחי שירות: מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חוו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר.		

חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב) . ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. 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). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
	11/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה חו"ד הנדסית – ל"ר מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה.		

חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. קווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 וכן להכרעת הוועדה לעניין דירות מעבר ל- 160 מ"ר – פורסמה הקלה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: 1 הריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף.		

קומה 3.70- קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה 6.90- קומת חניה וחדר טרנספורמציה . בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קיימות 5 יח"ד , מוצעות 5 יח"ד . 2 הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית . 3 הקלה בדבר שינוי מהוראות תבע 9988 בענין גודל הדירות מעל 160 מ"ר ללא תוספת שטחים . 4 הקלה בקו בנין קדמי מתחת לקרקע ע"מ לבנות חדר טרנספורמציה ע"פ דרישת חברת החשמל . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית 4 מ (בפועל בינוי מוצע במרחק של 5.20 מ' מגבול מגרש). חזית אחורית צפונית 3 מ'. חזית צידית מזרחית 2 מ'. חזית צידית מערבית קו בנין 0 בקיר משותף בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 – פורסמה הקלה. הבינוי המוצע היינו בתוך תחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 893.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 891.95 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע חדר שנאים תת"ק בהתאם לדרישת חח"י – אין מניעה לאשר. מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים		

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסות גג בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב) . ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).		

יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
1- הריסה בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף. קומה -3.70 קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה -6.90 קומת חניה וחדר טרנספורמציה. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמ. קיימות 5 יח"ד, מוצעות 5 יח"ד. 2- הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית. 3- הקלה בדבר שינוי מהוראות תבע 9988 בענין גודל הדירות מעל 160 מ"ר ללא תוספת שטחים. 4- הקלה בקו בניין קדמי מתחת לקרקע ע"מ לבנות חדר טרנספורמציה ע"פ דרישת חברת החשמל.	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
ככל ותוגש פניה מסודרת הבקשה תובא לדיון לוודה . לדחות במתכונת המוצעת : נדרש להציג דירות בשטח של עד 160 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 9988 ולהגיש אישורים נדרשים עבור מס' יח"ד מעודכן. בנוסף הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים חו"ד מח' הסדרי תנועה	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חוו"ד תכנון לעניין חניה חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חוו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש.		

ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד. שטחים שטחי שירות: מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב.		

עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. יש לאשר בקשה במח' שפ"ע. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב) . ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

המלצת אגף הרישוי לדחות במתכונת המוצעת : נדרש להציג דירות בשטח של עד 160 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 9988 ולהגיש אישורים נדרשים עבור מס' יח"ד מעודכן. בנוסף הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים. מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן : יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד.	11/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר. תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד. שטחים שטחי שירות: מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות		

מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. ו – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. יש לאשר בקשה במח' שפ"ע. פיתוח שטח הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב) . ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. 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 וכדי (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית. תנאי לקבלת היתר : הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב. יש להטמיע טבלת מאזן חנייה. יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה חו"ד הנדסית – ל"ר מוצעת הריסה מלאה. חו"ד מח' השימור – מח' השימור מאשרת את הבקשה בתנאים. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן: יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה. קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד. יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר. גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש. יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988 אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש. ק ווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר.		

תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם. מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988 יש לצמצם יח"ד בבניין לשטח מכסימלי של עד 160 מ"ר לכל יח"ד. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : 1 הריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף . קומה 3.70- קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה 6.90- קומת חניה וחדר טרנספורמציה . בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קיימות 5 יח"ד, מוצעות 5 יח"ד . 2 הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית 4 מ (בפועל בינוי מוצע במרחק של 5.20 מ' מגבול מגרש). חזית אחורית צפונית 3 מ'. חזית צידית מזרחית 2 מ'. חזית צידית מערבית קו בנין 0 בקיר משותף בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 – פורסמה הקלה. הבינוי המוצע היינו בתוך תחום קווי בניין המותרים למעט חניות תת"ק. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 893.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 891.95 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38.		

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. מוצע חדר שנאים תת"ק בהתאם לדרישת חח"י – אין מניעה לאשר. מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע. מחסנים מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר. יש לציין שטח של כל מחסן. יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה. מרפסות מוצעות מרפסות גג בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר. לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר. חו"ד תכנון : יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות. יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח , 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. 1 – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה. יש לאשר בקשה במח' שפ"ע. פיתוח שטח		

הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. נגישות בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך. התנגדויות בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
1- הריסת בנין קיים בן 3 קומות והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, קומה 3.70 - קומת מגורים, מחסנים וחניה וקומה 6.90 - קומת חניה וחדר טרנספורמציה	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. קיימות 5 יח"ד, מוצעות 5 יח"ד.		
2- הקלה בדבר בניה בקיר משותף בחזית מערבית.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	אישור פיקוד העורף הג"א	6
	אישור שירותי הכבאות	7
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	8
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	11
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	15
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	16
	תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.	17
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	18
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	19

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין חניה וחריגה מתכנית 9988

חו"ד מח' הסדרי תנועה

המלצת מחלקת הסדרי תנועה: אין התנגדות לתכנית. עבור 5 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38/2 דרוש 10 מק"ח ע"פ התקן, מוצע 10 מק"ח בגבול התכנית.

תנאי לקבלת היתר: הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

חו"ד תכנון עיר לעניין חניה: הבקשה מציעה חניית תת"ק עם מעלית רכב. יש לתאם מול עורך הבקשה לתמ"א בחלקה המצרנית את נושא החנייה, על מנת ליצור חזית ירידה לחנייה תואם / זהה וליצור חזית אחידה ראויה למפלס הרחוב.

יש להטמיע טבלת מאזן חנייה.

יש לבחון אפשרות לכניסה אחת לשני הפרויקטים.

מובא להכרעת וועדה חו"ד תכנון לעניין חניה

חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית ביחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38. ובכפוף להערות כדלהלן:

יש לצמצם את היקף הבינוי המוצע ולהתאים את זכויות הבניה המוצעות לזכויות הבניה המתאפשרות בהתאם לתכנית מס' 9988 לשכונת רחביה.

קווי בניין יותאמו לקווי הבניין לפי תכנית מס' 9988, יותר קו בניין 0 בחלק הגובל בבינוי בחלקה המיצרנית בלבד.

יש להציע תמהיל דירות בהתאם לתכנית רחביה, הכולל דירות עד 160 מ"ר.

גובה הגדרות יהיה עד 120 ס"מ וכן יש לסמן לשימור את העצים הבוגרים בחזית המגרש.

יש לבחון את הנסיגות המוצעות בקדמת המגרש. כן יוער כי הבינוי המוצע אינו נמצא ראוי אדריכלית ועיצובית ויש לתאמו מול תכנון עיר.

חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל – 9988

אחוזי בנייה – הבקשה חורגת ב 39% בנייה ממדיניות תכנית המתאר. ניתן לקבל חריגה מינורית זו לטובת בינוי חדש.

קווי בניין – על פי הנאמר בסעיף לעיל. בשל שמירה של 3 מ' במקטע האחורי צידי והקדמי צידי. ניתן לאשר הקלה בקו בנין צידי מזרחי (2 מ' כפי שהבקשה מציעה) לבקשה נשואת התכנון, על מנת ליצור בינוי ראוי ולא בינוי צר.

תמהיל דירות – הבקשה מציעה דירות גדול. על פי תכנית מתאר 9988 סעיף 4.1.2 י"א יש להציע עד 160 מ"ר לשטח דירה. יש לצמצם בהתאם.

מובא להכרעת וועדה לעניין אחוזי הבניה המוצעים בחריגה מתכנית 9988

וכן להכרעת הוועדה לעניין דירות מעבר ל- 160 מ"ר – פורסמה הקלה.

שטחים

שטחי שירות:

מוצע חדר טכני בשטח הגג היוצא משטח מרפסת גג מוצמדת – לא ניתן לאשר בגג המבנה שטחי שירות עבור שימוש פרטי כפי שהוצג, יש להבהיר את השימוש המוצע.

מחסנים

מוצעים 3 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר.

יש לציין שטח של כל מחסן.

יש לציין גובה 2.20 h וכן להציג בחתך הנמכה.

מרפסות

מוצעות מרפסת זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים – אין מניעה לאשר.

לחשב מרפסות זיז מקורות לשטח עיקרי.

תברואה

חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן פח אחד בנפח 350 ליטר.

חו"ד תכנון: יש להציע פתרון בנגישות פנימית לחלקה על פי הנחיות מרחביות.

יש להציג פתרון מתקן אשפה בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב.

עצים

חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: יש לסמן בסימוני מבא"ת במפת מדידה וקומת קרקע – פיתוח, 3 עצים לשימור בחזית קדמית. 2 עצים לעקירה. ו – 3 עצים לשתילה בחזית אחורית. יש להטמיע בהרמוניקה לנושא 2 עצים לעקירה – תמונת עץ + סוג עץ + סיבת עקירה.

פיתוח שטח

הבקשה מציעה יציאה לחצר פרטית ליח"ד 1 עד לגבול הגדר ההיקפית. יש לשמר את אופי השכונה בחצרות משותפות לחזית רחוב. יש להציע רצועת גינון בעומק 1.5 מ' מגבול הגדר (בתחום זה יושמרו שלושת העצים לחזית רחוב). ביתרת השטח ניתן להציע חצר פרטית.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברזי כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

יש להציע מיקום גמל מים בנגישות פנימית בהתאם להנחיות מרחביות.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

נגישות

בהתאם להחלטת הוועדה בנושא מס' יח"ד יידרש אישור מורשה נגישות במידת הצורך.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2017/0373.01</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	א.ש. נוף הרים יזמות בע"מ בשם דיירי נוף הרים 8
עורך הבקשה	אדריכל מנדלקורן עמית
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

נוף הרים 8 , בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30161	126	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1211	תחילת תוקף	05/11/1964	66	אזור מגורים 1..	515
16000	נגנזה	26/04/2021	151	מגורים ב	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

חידוש היתר מס' 116155 שהופק בתיק 2017/0373.01 ביום 02.09.2021

מידע קודם

מתאריך	
12/12/2024	בדיקת 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 02.09.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו.	

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 16000 תחילת תוקף : 26/04/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה ביום 02.09.2021 הונפק היתר בניה מס': 116155, לתיק בנין מס': 2017/0373.00 עבור "תוספות בניה לפי תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק מיבנים מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך : 02.09.2027 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 : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות" התקבלו מסמכים הנדרשים לחידוש ההיתר.	10/12/2024	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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 02.09.2027 בהתאם למסמכים שהוגשו.

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0188.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	לא ידוע
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038 ובהתאמה לתכנית 9988 כולל עבודות שימור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קבוצת נתיב בית חדש בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

רד"ק 18, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30026ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית למגורים, סה"כ 6 יח"ד קיימות, במסגרת בקשה זו מבוקשת הריסת המבנה ובניית בנין חדש בן 5 קומות כאשר בקומה האחרונה מוצעת נסיגה כנדרש בתכנית רחביה. בבקשה זו מוצעות סה"כ 17 יח"ד לצורך חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

להלן תיאור הבקשה :

קומת חניה 3- מפלס 11.9- : מוצע מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת חניה 2- מפלס 9.10- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל מעלית רכב ו-12 מק"ח, בנוסף מוצעים מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת חניה 1- מפלס 6.30- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל מעלית רכב ו-11 מק"ח, בנוסף מוצעים מחסנים, מעלית וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע תחתונה מפלס 3.50- : מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד וחדר פרטית, מעלית וחדר מדרגות משותף. בנוסף מוצע בחלקו הדרומי של הבניין מחסן וחדר טרפו.

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע פיתוח שטח, מעלית רכב, לובי כניסה לבניין, 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז לדירה בחזית צפונית ו-2 חצרות פרטים לדירות בחזית הדרומית כמו כן מוצע מעלית וחדר מדרגות משותף בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 .

קומה א' מפלס 4.00+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 .

קומה ב' מפלס 7.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 .

קומה ג' מפלס 10.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד ובכללן ממ"ד ומרפסות זיז, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 .

קומה ד' מפלס 14.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת יח"ד - פנטאהוז הכוללת ממ"ד ומרפסות גג, מעלית וחדר מדרגות משותף, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 81003 .

קומת הגג מפלס 17.50+ : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני, כמו כן מוצע מרפסת גג הכוללת בריכה לא מקורה עבור יח"ד מס 16 כאשר הגישה הינה באמצעות מדרגות מתוך הדירה.

היתר מקורי להקמת הבניין 1956 : לא קיים היתר בניה מקורי לבניין, הבניין נבנה בשנות ה-30 של המאה הקודמת עפ"י תיק תיעוד.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, 120% בנייה, בינוי עד 2 קומות.

תוכנית מס' 9988 תכנית מתאר שכונת רחביה – התכנית מייחדת את החלקה לאזור מגורים חדש ב'. בינוי עד 5 קומות. קומת הגג בנסיגה. 178.8% בנייה מרבית .

קו בנין קדמי 6 מ' צדי 4 מ' אחורי 5 מ'. תכנית בינוי עד 42% משטח החלקה .

היתרי בניה קודמים למבנה :

1953/0718.00 תוספת בניה 2 קומות חדשות ללא שינוי בקומת הקרקע הופק היתר בנייה .

תקן חנייה לפי 5166 ב' : תקן חניה גבוה.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אד' אפי זלצמן בשם מהנדס העיר :

מידע קודם

מתאריך	23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות ציודיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חוו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 2-38 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חוו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חוו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חוו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שימור : טרם אושר. חוו"ד הנדסית : לא נדרש קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים.		

שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות: כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו-5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל: יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות: הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.		

מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988.		

עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח. לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפים 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 :	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

25/08/2015 ייעוד הקרקע: חוו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן. חוו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חוו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה . במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חוו"ד מחודשת במחלקת דרכים. חוו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חוו"ד מחלקת שימור : טרם אושר. חוו"ד הנדסית : לא נדרש פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש - הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות +קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב +קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד והקמת בניין בן 17 יח"ד . תוספת קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 מותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 10% בזכויות הבנייה מתכנית 9988 קווי בניין :		

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין. לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבנין 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת תואמת את תוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת חורגת בגובה הקומות לחזית אחורית (חריגה בקומה אחת), כמו כן חריגה של 9.61% בנייה מהמאוסר במסגרת תכנית מתאר רחביה. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש . התאמה להנחיות מרחביות : התכנית טרם 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. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. 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, עקירה והעתקה. יש להקפיד על הנחיות מתאימות לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. חוות דעת הוועדה המחוזית : התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2 בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י סגן מתכננת המחוז. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב רד"ק 18 בשכונת רחביה . שטח המגרש נשוא הבקשה הינו 860 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין בן 3 קומות, קומת הקרקע נבנתה בראשית שנות ה-30 של המאה ה-20, שתי הקומות הנוספות נבנו בשנות ה-50 אשר נבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. קיימות 6 יח"ד. הבקשה מציעה הריסת הבניין הקיים ובניית מבנה בן 5 קומות לחזית כלפי רחוב רד"ק ו- 6 קומות כלפי החזית האחורית מעל 2-3 קומות חניון תת קרקעי ומחסנים , עבור 16 יח"ד. הבינוי המוצע הינו בהיקף של כ- 1,840 מ"ר מעל הקרקע המהווים כ- 214 % בניה מרביים, קווי הבניין המוצעים הינם : 6 מ' קידמי, כ-4 מ' צידי, 5 מ' אחורי. על המגרש חלה תכנית המתאר לשכונת רחביה, תכנית מס' 9988 אשר אושרה בשנת 2015 , המייעדת את המגרש לאזור מגורים חדש ב'. לפי תכנית 9988 באזור מגורים חדש ב' מתאפשרת בניה של 5 קומות בכל חתך, 178.8% בניה, קווי בניין : צידי 4 מ', אחורי – 5 מ', קדמי- 6 מ'. נמצא כי נתוני הבקשה אינם מהווים חריגה משמעותית בהתייחס למדיניות שנקבעה לאזור וכי ניתן לאשר לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות להלן : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.		

גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה. עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל : יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת. יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים. חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות : הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות. עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הברכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר. מחסנים : מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע אינו עומד במותר – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מרפסות :		

מוצעות מרפסות זיי מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה אך תואמות לתכנית 651880 – אין מניעה מלאשר - יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. - יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חוו"ד מחלקת שימור : אין לאשר חדר אשפה במרכז החזית הקדמית אלא במיקום צדי, רצוי בתחום הבניין מאחר ומדובר בבניין חדש, או מסווה על ידי צמחיה/ עצים לשימור. חוו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988). פיתוח שטח תכנית פיתוח : חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. גדרות : מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988. עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה. כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.		

לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש הריסת בניין קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 5 קומות +קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב +קומת מרתף. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה הריסת בניין קיים בן 6 יח"ד והקמת בניין בן 17 יח"ד. תוספת קומת מגורים תחתונה מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 מותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 10% בזכויות הבנייה מתכנית 9988	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
	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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12

13	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
14	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י
15	אישור בית המודל

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד תכנון עיר לעניין החניות : תכנון מעלית רכב מקובלת. התכנון משמר עצים בעלי ערכיות חשובה בחזיתות צידיות לקדמת הרחוב. הבקשה מציגה 23 מקומות חנייה כאשר טבלת מאזן החנייה מציגה 24 מקומות חנייה. יש לתקן.

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה עבור 16 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-2 מוצע 24 מ"ח עפ"י התקן בגבול התכנית. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה - מאושר בכפוף להסדרי תנועה. במידה ויהיה שינוי/עדכון תנועתי שמשפיע על תכנון פיזי - יש לחזור לקבלת חו"ד מחודשת במחלקת דרכים.

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 עגלות בנפח 0011 ליטר עם מתקן.

חו"ד מחלקת שפ"ע : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית.

חו"ד מחלקת שימור : טרם אושר.

חו"ד הנדסית : לא נדרש

קווי בניין :

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה בקומת החניות, כמו כן מוצע חדר טרפו בחריגה מקו בניין הכולל מבואה גדולה, יש לוודא שאכן היא נדרשת עבור החדר טרפו, במידה ולא יש לצמצם לתחום קווי הבניין.

לעניין חריגת החניות והחדר טרפו מקו הבניין מאחר והינם בתת הקרקע אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בניה במרווחים.

שטחים :

שטחים עיקריים :

שטח עיקרי מותר לבינוי 1543.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1539.27 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.

דירות: כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק.

עפ"י תכנית 9988 שטח דירות חדשות לא יעלה על 160 מ"ר יש לצמצם את הדירות ששטחן עולה על 160 מ"ר לשטח המותר.

גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות לחזית צפונית ו-5 קומות לחזית דרומית בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה - איזור מגורים חדש ב' ניתן לבנות עד 5 קומות קומת הגג בנסיגה.

עפ"י חוות דעת תכנון עיר והוועדה המחוזית ניתן לאשר חריגה זו לאור חשיבותה של תמ"א 38 ובכפוף להערות הנ"ל:

יש להציע נסיגה מעמיקה יותר בקומה השישית אפשר תאפשר מופע של 5 קומות כלפי הרחוב והחלקה הגובלת.

יש לבחון דירוג של קירות התמך המוצעים.

חוות תכנון עיר לעניין מס' הקומות: הבקשה מציעה מבנה בן 5-6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהי 5-6 קומות שמומשו במסגרת היתרי בנייה של תמ"א ומבנים קיימים בני 3 – 4 קומות.

עפ"י תכנית 9988 באיזור מגורים חדש ב' יש לבצע נסיגה בקומה השישית עד 2.5 מ' המוצע עומד בדרישה - אין מניעה מלאשר

קומת גג:

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'.

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה.

כמו כן מוצע בריכת שחיה במרפסת הגג של יח"ד 16 הבריכה והמעקה בנויים בהתאם לתכנית רחביה והנחיות מהנדס העיר, יש להגיש הצהרת עו"ב להיתר של בריכת שחיה כתנאי לקבלת היתר.

מחסנים: מוצע 16 מחסנים ב קומות החניה עבור 16 יח"ד, עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר.

המוצע אינו עומד במותר - יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר.

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות בעומקן מתכנית רחביה

יש לצמצם את עומק המרפסות ל-1.60 מ' שיותאם לתכנית 9988.

יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי.

יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע.

תברואה

חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון אשפה מוצע בפירצה לגדר הפונה לחזית רחוב. יש לתכנן פתרון תברואה בצידי המגרש בנגישות פנימית (בסמוך לכניסה לחנייה בהתאם להנחיות של תכנית 9988).

פיתוח שטח

תכנית פיתוח :

חו"ד תכנון לנושא : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038.

גדרות :

מוצג בהרמוניקה יש להקפיד כי גובה הגדרות לכל אורכן לא יעלה על 90 ס"מ ומעליהן תותר בניית גדר קלה כנדרש בתכנית 9988.

עצים : הוגש סקר עצים. חלק מהעצים לעקירה במצב ריקבון / מת, שאר העצים בתוך בינוי או בקרבה לבינוי מתכוון. על כל עץ שנעקר יש לסמן בתכנית פיתוח עץ חילופי לשתילה.

כמו כן, במפת מדידה אין סימון עצים. יש לסמן ולהטמיע סקר עצים כפי שמופיע בתכנית הפיתוח.

לא התקבל אישור שפ"ע.

מי נגר :

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

התנגדויות:

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות

נדרש תיקון ליקויים גרפים 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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2018/0544.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובנייה במסגרת תמ"א 38-2 פינוי בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד גרינבוים ע"י עו"ד בלאו צבי
עורך הבקשה	אדריכל נתן אלדד
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הח"מ 9, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	105	לא
30006	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1696	תחילת תוקף	08/08/1974			
1696	תחילת תוקף	08/08/1974			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

2018/0544.01 – חידוש היתר ללא שינוי בעלי ענין בהיתר

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה המוצעת :

חידוש היתר מס' 116435 שהופק בתיק 2018/0544.00 ביום 21.10.2021

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים מומלץ לאשר את הבקשה : מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.10.2027 יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.
23/12/2024	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : חוות דעת : רקע לבקשה ביום 21.10.2021 הופק היתר בניה מס' : 116435, לתיק בנין מס' : 2018/0544.00 עבור "הריסה ובניית בניין חדש במסגרת תמ"א 2/38 ותוכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה". תוקפו של היתר זה יפה היה, עד לתאריך : 21.10.2024

עתה להיתר זה מבוקש חידוש היתר ללא שינוי בעלי עניין בהיתר. 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: תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות ומחסור בעובדים עקב מצב המלחמה.		

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

מומלץ לאשר את הבקשה:

מומלץ לחדש היתר בנייה בשלוש שנים נוספות מיום פקיעתו וסה"כ עד להשלמת 6 שנים - היינו עד ליום 21.10.2027

יובהר כי לאחר תום מועד זה, לא ניתן יהיה להאריך את תוקפו של ההיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2011/1114.02</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתוספת בניה לדירות קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר גנון אהרון שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לב - צנעני מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מאיר אבנר 16 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	86	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3156	תחילת תוקף	27/10/1985	א86	אזור מגורים מיוחד	1074

תאור הבקשה

רקע לתכנית :

בהיתר מקורי מס' 116232 בתיק 2011/1114.1 אושרה בקשה לתוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים, מחסנים ומרפסות.

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לחדש

היתר הבניה המקורי בתיק רישוי 2011/1114.1 ביום 12.08.2021 תוקפו המקורי הוא ל- 3 שנים עד ליום 02.08.2024 עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות דהיינו עד ליום 02.08.2027 כהשלמה עד 6 שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי. עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה : "תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן ; רשות הרישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת."		היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3156 תחילת תוקף : 27/10/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה בתאריך 02/08/2021 הופק היתר בניה מס' 116232 לתיק בניין מס' 2011/1114.1 תוקפו יהיה לשלוש שנים מיום שניתן, ללא תלות אם החלו בבניה או לא החלו בבניה.	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

וזאת בהתאם לסעיף 59 בתקנות התכנון והבניה : " תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן " דהיינו עד ליום 02/08/2024 עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. על פי סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה) : "תקופת תקפו של ההיתר היא שלוש שנים מיום שניתן, רשות רישוי רשאית, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר שלא תעלה על שש שנים..." על פי הנחיות המחלקה, במקרה בו היתר בניה הופק לאחר יום 01/09/2016 (מועד כניסתן של התקנות החדשות לתוקף) : חידוש היתר במקרה בו החלו בבניה : ניתן להאריך את תקפו של ההיתר ל-3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. כלומר, בתיק זה ההיתר המקורי הופק ביום 02/08/2021 ותוקפו פג ביום 02/08/2024 ניתן להאריך את תוקף ההיתר ב-3 שנים נוספות דהיינו עד ליום 02/08/2027 כך שיושלמו 6 שנים המותרים בחוק, לחידוש היתר בניה. המבקשים נותרו כפי שהם.		

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

היתר הבניה המקורי בתיק רישוי 1114.1/2011 ביום 12.08.2021

תוקפו המקורי הוא ל- 3 שנים עד ליום 02.08.2024

עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך את תוקפו של ההיתר ב-3 שנים נוספות
דהיינו עד ליום 02.08.2027

כהשלמה עד 6 שנים מיום הוצאת ההיתר המקורי.

עפ"י סעיף 59 לתקנות התכנון והבניה :

"תקופת תוקפו של היתר היא שלוש שנים מיום שניתן ; רשות הרישוי רשאית, מטעמים
מיוחדים שיירשמו, לקבוע להיתר תקופת תוקף ארוכה יותר, שלא תעלה על שש שנים, אם
ראתה כי היקפה ומורכבותה של העבודה או הבנייה המותרת על פיו מצדיקים זאת."

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1986/0281.12</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות לשיפור נגישות, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	בקשה להנגשת מקלט קיים, רמפה, וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וואיפיגי ישראל בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בית הדפוס 11 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30261	227	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
341040	תחילת תוקף	09/07/2020	1	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	7145

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2220 תיק בניין מספר : 11.1986/0281

השטח המותר שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 21026,24 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין משרדים קיים בן 11 קומות

במסגרת הבקשה מוצע :

תיקון מקלט קיים.

שינויים בפיתוח בקומת קרקע : ריצוף חצר, רמפה וקיר תמך בצד חזיתות מערבית ודרומית.

הבקשה לא כוללת תוספת שטחים

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעליות

פרסום הקלות :

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי בדבר הנגשת מקלט קיים וריצוף חצר

מידע קודם

מתאריך	
09/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת אזור תעשייה גבעת שאול רח' בית הדפוס 11 , בבניין משרדים קיים בן 11 קומות מוצע : 1.תיקון מקלט קיים. 2.שינויים בפיתוח : ריצוף חצר, רמפה וקיר תמך בצד חזיתות מערבית ודרומית. הבקשה לא כוללת תוספת שטחים פרסום הקלות : הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי בדבר הנגשת מקלט קיים וריצוף חצר ללא התנגדויות

תבע מבטלת מתאר נקודתית מפורטת נספח מחייב חלקית : גובה בניין , קווי בניין , גובה , מיקום שטח ציבורי סעיף סטייה ניכרת : סטייה ממיקום השטח לצרכי ציבור עפ"י נספח הבינוי, קווי בניין , שלביות ביצוע. המלצת האגף : הבקשה מהווה לכאורה שינויים בפתחים ובפיתוח ושינוי פתחי מרחב מוגן. אך בבחינת התיק מול הוראות תכנית 341040 שקבעו סעיף סטייה נכרת מפורש לעניין קווי בניין. ע"כ נמצא כי המוצע מהווה סטייה נכרת מתכנית כדלקמן : -בחזית מערבית קירות הת הבקשה מהווה לכאורה שינויים בפתחים ובפיתוח ושינוי פתחי מרחב מוגן. אך בבחינת התיק מול הוראות תכנית 341040 שקבעו סעיף סטייה נכרת מפורש לעניין קווי בניין.		

ע"כ נמצא כי המוצע מהווה סטייה נכרת מתכנית כדלקמן : -בחזית מערבית קירות התמך מבוקשים רק בחלק מחזית, תוחמים חלק מהמגרש עבור סיפוח חצר, ואינם עונים להגדרת בנייה מותרת במרווח. -לא ניתן לאשר את שינוי הפיתוח עבור ריצוף חצר המהווה חפירה כל כעד 9 מ' הנוגד את המותר עפ"י התקנות ואת הוראות התכנית שקבעו סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין. -קירות תוחמים את אזור ריצוף החצר ומהווים סטייה נכרת בניגוד לתקנות. -לא הועברו חתכים במקומות רלוונטיים המונעים את קבלת המידע הנדרש לתכנון. -בחזית דרומית מוצעים קירות בכניסה ל"יציאת החירום המוצעת". קירות אלו חורגות מקווי בניין כאשר קיים סעיף סטייה נכרת בתב"ע וע"כ לא ניתן לאשר. -יצוין כי גם קירות אלה לא הוצגו בחתכם ובחזיתות הרלוונטיים. ניתן יהיה לאשר שינויים בכניסות למרחבים המוגנים בלבד וכפי שיידרש בפיקוד העורף. לא יאושרו שינויים בפיתוח מעבר לקווי בניין מאחר ונוגד את תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית. שנית, יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי שהיה צריך להידרש בפתיחת תיק. 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. מך מבוקשים רק בחלק מחזית, תוחמים חלק מהמגרש עבור סיפוח חצר, ואינם עונים להגדרת בנייה מותרת במרווח. -לא ניתן לאשר את שינוי הפיתוח עבור ריצוף חצר המהווה חפירה כל כעד 9 מ' הנוגד את המותר עפ"י התקנות ואת הוראות התכנית שקבעו סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין.		

-קירות תוחמים את אזור ריצוף החצר ומהווים סטייה נכרת בניגוד לתקנות. -לא הועברו חתכים במקומות רלוונטיים המונעים את קבלת המידע הנדרש לתכנון. -בחזית דרומית מוצעים קירות בכניסה ל"יציאת החירום המוצעת". קירות אלו חורגות מקווי בניין כאשר קיים סעיף סטייה נכרת בתב"ע וע"כ לא ניתן לאשר. -יצוין כי גם קירות אלה לא הוצגו בחתכם ובחזיתות הרלוונטיים. ניתן יהיה לאשר שינויים בכניסות למרחבים המוגנים בלבד וכפי שידרש בפיקוד העורף. לא יאושרו שינויים בפיתוח מעבר לקווי בניין מאחר ונוגד את תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית. שנית, יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי שהיה צריך להידרש בפתיחת תיק. 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 : 341040 תחילת תוקף : 09/07/2020 ייעוד הקרקע :	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : מבטלת מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ממיקום השטח לצרכי ציבור עפ"י נספח הבינוי, קווי בניין , שלביות ביצוע. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ממיקום השטח לצרכי ציבור עפ"י נספח הבינוי, קווי בניין , שלביות ביצוע. נספח בינוי קיים נספח מחייב חלקית לעניינים הבאים : גובה בניין , קווי בניין , גובה , מיקום שטח ציבורי. נספח הבינוי לא כולל הוראות לפיתוח שטח. קווי בניין ניתן פטור מקוי בניין. לא נמצאו תוספות שטחים בחריגה מקווי הבניין המאושרים. קירות התמך בגובה מעל 1,5 מ. המוצעים בבקשה מהווים בנייה מחוץ לקוי בניין, שמהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.		

יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי היה צריך להידרש בפתיחת תיק. שטחי בניה שטחים עיקריים : לא מוצע שינוי במניין השטחים המלצת האגף : אין מניעה לאשר שיפוץ המקלף בכפוף לאישור הג"א ובתנאים להוצאת היתר שבהחלטת הועדה. הבקשה מהווה לכאורה שינויים בפתחים ובפיתוח ושינוי פתחי מרחב מוגן. אך בבחינת התיק מול הוראות תכנית 341040 שקבעו סעיף סטייה נכרת מפורש לעניין קווי בניין. ע"כ נמצא כי המוצע מהווה סטייה נכרת מתכנית כדלקמן : בחזית מערבית קירות התמך מבוקשים רק בחלק מחזית, תוחמים חלק מהמגרש עבור סיפוח חצר, ואינם עונים להגדרת בנייה מותרת במרווח. לא ניתן לאשר את שינוי הפיתוח עבור ריצוף חצר המהווה חפירה כל כעד 9 מ' הנוגד את המותר עפ"י התקנות ואת הוראות התכנית שקבעו סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין. קירות תוחמים את אזור ריצוף החצר ומהווים סטייה נכרת בניגוד לתקנות. לא הועברו חתכים במקומות רלוונטיים המונעים את קבלת המידע הנדרש לתכנון.		

בחזית דרומית מוצעים קירות בכניסה ל"יציאת החירום המוצעת". קירות אלו חורגות מקווי בניין כאשר קיים סעיף סטייה נכרת בתב"ע וע"כ לא ניתן לאשר. יצוין כי גם קירות אלה לא הוצגו בחתכם ובחזיתות הרלוונטיים. ניתן יהיה לאשר שינויים בכניסות למרחבים המוגנים בלבד וכפי שידרש בפיקוד העורף. לא יאושרו שינויים בפיתוח מעבר לקווי בניין בניין מאחר ונוגד את תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית. שנית, יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי שהיה צריך להידרש בפתיחת תיק.		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי בדבר הנגשת מקלט קיים וריצוף חצר	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	הצהרת עורך הבקשה	7

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

אזור תעשייה גבעת שאול

רח' בית הדפוס 11 ,

בבניין משרדים קיים

בן 11 קומות

מוצע :

1. תיקון מקלט קיים.

2. שינויים בפיתוח : ריצוף חצר, רמפה וקיר תמך בצד חזיתות מערבית ודרומית.

הבקשה לא כוללת תוספת שטחים

פרסום הקלות :

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי בדבר הנגשת מקלט קיים וריצוף חצר

ללא התנגדויות

תבע

מבטלת מתאר

נקודתית מפורטת

נספח מחייב חלקית :

גובה בניין , קווי בניין , גובה , מיקום שטח ציבורי

סעיף סטייה ניכרת :

סטייה ממיקום השטח לצרכי ציבור עפ"י נספח הבינוי, קווי בניין, שלביות ביצוע.

המלצת האגף :

הבקשה מהווה לכאורה שינויים בפתחים ובפיתוח ושינוי פתחי מרחב מוגן.

אך בבחינת התיק מול הוראות תכנית 341040 שקבעו סעיף סטייה נכרת מפורש לעניין קווי בניין.

ע"כ נמצא כי המוצע מהווה סטייה נכרת מתכנית כדלקמן :

-בחזית מערבית קירות הת הבקשה מהווה לכאורה שינויים בפתחים ובפיתוח ושינוי פתחי מרחב מוגן.

אך בבחינת התיק מול הוראות תכנית 341040 שקבעו סעיף סטייה נכרת מפורש לעניין קווי בניין.

ע"כ נמצא כי המוצע מהווה סטייה נכרת מתכנית כדלקמן :

-בחזית מערבית קירות התמך מבוקשים רק בחלק מחזית, תוחמים חלק מהמגרש עבור סיפוח חצר, ואינם עונים להגדרת בנייה מותרת במרווח.

-לא ניתן לאשר את שינוי הפיתוח עבור ריצוף חצר המהווה חפירה כל כעד 9 מ' הנוגד את המותר עפ"י התקנות ואת הוראות התכנית שקבעו סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין.

-קירות תוחמים את אזור ריצוף החצר ומהווים סטייה נכרת בניגוד לתקנות.

-לא הועברו חתכים במקומות רלוונטיים המונעים את קבלת המידע הנדרש לתכנון.

-בחזית דרומית מוצעים קירות בכניסה ל"יציאת החירום המוצעת". קירות אלו חורגות מקווי בניין כאשר קיים סעיף סטייה נכרת בתב"ע וע"כ לא ניתן לאשר.

-יצוין כי גם קירות אלה לא הוצגו בחתכם ובחזיתות הרלוונטיים.

ניתן יהיה לאשר שינויים בכניסות למרחבים המוגנים בלבד וכפי שיידרש בפיקוד העורף.

לא יאושרו שינויים בפיתוח מעבר לקווי בניין בניין מאחר ונוגד את תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית.

שנית, יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי שהיה צריך להידרש בפתיחת תיק.

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.

מך מבוקשים רק בחלק מחזית, תוחמים חלק מהמגרש עבור סיפוח חצר, ואינם עונים להגדרת בנייה מותרת במרווח.

-לא ניתן לאשר את שינוי הפיתוח עבור ריצוף חצר המהווה חפירה כל כעד 9 מ' הנוגד את המותר עפ"י התקנות ואת הוראות התכנית שקבעו סעיף סטייה נכרת לעניין קווי בניין.

-קירות תוחמים את אזור ריצוף החצר ומהווים סטייה נכרת בניגוד לתקנות.

-לא הועברו חתכים במקומות רלוונטיים המונעים את קבלת המידע הנדרש לתכנון.

-בחזית דרומית מוצעים קירות בכניסה ל"יציאת החירום המוצעת". קירות אלו חורגות מקווי בניין כאשר קיים סעיף סטייה נכרת בתב"ע וע"כ לא ניתן לאשר.

-יצוין כי גם קירות אלה לא הוצגו בחתכם ובחזיתות הרלוונטיים.

ניתן יהיה לאשר שינויים בכניסות למרחבים המוגנים בלבד וכפי שיידרש בפיקוד העורף.

לא יאושרו שינויים בפיתוח מעבר לקווי בניין בניין מאחר ונוגד את תקנות סטייה נכרת והוראות התכנית.

שנית, יש לקבל תיק קווי מידע תכנוני עם התייחסות לקווי הבניין. תנאי שהיה צריך להידרש בפתיחת תיק.

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 - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2014/0376.02</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים תוספת יח"ד, תוספת מחסנים מרפסות וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	זיסקינד ישראל
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ברוך רפפורט 29, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30087	תחילת תוקף	16/07/1959	5029	אזור מגורים 4	
3985	תחילת תוקף	14/03/1991			
3985	תחילת תוקף	14/03/1991	29	אזור מגורים מיוחד	
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994	פ29	אזור מגורים מיוחד	
629535	תחילת תוקף	02/04/2022			
629535	תחילת תוקף	02/04/2022	1	מגורים ד	56

תאור הבקשה

במבנה קיים, מוצעות תוספות בניה לדירות קיימות, מחסנים, וכן שתי קומות נוספות.

מידע קודם

	מתאריך	
התקבלה דחיה ממחלקת השימור מתאריך 10/10/2024 ע"י נפתלי אלונה מאחר שנדרשת תכנית מתוקנת. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה, הקונטור, מספר הקומות והתוספות בקומת המחסנים תואמים תב"ע, בשאר הקומות, ע"ב מציעה שינויים מהנספח, בקומה א' הקיימת מוצעת מרפסת כאשר בנספח מופיע בינוי, ב-2 הקומות החדשות, מוצע מיקום שונה למרפסות הזיז, וכן לחדר המדרגות, כאשר הקונטור נשאר זהה. השטח המוצע כעת הוא פחות מהמותר בתב"ע, כיוון שהוצעו מרפסות מעבר למה שאושר בנספח במקום הבינוי. לא הוצגה בבקשה קומת חלל גג רעפים למרות שלפי הנספח יש אליה גישה במדרגות, וכן מדובר בקומה הגבוהה מ-1.8 מ', ע"כ נדרש לחשב אותה כשטח שרות. כמו"כ חישוב השטח בבקשה לא הוצג כראוי, יש לחשב לפי החוק במדויק ולהציג את חישוב השטח כולל את חישוב חלל גג הרעפים בשטח מעל 1.8 מ'. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	15/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 629535 תחילת תוקף : 02/04/2022	12/12/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מגורים ד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 3985, 4383, מתאר התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה המירבי קווי הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע אינו תואם את נספח הבינוי, הן בחלוקתו הפנימית, והן במיקום מרפסות הזיז, וחדר המדרגות. קווי בניין תיק המידע התקבל לפני מעל שנתיים, אולם פתיחת תיק הבניין נעשתה לפני שחלפו שנתיים, ולכן אין מניעה לדון בתיק. קווי הבניין הינם תואמים לגבול המגרש, קווי בניין 0, המוצע בתוך קווי הבניין, ובתוך קונטור התוספות המותר עפ"י התב"ע.		

מספר קומות מוצעות 2 קומות נוספות על הקיים. וכן חלל גג רעפים כקומה טכנית. מספר הקומות תואם את מספר הקומות הקיים בתב"ע, אולם ע"ב לא מציג את תכנית חלל גג רעפים, אמנם היא לא מוצגת בתב"ע אולם מדובר בקומה טכנית מעל 1.8 מ', ונדרש לחשב את השטח שמעל 1.8 מ', כשטח שרות. יש להציג את הקומה הנוספת בשרטוטי המבנה. גבהים גובה המבנה תואם את הגובה המותר בתב"ע. מספר יחידות דיור מוצעות 2 יח"ד נוספות, אין מניעה לאשר- תואם את המוצע בתב"ע. שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי בסך : 61.63 מ"ר, סה"כ עיקרי : 113.61 מ"ר. השטח המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 122 מ"ר. עומד במותר.		

השטח המוצע בסופו של דבר הינו פחות מהמותר בתב"ע, אולם לא מדובר בפחות בניה אלא בבניית מרפסות במקום שטח עיקרי, שאין מניעה לאשר זאת, לא מדובר בשינוי ניכר בקונטור המבנה. שטחי שרות : מוצעים שטחי שרות עבור ממ"דים, בסך : 24.11 מ"ר. וכן שטחים עבור מחסנים בסך : 8.38 מ"ר. שטח השרות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו : 81 מ"ר, ומתחת לכניסה הקובעת : 32 מ"ר. סה"כ השטח המוצע והקיים : מעל הכניסה הקובעת : 76.56 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : 26.61 מ"ר. בבחינה של השרטוט עולה כי ע"ב הסירה את חישוב המדרגות בקומה הראשונה, לא מקובל לעשות כך, נדרש לחשב לפי חוק התכנון והבניה- הסרת הקומה העליונה בלבד, שכרגע לא מוצגת כלל בבקשה. כמו"כ ע"ב לא הציגה את חישוב הקומה העליונה המיועדת לקומה טכנית בחלל גג הרעפים שלפי התב"ע עולים אליה במדרגות, ואילו כאן לא הוצגו המדרגות ולא חושבו השטחים, לפי חוק התכנון והבניה – חישוב השטח בחדר המדרגות הינו : בקומות הקיימות, על ע"ב להציג היתר בניה לפיו חושבו המדרגות הקיימות, ובאיזו שיטה חושבו- האם כעיקרי והורדה, או כשטחי שרות? ובקומות החדשות לפי החוק- בכל הקומות שרות ובקומה העליונה הורדה מלבד הפודסטים שהינם שרות, כמו"כ הפיר בין מהלכי המדרגות לא מחושב כלל. חישוב השטח לא בוצע כראוי- יש לתקן את חישובי השטחים ואז ניתן יהיה לבחון האם אכן עומד במותר, או לא. ממדים מוצעים שני ממ"דים בעמודה מעל עמודת הממ"דים הקיימת. המיקום והגודל תואמים את נספח הבינוי. עומד במותר.		

חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז לכל דירה, המרפסות מוצעות במיקום שונה ממה שהוצע בנספח הבינוי, ע"ב פרסם הקלה לשינוי מנספח הבינוי, ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. חלק מהמרפסת מוצע כשטח עיקרי- כיוון שמקורה, אין מניעה לאשר זאת מאחר ועדיין עומד בשטח עיקרי מותר. כמו"כ ע"ב הציע מרפסת זיז לדירה קיימת, כאשר זו לא הייתה בנספח הבינוי. מחסנים		

מוצעים תוספות לקומת המחסנים גם עבור הדירות החדשות, אין מניעה לאשר תואם את נספח הבינוי. נוהל בקרה הנדסי הינף אחד הבניה תבוצע בהינף אחד- עומד במותר, מוצע כל המותר בתב"ע. תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע תואם תב"ע בקונטור, ע"כ לא נדרשות חתימות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 31/07/2024 התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 12/09/2024 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 29/08/2024 התקבל אישור ממחלקת הדרכים ע"י קורז'בסקי שילת מתאריך 24/09/2024 התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 02/12/2024 ע"י שרית טל. התקבלה דחיה ממחלקת השימור מתאריך 10/10/2024 ע"י נפתלי אלונה מאחר שנדרשת תכנית מתוקנת.		

התנגדויות לא הוגשו התנגדויות. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה, הקונטור, מספר הקומות והתוספות בקומת המחסנים תואמים תב"ע, בשאר הקומות, ע"ב מציעה שינויים מהנספח, בקומה א' הקיימת מוצעת מרפסת כאשר בנספח מופיע בינוי, ב-2 הקומות החדשות, מוצע מיקום שונה למרפסות הזיז, וכן לחדר המדרגות, כאשר הקונטור נשאר זהה. השטח המוצע כעת הוא פחות מהמותר בתב"ע, כיוון שהוצעו מרפסות מעבר למה שאושר בנספח במקום הבינוי. לא הוצגה בבקשה קומת חלל גג רעפים למרות שלפי הנספח יש אליה גישה במדרגות, וכן מדובר בקומה הגבוהה מ-1.8 מ', ע"כ נדרש לחשב אותה כשטח שרות. כמו"כ חישוב השטח בבקשה לא הוצג כראוי, יש לחשב לפי החוק במדויק ולהציג את חישוב השטח כולל את חישוב חלל גג הרעפים בשטח מעל 1.8 מ'. תיקון תכנית a		
בניה בשונה מנספח הבינוי	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
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	אישור מורשה נגישות מת"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

התקבלה דחיה ממחלקת השימור מתאריך 10/10/2024 ע"י נפתלי אלונה מאחר שנדרשת תכנית מתוקנת.

חוות דעת אדריכלית

מוצעת תוספת בניה, הקונטור, מספר הקומות והתוספות בקומת המחסנים תואמים תב"ע, בשאר הקומות, ע"ב מציעה שינויים מהנספח, בקומה א' הקיימת מוצעת מרפסת כאשר בנספח מופיע בינוי, ב-2 הקומות החדשות, מוצע מיקום שונה למרפסות הזיז, וכן לחדר המדרגות, כאשר הקונטור נשאר זהה.

השטח המוצע כעת הוא פחות מהמותר בתב"ע, כיוון שהוצעו מרפסות מעבר למה שאושר בנספח במקום הבינוי.

לא הוצגה בבקשה קומת חלל גג רעפים למרות שלפי הנספח יש אליה גישה במדרגות, וכן מדובר בקומה הגבוהה מ-1.8 מ', ע"כ נדרש לחשב אותה כשטח שרות.

כמו"כ חישוב השטח בבקשה לא הוצג כראוי, יש לחשב לפי החוק במדויק ולהציג את חישוב השטח כולל את חישוב חלל גג הרעפים בשטח מעל 1.8 מ'.

תיקון תכנית a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2009/0765.04</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה+ מרפסת+ ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סעדון גולן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיאס-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

גת 8 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
115ב					
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2020 תיק בניין מספר : 2017/0600.01

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 18 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה ל דירה קיימת :

מפלס 2,80- תוספת שטח עיקרי וממ"ד.

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת זיז

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח.

התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
12/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

בקרית משה רח' גת 8 בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת 1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115, מרפסת חדשה 2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1988, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח.		להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 5/6 דיירי הכניסה. יש מתנגד אחד לא הכניסה הנדונה. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של השכן בעל ת"ח 204 שלא נמנה בין בעלי הדירות בכניסה הנדונה לפי הצהרת עו"ב. טענותיו כי המבקש משתמש בשטח מקלט הקיים במרתף. תכנית הבקשה לא כוללת התייחסות למקלט הקיים בתת קרקע. לציין כי לא יצא היתר ללא אישור פקע"ר לפתרון מיגון לכל דירה וביטל מקלט במידה ומבוקש. מעיון בהיתרים שיצאו בבניין הנדון כולל היתר לבניין חדש 1950/0552 עולה כי לא נמצאו ראיות לקיום מקלט בקומת מרתף, אלא רק תוספות בנייה. כל שכן לא ניתן לראות במקלט משנות ה 50 פתרון מיגון תקני, ויש לתת עדיפות למיגון כל דירה בנפרד. מובא להכרעת הועדה למען הסר ספק האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת המחלקה : לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה. לכאורה אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים בכפוף לדיון בהתנגדות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע :	09/12/2024	חוות דעת תכנונית

מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח. התקבלה התנגדות אחת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה המוצעת לא תואמת לנספח במדויק. פורסמה הקלה מנספח הבינוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 23/11/6 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4. מס' קומות מוצע : 1 מוצעת חריגה ממספר הקומות המותר. פורסמה הקלה לתוספת קומת מרתף. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת $4,5 \times 7,88 = 35,46$ מ"ר , ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : שטח עיקרי מוצע : 11,381 מ"ר לא נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר : 63/17184 $171,63 \times 120\% = 39011$ מ"ר לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת הקומה הקיימת. לכן מבוקשת תוספת קומת מרתף בהקלה. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : ממ"ד 12,3 מ"ר , מרפסת שירות 5,27 מ"ר. השטח המוצע תקני מרפסות מוצעות בהתאם לחתך בנספח 115ב. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של השכן שלא נמנה בין בעלי הדירות בכניסה הנדונה לפי הצהרת עו"ב בעל ת"ח 204. טענותיו כי המבקש משתמש בשטח מקלט הקיים במרתף. תכנית הבקשה לא כוללת התייחסות למקלט הקיים בתת קרקע. לציין כי לא יצא היתר ללא אישור פקע"ר לפתרון מיגון לכל דירה וביטל מקלט במידה ומבוקש. כל שכן לא ניתן לראות במקלט משנות ה 50 פתרון מיגון תקני, ויש לתת עדיפות למיגון כל דירה בנפרד. למען הסר ספק יש לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה. ממ"ד		

נספח הבינוי לא כולל פתרון מיגון. מבוקש ממ"ד בקומת מרתף ביסודות התוספת בהקלה הסכמות וסימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 5/6 דיירי הכניסה. יש מתנגד אחד לא הכניסה הנדונה. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : 1. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר : חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2) 2. בקרה מרחבית אגף שפ"ע - לאשר המלצת המחלקה : אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים בכפוף לדיון בהתנגדות שהתקבלה. מעיון בהיתרים שיצאו בבניין הנדון כולל היתר לבניין חדש 1950/0552 עולה כי לא נמצאו ראיות לקיום מקלט בקומת מרתף, אלא רק תוספות בנייה. כל שכן לא ניתן לראות במקלט משנות ה 50 פתרון מיגון תקני, ויש לתת עדיפות למיגון כל דירה בנפרד. מובא להכרעת הועדה למען הסר ספק האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה.		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב"מ בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח.	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

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	הצהרת עורך הבקשה

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

בקרית משה רח' גת 8

בבניין בן 5 קומות, בן 18 יח"ד קיימות. 3 כניסות.

מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת

1. מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב, מרפסת חדשה

2. תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1988, אזור מגורים 2

נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב.

הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 ב' בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאוסר בנספח.

הסכמות וסימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 5/6 דיירי הכניסה. יש מתנגד אחד לא הכניסה הנדונה.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת של השכן בעל ת"ח 204 שלא נמנה בין בעלי הדירות בכניסה הנדונה לפי הצהרת עו"ב. טענותיו כי המבקש משתמש בשטח מקלט הקיים במרתף. תכנית הבקשה לא כוללת התייחסות למקלט הקיים בתת קרקע. לציין כי לא יצא היתר ללא אישור פקע"ר לפתרון מיגון לכל דירה וביטל מקלט במידה ומבוקש.

מעיון בהיתרים שיצאו בבניין הנדון כולל היתר לבניין חדש 1950/0552 עולה כי לא נמצאו ראיות לקיום מקלט בקומת מרתף, אלא רק תוספות בנייה.

כל שכן לא ניתן לראות במקלט משנות ה 50 פתרון מיגון תקני, ויש לתת עדיפות למיגון כל דירה בנפרד. מובא להכרעת הועדה למען הסר ספק האם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

המלצת המחלקה :

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדות שהתקבלה.

לכאורה אין מניעה לאשר את הבקשה בתנאים בכפוף לדיון בהתנגדות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0104.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד והרחבת מרפסת קיימת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סולומון צביאל
עורך הבקשה	מרקס בתיא
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	8
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הלוי אליעזר 11 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	140	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1525	תחילת תוקף	13/11/1969			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת קרית משה רחוב אליעזר הלוי מבקשים עבור דירה מספר 6 מרפסת זיז בחזית מזרחית וממ"ד בחזית דרומית וכן הפיכת שטח שרות לעיקרי .

לבניין קיים היתר בניה קודם בת.ב 1969/489 .

בבקשה פורסמו ההקלות הבאות

תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין מבואה עבור כניסה מוגנת לממ"ד עד 5 מ"ר

תוספת בניה 6% בחלק היחסי

תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בחריגה מקו בנין .

תום מועד הגשת התנגדויות מיום 22.10.2024 הוגשו 8 התנגדויות לעניין מיקום הממ"ד .

וכן התוכנית תימנע קידום הליך תמ"א או פינוי בינוי בבנין וכן המרפסת משנה את חזות הבניין ואין הסכמה של רוב קניני

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים המבקשים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות סביבה : אושר מיום 9.10.2024

אישור שפ"ע התקבל אישור מיום 23.9.2024

מידע קודם

מיתאריך	
12/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 עבור שינוי מיקום הממ"ד ותכנון מרפסת הזיז לפי מדיניות מחלקת רישוי טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שלא יחסום את הכניסה לבנין וכמובן לעדכן את תוכנית הצל בהתאם מבקשים ממ"ד בקו בנין צידי עד גבול חלקה ניתן לאפשר את הממ"ד בחזית זו לפי יעוץ עם ממונה אגף רישוי אך נדרשו לשנות את המיקום לפי המוצג ע"ג ההרמוניקה שנדונה בוועדה וזאת על מנת לא לחסום את הכניסה לבנין והמעבר המוביל לחניה . הוספת הדירה הצמודה לדירה 6 על מנת לעמוד במדיניות של מרפסות בצמד ועבור תוספת מרפסת לדירה זו יש לבצע פרסום במידה ודירה זו לא רוצה להצטרף לבקשה יש להעמיק את המרפסת הקיימת בלבד . וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית a כולל הצגת תוכנית צל לייתר השכנים עבור מרפסת סוכה וכן יש להציג את שטח המרפסות הקימות והמוצעות באופן ברור ובתאום מול בוחן הרישוי וזאת על מנת לא לחרוג מהשטח המותר . לאחר הפרסום תובא הבקשה לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים
04/12/2024	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1525 תחילת תוקף : 13/11/1969 ייעוד הקרקע: מגורים מסמכי התב"ע הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 1525 אשר תחילת תוקפה מיום 13.11.1969 הקובעת אזור מגורים 2 , בכפיפות למתאר 62 . וכן מצוין כי קיימת תב"ע 15568 אשר הוגשה עבור תמ"א משנת 2020 אשר לא קודמה ולכן אין לה מעמד . הקלות – אין סעיף הקלות או סטיה ניכרת בתב"ע הנוכחית קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כך שהממ"ד חורג מקו בנין צידי וכן מרפסת הזיז המבוקשת להגדלה חורגת מקו בנין קדמי ניתן לראות התייחסות בסעיף בינוי . מס' קומות וגובה : לא מבקשים תוספת קומה וגובה בבקשה זו . בינוי : קומת כניסה : מבקשים הורדת 70% קירות עבור הממ"ד בכניסה לבניין – לא ניתן לאשר את הורדת הקירות וזאת כי חוסמים את הכניסה לבנין ונדרשים לשנות את מיקום הממ"ד קומה א' - מבקשים מעטפת לדירה מספר 3 – ניתן לראות התייחסות לשינוי מיקום הממ"ד בקומה ב דירה מספר 6 . קומה ב' עבור דירה מספר 6 מבקשים תוספת ממ"ד , הגדלת מרפסת קיימת ותוספת שטח עיקרי . שטח עיקרי הוא ע"י הפיכת שטח של מרפסת שרות לעיקרי ע"י תוספת שטח מהקלה כמותית מבקשים שימוש בחלק יחסי ניתן לאשר .		

תוספת ממ"ד . מבקשים בחזית דרומית תוספת ממ"ד החורג מקו בנין וזאת בכפוף להקלה אשר פורסמה בדבר : תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין מבואה עבור כניסה מוגנת לממ"ד עד 5 מ"ר ניתן לאשר הקלה זו בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : תכנית צל - הציגו תוכנית צל לכל הדירות בבנין אך מכיוון ונדרשים לשנות את מיקום הממ"ד לפי תוכנית a נדרשים לבצע משלוח הודעות נוסף לתוכנית צל החדשה . עמידה בתקנות החוק – מבקשים ממ"ד בקו בנין צידי עד גבול חלקה ניתן לאפשר את הממ"ד בחזית זו לפי יעוץ עם ממונה אגף רישוי אך נדרשו לשנות את המיקום לפי המוצג ע"ג ההרמוניקה שנדונה בוועדה וזאת על מנת לא לחסום את הכניסה לבנין והמעבר המוביל לחניה . הסכמות : הגישו הסכמות של 66% מדירי העמודה אך יש לקבל הסכמות חוזרות בשל שינוי המיקום הנדרש וזאת כי המיקום חוסם את הכניסה לבנין!!! הגדלת המרפסת מבקשים להגדיל את המרפסת הקיימת בחזית מזרחית , מרפסת זו חורגת מקו בנין ומבוקשת בעומק של 2 מטר עבור כד פורסמה הקלה בדבר " תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בחריגה מקו בנין ניתן לאשר הקלה זו בתנאי שיעמדו בתנאים הבאים : תוכנית צל – לא הוצגה תוכנית למרפסות סוכה לכלל הבנין ולכן יש להציג פתרון למרפסות סוכה עבור התכנון יבוצע משלוח הודעות . יובהר כי ניתן להעמיק את המרפסת הקיימת בלבד , באם תוצג תוכנית הנותנת מענה זהה ל 2 הדירות בקומה זו תישקל אפשרות של הגדלת המרפסת לחזית הצידי . מרפסות בצמד – מבקשים הגדלת מרפסת קיימת לדירה 6 בלבד בחזית קדמית ובכך לא עומדים במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד יש לצרף את השכן הצמוד לבקשה שעל פניו בבעלות המבקש תכנון לפי התקנות – מבקשים מרפסת החורגת מקו בנין קדמי ושומרת על 40% חריגה כנדרש הקלה – פורסמה הקלה בדבר "תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בחריגה מקו בנין" כנדרש אך יש לתכנן את המרפסת לפי הנחית מחלקת הרישוי וכמוצג על גבי ההרמוניקה אשר נדונה בוועדה שטחי בנייה :		

שטחים אלו בהתאם לתכנית מתאר 62 הקובעת אזור מגורים 2 , בהיתר בניה מקורי ולכן מבקשים שימוש בחלק יחסי עבור המבקש . להלן חישוב 6% הקלה כמותית $42.9 = 6\% \times 715$ מ"ר שטח זה מתחלק לכל בעלי החלקה הכוללת 9 דירות . ולכן לכל דייר יש 4.7 מ"ר לניצול בבקשה הנוכחית מבקשים 4.02 מ"ר שטח עיקרי כנדרש . וכן מבקשים תוספת מרפסת זיז לפי התקנות ניתן לאפשר 12 מ"ר מרפסות מקורות מעיון בהיתר מקורי עולה כי שטח המרפסות המקורות לדירה עומד על 14 מ"ר ולכן לא ניתן לאפשר תוספת שטח למרפסות מקורות ולכן הגדילו את המרפסת ונתנו מענה למרפסת פתוחה למבקש ללא פתרון למרפסות סוכה לשכנים יש להציג מענה למרפסות סוכה לשכנים או לקבל הסכמה שהם לא מעוניים במרפסת סוכה . יובהר כי המרפסות זיז הוצגו כמרפסות שרות יש לתקן זאת בבקשה הנוכחית מבוקש שטח של 13.86 מ"ר מרפסת פתוחה כאשר לא נתנו את הדעת על המרפסת המקורה ולא נתנו את הדעת למענה למרפסות סוכה לייתר השכנים יש להסדיר נושא זה מול בוחן הרישוי חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a כולל שינוי מיקום הממ"ד וכן שינוי תכנון מרפסת הזיז המבוקש ע"י צמצום שטחה באופן כשה זרק מעמיקים את המרפסת הקיימת כן יש להציג את שטח המרפסות הקיימות והמוצעות באופן ברור ובתאום מול בוחן הרישוי וזאת על מנת לא לחרוג מהשטח המותר . שלביות הביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : הוגשו		
תוספת ממ"ד מחוץ לקווי בנין מבואה עבור כניסה מוגנת לממ"ד עד 5 מ"ר תוספת בניה 6% בחלק היחסי תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר בחריגה מקו בנין.	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
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	יש להחתים את בעל המעטפת (יש לצרף צו ירושה) מצורף אישור של אילנית בארכיב האופטי	10

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 עבור שינוי מיקום הממ"ד ותכנון מרפסת הזיז לפי מדיניות מחלקת רישוי

טרם פרסום יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת

שינוי מיקום הממ"ד באופן כזה שלא יחסום את הכניסה לבנין וכמובן לעדכן את תוכנית הצל בהתאם

מבקשים ממ"ד בקו בנין צידי עד גבול חלקה ניתן לאפשר את הממ"ד בחזית זו לפי יעוץ עם ממונה אגף רישוי אך נדרשו לשנות את המיקום לפי המוצג ע"ג ההרמוניקה שנדונה בוועדה וזאת על מנת לא לחסום את הכניסה לבנין והמעבר המוביל לחניה.

הוספת הדירה הצמודה לדירה 6 על מנת לעמוד במדיניות של מרפסות בצמד ועבור תוספת מרפסת לדירה זו יש לבצע פרסום במידה ודירה זו לא רוצה להצטרף לבקשה יש להעמיק את המרפסת הקיימת בלבד.

וכן יש להגיש תוכנית הכוללת הערות המוצגות ע"ג תוכנית a כולל הצגת תוכנית צל לייתר השכנים עבור מרפסת סוכה וכן יש להציג את שטח המרפסות הקימות והמוצעות באופן ברור ובתאום מול בוחן הרישוי וזאת על מנת לא לחרוג מהשטח המותר.

לאחר הפרסום תובא הבקשה לוועדה לשמיעת טענות המתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2016/1229.03</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גיאט אסתר
עורך הבקשה	מר גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980	1	אזור מגורים 1..	
2215א	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי מרובה כניסות קיים ברח' זאב חקלאי 4 בשכונת בית וגן בירושלים, גוש : 30164, חלקה : 218.

מצב מוצע :

קומה ד', מפלס 10.60+, חזית מערבית : מוצע תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים"

"הקלה לבינוי שלא בהינף אחד"

"הקלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

תום מועד להתנגדויות נכון לתאריך 30.07.2024, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 218, בוצע הליך פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק, עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ ומרפסת זיז, הבקשה תוקנה, הבינוי צומצם בהתאם לנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
11/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2215 תחילת תוקף :

31/10/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *2215, תחילת תוקף 28.08.1980, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. תוכנית 2215 א' הינה תוכנית תקנונית של שינוי סעיף 8 בתוכנית 2215. סטיה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 2215 קיים נספח בינוי, מס' 1, נספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', החריגה המוצעת צומצמה למותר, 58 ס"מ - אין מניעה לאשר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה: עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד.		

מוצע בבקשה : חישוב שטחי הבניה תוקנו סה"כ 12.54 מ"ר שטחי עיקרי ו-12.28 מ"ר עבור ממ"ד - עומד במותר. ממ"ד : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצע תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי, החדר המחוזק המוצע הינו בהתאם למבוקש בבקשה בתיק מס' 91/650.14, המוצע בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול המגרש, מוצעת חריגה של כ-86 ס"מ מקו הבניין, המרווח הנותר הינו 4.89 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', 40% = 2.32 מ', החריגה המוצעת צומצמה למותר, מוצעת מרפסת בעומק של 1.85 מ' ובשטח של 9.21 מ"ר - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תוכנית 2215א' ביטלה את סעיף שלביות ביצוע בתוכנית 2215 ולכן ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה תוקנה, הבינוי צומצם בהתאם לנדרש - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה : עפ"י נספח תוכנית 2215 : תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', 40% = 2.32 מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה :	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י נספח תוכנית 2215 : תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', 40% = 2.32 מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2215 א תחילת תוקף : 31/10/1985	18/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 *2215, תחילת תוקף 28.08.1980, אזור מגורים 1. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. תוכנית 2215א' הינה תוכנית תקנונית של שינוי סעיף 8 בתוכנית 2215. סטיה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית 2215 קיים נספח בינוי, מס' 1, נספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23.05.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2215 לבלוק מס' 2 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית: מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, החריגה מוצעת היות ואושר לשכנים בקומת הקרקע בינוי בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של עד 10% בקיר עם פתחים, עומק המרווח הינו 5.8 מ', מוצעת חריגה של 86 ס"מ, גדול מ-10% המותרים - יש לצמצם את החריגה המוצעת למותר. מוצע חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי - (ראה סעיף ממ"ד) שטחי בניה: עפ"י נספח תוכנית 2215: תותר תוספת בניה לדירה בקומה טיפוסית בשטח כולל של 19.55 מ"ר לכל יחיד. מוצע בבקשה: תוספת בניה בשטח של 27.13 מ"ר, המוצע חורג מהמותר, אך מוצע בבקשה חדר מחוזק שניתן להציעו כשרות - יש לצמצם את הבינוי המוצע לשטחים המותרים עפ"י תב"ע.		

ממ"ד : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצע תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בניין אחורי, החדר המחוזק המוצע הינו בהתאם למבוקש בבקשה בתיק מס' 91/650.14, המוצע בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י מדיניות מהנדס העיר החריגה לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה ישמר מרחק של 1 מ' מגבול המגרש, מוצעת חריגה של כ-86 ס"מ מקו הבניין, המרווח הנותר הינו 4.89 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז : קומה ד', מפלס +10.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח בשיעור של 40% עד 2 מ', עומק המרווח הינו 5.8 מ', $40\% = 2.32$ מ', מוצעת חריגה של 2.8 מ' מקו הבניין, גדול מהמותר, לא נין לאשר - יש לצמצם את החריגה המוצעת ל-2 מ' המותרים עפ"י תקנות. שלביות ביצוע : תוכנית 2215א' ביטלה את סעיף שלביות ביצוע בתוכנית 2215 ולכן ל"ר לבקשה. תנאים טרם דיון : א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוזק ומרפסת זיז, המוצע מהווה סטיה ניכרת מתקנות לעניין קווי בניין, וכן חסר אישור מח' השימור כתנאי לדיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי לתוספת בניה כדוגמת הקיים	09/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד		
הקבלה בדבר תוספת מרפסת זיז בעומק של עד 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, חדר מחוץ ומרפסת זיז, הבקשה תוקנה, הבינוי צומצם בהתאם לנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1988/0567.05</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, מוסד
מהות בקשה	תוספת 2 קומות, מעלית מרפסות וממ"מים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נווה ירושלים
עורך הבקשה	פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

בית יצחק 1, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	63	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3505	תחילת תוקף	03/03/1985			

תאור הבקשה

במגרש קיים, מוצעות תוספות עבור 2 מבנים מתוך כלל המבנים הקיימים כדלהלן:

מוצע שטח עבור משאבות ומאגר מים בקומת מרתף.

מוצעת עמודת ממ"קים לכלל הקומות.

מוצעות תוספות שטח עיקרי בפינות המבנה

מוצעות 2 קומות עבור חדרי פנימיה

בכל קומה מוצעת מבואה ומעלית.

מידע קודם

מתאריך	
18/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות בניה במגרש קיים, התוספות עבור חדרי פנימיה. מעט מהתוספות חורגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר את החריגה בכפוף לכך שהפתח החורג מקווי הבניין יכנס לתוך קו הבניין. תיקון תכנית a
10/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3505 תחילת תוקף : 03/03/1985 ייעוד הקרקע : מקום למוסד מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 0966, 3028 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה

נספח בינוי קיים נספח בינוי עקרוני המציג את קונטור המבנים וחתכי הקומות. ע"ב מציעה תוספות מעבר לקונטור המבנים ובמספר קומות שונה מבחתכים. אין מניעה לאשר מאחר ופורסמו הקלות בנידון. קווי בניין סומנו קווי בניין, המוצע מוצע בתוך קווי הבניין למעט תוספות מינוריות. פורסמו הקלות לחריגה מקווי הבניין. החריגה היא של עד 30% בקיר ללא פתחים מאחר ומדובר בחזית אחורית, באחת החריגות החלון מוצע מעט מעבר לקווי הבניין, יש לצמצמו לתוך קווי הבניין בכדי שלא ייוצר קיר עם פתחים. מספר קומות בחתך מוצגות 3 קומות, מוצעות 2 קומות נוספות, פורסמה הקלה לתוספת קומות. לבניין בן 3-4 קומות ניתן לבקש עד 2 קומות נוספות, ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. גבהים		

מוצע גובה מבנה שונה מהחתך מאחר שמוצעות 2 קומות נוספות, פורסמה הקלה לגובה מבנה, אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור קיימות 10 דירות פנימיה, כאשר בתוך כל אחת מהן חדרים עבור בנות הפנימיה, וכן 2 מרחבי התכנסות- לאונג'. מוצעות 8 דירות פנימיה נוספות. מאחר ואין בתב"ע הגבלה למספר דירות, אין מניעה לאשר תוספת דירות בכפוף לעמידה בשטח מינימום. עומד במותר- אין מניעה לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים : קיים 1274.70 מ"ר, מוצע : 1240.33 מ"ר. מותר 90% לבניה במגרש, שטח המגרש : 21,760 מ"ר * 90% = 19,584 מ"ר. בהיתרים קודמים במגרש אושרו שטחים בסך : 15,549 מ"ר סה"כ נותרו לבניה : 4,035 מ"ר. השטח המוצע עומד במותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור : ממ"קים בסך : 370.3 מ"ר, אין מניעה לאשר את המוצע.		

מוצע ממ"ק בכל קומה, כאשר ישנן 2 דירות בכל קומה, הדירות מחולקות לחדרים לשיכון בנות פנימיה בכל חדר, ע"כ שטח הממ"ק גדול מהנדרש כשטח מינימום ע"י הג"א, מאחר ומדובר בסך אנשים גדול יותר מהרגיל בדירות מגורים. שטח עבור מאגר מים וחדר משאבות בקומת המרתף בסך : 40.23 מ"ר, אין מניעה לאשר. שטח עבור מעלית בסך : 9.80 מ"ר - 2 מעליות. שטח עבור מבואות כניסה : 16.12 מ"ר בכל קומה, אין מניעה לאשר מבואות כניסה. ממדים מוצע ממ"ק לכל קומה בעמודה, אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ק, הכניסה אליו מחדר המדרגות הקומתי, ומוצע בחלקו בתוך נישה. 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 זיו לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף מדובר בבעלים יחיד בכל החלקה- עמותה, כך שלא נדרשות חתימות. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 19/09/2024 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 30/07/2024 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות.		

חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות בניה במגרש קיים, התוספות עבור חדרי פנימיה. מעט מהתוספות חורגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר את החריגה בכפוף לכך שהפתח החורג מקווי הבניין יכנס לתוך קו הבניין.		
הקלה בגין תוספת גובה בניה ותוספת של 2 קומות על המאויש. הקלה משטחים ומנספח בגין תוספת ממ"קים בהתאם לדרישות התקן. הקלה בקו בנין אחורי עד 30% מהמרווח בקיר ללא פתחים. הקלה מקו בנין אחורי עד 10% מהמרווח בקיר עם פתחים. הקלה מקו בנין עבור ממ"ק.	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור מכון התקנים	11
	אישור שפ"ע להפקדת ערבות בנקאית	12
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	13

	הצהרת עורך הבקשה	14
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	15

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אדריכלית

מוצעות תוספות בניה במגרש קיים, התוספות עבור חדרי פנימיה.

מעט מהתוספות חורגות מקווי הבניין, אין מניעה לאשר את החריגה בכפוף לכך שהפתח החורג מקווי הבניין יכנס לתוך קו הבניין.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1989/0585.08</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	בקשה לשימוש חורג עבור משרדים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רי"ך מנדי
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיה
מתכנן השלד	מר ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הקבלן 45 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	20	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977			
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3685א	תחילת תוקף	10/10/1991			
4977	תחילת תוקף	12/06/1996			
6660	תחילת תוקף	15/08/2003			
6660א	תחילת תוקף	09/02/2006			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין מגורים קיים בן 9 קומות ברח' הקבלן 45 בשכונת בית וגן גוש : 30333, חלקה : 20.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס 11.60-, יח"ד מס' 1 – מוצע בקשה לשימוש חורג ממגורים למשרדים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים למשרד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 18.07.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 20, 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	
18/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.1.24 והוחלט "להעביר לאישור הוועדה המחוזית", וזאת לעניין הפטור מחניה היות ומדובר בשימוש חורג ל-5 שנים. בתאריך 7.7.24 התיק נידון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לפרסם שוב את הבקשה עם ציון הבקשה לפטור מחניה, ככל ולא תוגש התנגדות לעניין החניה הוועדה מאשרת ללא דיון נוסף, ככל ותתקבל התנגדות הוועדה תדון בבקשה שוב, בוצע פרסום בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תום מועד להתנגדויות הינו בתאריך 26.11.24 והתקבלה התנגדות אחת, נימוקי ההתנגדות : "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים", מובא להכרעת הוועדה אם לעניין ההתנגדות. אישור י גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - הועלה להכרעת הוועדה המחוזית, בוצע פרסום בהתאם לדרישה והתקבלה

התנגדות אחת לעניין השימוש במשרדים ולא מגורים, מבוא להכרעת הוועדה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד : "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6660 א תחילת תוקף : 09/02/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *6660 תחילת תוקף 15.08.2003, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.1.24 והוחלט "להעביר לאישור הוועדה המחוזית", וזאת לעניין הפטור מחניה היות ומדובר בשימוש חורג ל-5 שנים. בתאריך 7.7.24 התיק נידון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לפרסם שוב את הבקשה עם ציון הבקשה לפטור מחניה, ככל ולא תוגש התנגדות לעניין החניה הוועדה מאשרת ללא דיון נוסף, ככל ותתקבל התנגדות הוועדה תדון בבקשה שוב,	12/12/2024	חוות דעת תכנונית

בוצע פרסום בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תום מועד להתנגדויות הינו בתאריך 26.11.24 והתקבלה התנגדות אחת, נימוקי ההתנגדות: "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים", מובא להכרעת הוועדה אם לעניין ההתנגדות. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6660 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: בתוכנית לא מוצע תוספת שטחי בניה, אלא בקשה לשימוש חורג - (ראה סעיף שימוש חורג) שימוש חורג: קומת קרקע, מפלס 11.60-, יח"ד מס' 1 - מוצע הסבת דירת מגורים למשרד, הדירה הקיימת כוללת הרחבה מאושרת בהיתר 04/293.11. עפ"י תכנית 6660א': השימוש המותר הינו מגורים, מוצע: שימוש מחורג מתוכנית למשרדים. אין מניעה לאשר את השימוש החורג באופן זמני ל-3 שנים ונושא זה מובא להכרעת הוועדה. ממ"ד: יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. אישורי גורמים: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - הועלה להכרעת הוועדה המחוזית, בוצע פרסום בהתאם לדרישה והתקבלה התנגדות אחת לעניין השימוש במשרדים ולא מגורים, מובא להכרעת הוועדה.		

חוות דעת תכנונית : מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים, אין שינויים בבינוי הקיים, פורסמה הקלה בנדון. בתאריך 7.7.24 התיק נידון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לפרסם שוב את הבקשה עם ציון הבקשה לפטור מחניה, ככל ולא תוגש התנגדות לעניין החניה הוועדה מאשרת ללא דיון נוסף, ככל ותתקבל התנגדות הוועדה תדון בבקשה שוב, בוצע פרסום בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תום מועד להתנגדויות הינו בתאריך 26.11.24 והתקבלה התנגדות אחת, נימוקי ההתנגדות: "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים", מובא להכרעת הוועדה אם לעניין ההתנגדות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, להלן טענת המתנגד : "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.		
הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים למשרד בקשה לפטור מחניה עבור שימוש חורג ממגורים למשרדים	05/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לקבלת פטור מחניה מאחר ומדובר בשימוש חורג ל- 5 שנים. מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים, אין שינוי בבינוי הקיים, פורסמה הקלה בנדון ללא מתנגדים. הוועדה מאשרת את השימוש החורג לתקופה של 5 שנים בכפוף לאישור מחלקת חניה חדש או קבלת פטור מהוועדה המחוזית. ממ"ד : יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר.	16/01/2024	דיון בוועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
לדחות לצורך השלמת תנאים :	01/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים, אין שינויים בבינוי הקיים, פורסמה הקלה בנדון ללא מתנגדים. מובא להכרעת הוועדה לעניין תוקף אישור השימוש. ממ"ד : יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. אישורי גורמים : ה. תנועה - נדחה, יש להשלים אישור זה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6660 א תחילת תוקף : 09/02/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *6660 תחילת תוקף 15.08.2003, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 19.01.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6660 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	31/12/2023	חוות דעת תכנונית

שטח בניה : בתוכנית לא מוצע תוספת שטחי בניה, אלא בקשה לשימוש חורג - (ראה סעיף שימוש חורג) שימוש חורג : קומת קרקע, מפלס 11.60-, יח"ד מס' 1 - מוצע הסבת דירת מגורים למשרד, הדירה הקיימת כוללת הרחבה מאושרת בהיתר 04/293.11. עפ"י תכנית 6660א': השימוש המותר הינו מגורים, מוצע : שימוש מחורג מתוכנית למשרדים. אין מניעה לאשר את השימוש החורג באופן זמני ל-3 שנים ונושא זה מובא להכרעת הוועדה. ממ"ד : יש להמציא אישור פיקוד העורף כתנאי להיתר. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - נדחה, יש להשלים אישור זה. חוות דעת תכנונית : מוצע שימוש חורג ממגורים למשרדים, אין שינויים בבינוי הקיים, פורסמה הקלה בנדון - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לשימוש חורג מדירת מגורים למשרד	13/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

2	אישור פיקוד העורף הג"א
3	אישור שירותי הכבאות
4	אישור משרד הבריאות
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	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
10	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
12	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 16.1.24 והוחלט "להעביר לאישור הוועדה המחוזית", וזאת לעניין הפטור מחניה היות ומדובר בשימוש חורג ל-5 שנים.

בתאריך 7.7.24 התיק נידון בוועדה המחוזית והוחלט כי יש לפרסם שוב את הבקשה עם ציון הבקשה לפטור מחניה, ככל ולא תוגש התנגדות לעניין החניה הוועדה מאשרת ללא דיון נוסף, ככל ותקבל התנגדות הוועדה תדון בבקשה שוב,

בוצע פרסום בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית, תום מועד להתנגדויות הינו בתאריך 26.11.24 והתקבלה התנגדות אחת, נימוקי ההתנגדות : "הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים", מובא להכרעת הוועדה אם לעניין ההתנגדות.

אישור י גורמים :

איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - הועלה להכרעת הוועדה המחוזית, בוצע פרסום בהתאם לדרישה והתקבלה התנגדות אחת לעניין השימוש במשרדים ולא מגורים, מובא להכרעת הוועדה.

התנגדויות :

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

*"הבניין מיועד למגורים ולא לפתיחת משרדים"

מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2000/0747.15</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות זיז ותוספת שטח עיקרי בהקלה עבור דירות 6 ו-22 ושיפור נגישות לדירה מס' 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ע"י יפוי כח בורדון אלישבע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה
מתכנן השלד	מהנדס תמייב יעקוב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	91

כתובת האתר

שד לוי אשכול 2, גבעת המבטר

גוש	חלקה	בשלמות
30246	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	1	אזור מגורים 5 מיוחד	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אושרה	06/06/1985			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין הכולל 3 כניסות בעל 7 קומות המשמש למגורים ברח' שד' לוי אשכול 2, רמת אשכול, גוש : 30246, חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת רמפה בחזית צפונית עבור נגישות ליח"ד מס' 5, המוצע כולל דלת כניסה לדירת המבקש, מוצע ליח"ד מס' 6 תוספת בינוי בחזית הדרומית ומרפסת זיז בחזית הצפונית.

קומה חמישית, מפלס +11.60 : מוצעת מרפסת זיז בחזית מערבית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין מאושר לצורך בנית מרפסת זיז"

"הקלה מקו בניין לצורך בנית שטח עיקרי בהקלה מקו בניין קדמי"

"הקלה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית"

"הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

מידע קודם

מתאריך	
17/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, בוצע משלוח הודעות כנדרש ללא קבלת התנגדויות, המוצע עומד בתקנות, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", נדרש היה לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית מערבית למותר עפ"י תקנות, ע"ב החליטה להסיר את המרפסת בחזית זו ולהציע מרפסת אחרת תחתיה בחזית דרומית, בוצע משלוח הודעות למרפסת המוצעת ללא קבלת התנגדות חדשה למוצע. לענין חתימות שכנים לרמפת נגישות עבור נכה, עפ"י החלטת הוועדה לאור הנסיבות שמדובר בנכה אושר ללא תימכין קניינים והובהר כי הרמפה תשמש כל עוד מתגורר בדירה הנכה, הוטמע כתנאי שישרם בהיתר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1420 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *1442א' תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", נדרש היה לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית מערבית למותר עפ"י תקנות, ע"ב החליטה להסיר את המרפסת בחזית זו ולהציע מרפסת אחרת תחתיה בחזית דרומית, בוצע משלוח הודעות למרפסת המוצעת ללא קבלת התנגדות חדשה למוצע. סטייה ניכרת :	11/12/2024	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת רמפה עבור נגישות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת כבש בחזית אחורית לצורך ביצוע התאמות נגישות לאדם עם מוגבליות, הכבש ימוקם תוך מזעור למשתמשי הבניין, המוצע בחזית אחורית ואינו יוצר הפרעה כלל לדיירי הבניין - אין מניעה לאשר. מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח כ-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 1.80 מ', המוצע עומד ב-10% המותרים - אין מניעה לאשר. מרפסת זיז - מוצעת מרפסת זיז מקורה בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין אחורי בקומה ה' - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עקרי : קומת קרקע, מפלס +0.00 : תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בגין הבינוי המוצע. חישוב 6% : שטח המגרש : 6610 מ"ר, $6\% = 396.6$ מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות מדייר יחיד מס' 5, סה"כ 11.02 מ"ר, מוצע : 9.60 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.93 ב' בשטח של 9.30 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', רוחב המרווח נע בין 9 ל-11.30 מ', מוצעת חריגה של 1.93 מ', פורסמה הקלה בנידון. קומה ה', מפלס +11.60, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40%, עד 2 מ', המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.		

אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : עפ"י החלטת הוועדה מיום 13.10.24 הוחלט כי לא נדרש תימוכין קניינים היות ומדובר בשביל גישה לנכה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, בוצע משלוח הודעות כנדרש ללא קבלת התנגדויות, המוצע עומד בתקנות - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
לעניין הרמפה - לאור הנסיבות שמדובר בנכה ניתן לאשר ללא רוב קנייני, יובהר כי הרמפה תשמש כל עוד מתגורר בדירה נכה לצורך הנגשה. מרפסת בקומה ה' – מדובר בחזית צדית ועל כן יש לצמצם למותר (כפי המלצת המח' המפורטת מטה) או לחילופין להציע מרפסת במיקום שונה בהתאם לתקנות המותרות. בנוסף יש לעמוד בתיקונים להלן : קווי בניין : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות. מרפסת זיז :	13/10/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש להסיר את המרפסת או לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות, או לחילופין להציע מרפסת במיקום שונה בכפוף לתקנות ולנהלי האגף. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש להסיר אתה המרפסת המוצעת בחזית מערבית, נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים לרמפה המוצעת, נדרש להמציא מסמך ויתור זכויות בהתאם למוצע ולהסבר ע"ג התוכנית. קווי בניין : מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות. מרפסת זיז :	06/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שביל גישה על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בטופס 1 נמצא חתימות של 4/24 שכנים - יש להשלים את החתימות לנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1420 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 *1442א' תחילת תוקף 06.07.1971, אזור מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה.	30/09/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 28.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, הנחיות נתנו עפ"י תוכנית 1420 ו-1442 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת רמפה עבור נגישות בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר תוספת כבש בחזית אחורית לצורך ביצוע התאמות נגישות לאדם עם מוגבלות, הכבש ימוקם תוך מזעור למשתמשי הבניין, המוצע בחזית אחורית ואינו יוצר הפרעה כלל לדיירי הבניין - אין מניעה לאשר. מוצעת תוספת בינוי בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10% בקיר עם פתחים, המרווח נע בין 17 ל-18 מ', מוצעת חריגה בעומק של 2.1 מ', המוצע חורג מ-10% המותרים - יש לצמצם את הבינוי המוצע לחריגה המותרת במרווח עפ"י תקנות. מרפסת זיז - מוצעת מרפסת זיז מקורה בחריגה מקו בניין אחורי בקומת הקרקע ומרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין ציד בקומה ה' - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : ש. עקרי : קומת קרקע, מפלס +0.00 : תוספת בינוי מכח 6% הקלה, פורסמה הקלה בגין הבינוי המוצע. חישוב 6% : שטח המגרש : 6610 מ"ר, 6% = 396.6 מ"ר, קיימים 72 תתי חלקות, סה"כ 5.51 מ"ר לכל דייר, התקבל ויתור זכויות מדייר יחיד מס' 5, סה"כ 11.02 מ"ר, מוצע : 9.60 מ' - עומד במותר. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.93 ב' בשטח של 9.30 מ"ר בחריגה מקו בניין אחורי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח האחורי בשיעור של 40% עד 2 מ', רוחב המרווח נע בין 9 ל-11.30 מ', מוצעת חריגה של 1.93 מ', פורסמה הקלה בנידון.		

קומה ה', מפלס +11.60, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2 מ' ובשטח של 12 מ"ר, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 10%, המרווח הצידי נע בין 5 ל-5.6 מ', פורסמה הקלה בגין החריגה אך מוצעת חריגה של 2 מ', הגדולה מהמותר עפ"י תקנות - יש לצמצם את החריגה המוצעת לשיעור המותר עפ"י תקנות. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה שביל גישה על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, בטופס 1 נמצא חתימות של 4/24 שכנים - יש להשלים את החתימות לנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, את המרפסת המוצעת בחזית מערבית לא ניתן לאשר היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין, כמו"כ נדרש להשלים 2/3 חתימות שכנים לרמפה המוצעת - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מקו בניין מאושר לצורך בניית מרפסת זיז הקלה מקו בניין לצורך בניית שטח עיקרי בהקלה מקו בניין קדמי הקלה עבור תוספת שטח עיקרי מכח 6% הקלה כמותית הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק של 2 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1

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 לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת מרפסות, בינוי ושביל גישה לנכה, בוצע משלוח הודעות כנדרש ללא קבלת התנגדויות, המוצע עומד בתקנות, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 13.10.2024 והוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים", נדרש היה לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית מערבית למותר עפ"י תקנות, ע"ב החליטה להסיר את המרפסת בחזית זו ולהציע מרפסת אחרת תחתיה בחזית דרומית, בוצע משלוח הודעות למרפסת המוצעת ללא קבלת התנגדות חדשה למוצע.

לעניין חתימות שכנים לרמפת נגישות עבור נכה, עפ"י החלטת הוועדה לאור הנסיבות שמדובר בנכה אושר ללא תימכין קניינים והובהר כי הרמפה תשמש כל עוד מתגורר בדירה הנכה, הוטמע כתנאי שישרם בהיתר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2016/1090.03</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זאדה אליהו
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

בית וגן 92 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	378	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			
1161	תחילת תוקף	23/07/1964			
13616	תחילת תוקף	17/07/2015			
1646	תחילת תוקף	25/01/1973			
630608	תחילת תוקף	19/07/2022	1	מגורים ב	1176

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 5 קומות למגורים מעל קומת מחסנים, ברח' בית וגן 92 בשכונת בית וגן, גוש : 30341, חלקה : 378.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.00 - : מוצע שימוש בקומת מחסנים לתוספת יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03.09.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 4 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 378, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 נושאים : - התקבלה חו"ד ממח' בקרה הנדסית הדורשת פינוי מלא של דיירי הבניין בזמן ההריסות עד להשלמת הבינוי ואישור ממהנדס המתכנן, מובא להכרעת הוועדה איך לנהוג במקרה זה. - לעניין המתנגדים, התקבלו 4 התנגדויות, בבדיקה מול הליך הוצאת התב"ע ניתן לראות כי הוגשה התנגדות אחת בשלב הוצאת התב"ע, החלטת וועדת התב"ע היתה לא לקבל את ההתנגדות היות והמבקש הציג הוכחת בעלות על המחסנים וכן הוגשו 60% חתימות שכנים בהתאם לנדרש בבניה ברכוש משותף, מובא כעת להכרעת הוועדה אם לקבל את ההתנגדויות שהוגשו. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה

תוכנית מתוקנת, התיק כעת מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות וכן לעניין חו"ד ממח' בקרה הנדסית. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י) : המסומן בצהוב יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - אושר, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' זו יש לפנות את דיירי הבניין בזמן ההריסות עד להשלמת הבינוי ואישור ממהנדס המתכנן, מובא להכרעת הוועדה איך לנהוג במקרה זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 630608 תחילת תוקף : 19/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב *תקנות התכנון והבניה.	12/12/2024	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת, התיק כעת מובא להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות וכן לעניין חו"ד ממח' בקרה הנדסית. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 630608 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין מוצע בבקשה הסבת קומת מחסנים ליח"ד בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 630608 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה לחצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ', מוצעת חצר אנגלית ברוחב של 1.20 מ' ובעומק של 1.2 מ' - כמותר. שטח בניה : עיקרי ת"ק עפ"י תב"ע: 100 מ"ר, מוצע: 99.65 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 493 מ"ר, מוצע בבקשה: 13.10 מ"ר. הממוצע עומד במותר.		

מס' יח"ד : מותר : 11 יח"ד, קיים : 10 יח"ד, מוצע : תוספת יח"ד בהתאם לתב"ע. מס' קומות : מותר : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע : תוספת קומה מתחת הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה : ל"ר, מוצעת תוספת קומה מתחת לקרקע. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י) : המסומן בצהוב יהרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע בהינף אחד - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון : סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, שימור - אושר, בקרה הנדסית - אושר, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' זו יש לפנות את דיירי הבניין בזמן ההריסות עד להשלמת הבינוי ואישור ממהנדס המתכנן, מובא להכרעת הוועדה איך לנהוג במקרה זה. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין התנגדויות ולעניין חו"ד ממח בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי" מובא להכרעת הוועדה אם לזמן את המתנגדים.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : יש לחשב בבקשה עובי קיר כנדרש, יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית למוצע. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

קווי בניין : חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י) : המסומן בצהוב יהא רס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"		
לדחות במתכונת המוצעת :	13/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: יש לחשב בבקשה עובי קיר כנדרש, יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית למוצע. 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. קווי בניין : חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהא רס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. תנאים טרם דיון : בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 630608 תחילת תוקף : 19/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי בניין, המוצע אינו חורג מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 630608 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה וקווי בניין מוצע בבקשה הסבת קומת מחסנים ליח"ד בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 14.06.2022 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 630608 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	17/04/2024	חוות דעת תכנונית

חזית מערבית - מוצעת חצר אנגלית בחריגה מקו בניין אחורי בהתאם לנספח בינוי, עפ"י תקנות בניה במרווחים תותר חריגה לחצר אנגלית בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 1.50 מ', מוצעת חצר אנגלית ברוחב של 1.20 מ', לא מצויין ע"ג התוכנית עומק - ניתן לאשר בכפוף לתכנון עומק שאינו עולה על 1.50 מ'. שטח בניה : עיקרי ת"ק עפ"י תב"ע: 100 מ"ר, מוצע: 92.82 מ"ר. שרות ת"ק עפ"י תב"ע: 493 מ"ר, מוצע בבקשה: 13.15 מ"ר. בבקשה לא מחושבים שטח עובי קיר כלל - יש לחשב עובי קיר למוצע כנדרש. מוצע בבקשה שטח בתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם ופועל יוצא של נספח הבינוי - אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : מותר: 11 יח"ד, קיים: 10 יח"ד, מוצע: תוספת יח"ד בהתאם לתב"ע. מס' קומות : מותר: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, קיים: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, מוצע: תוספת קומה מתחת הכניסה הקובעת בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה : ל"ר, מוצעת תוספת קומה מתחת לקרקע. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(י): המסומן בצהוב יהא רס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן. שלביות ביצוע :		

עפ"י סעיף 7.1.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", המוצע בהינף אחד - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים: המוצע הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, אין צורך בתימוכין קניינים. תנאים טרם דיון: סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - אושר, תברואה - אושר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים, שימור - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח"ד, הכשרת עבירה בהתאם לתוכנית 630608, יש להשלים תנאי נוהל בקרה הנדסית לתיק ולתקן את צורת חישוב שטחים המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים: "מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת." "מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות." "מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי" המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחיה במתכנת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הועדה לעניין 2 נושאים :

- התקבלה חו"ד ממח' בקרה הנדסית הדורשת פינוי מלא של דיירי הבניין בזמן ההריסות עד להשלמת הבינוי ואישור ממהנדס המתכנן, מובא להכרעת הועדה איך לנהוג במקרה זה.

- לעניין המתנגדים, התקבלו 4 התנגדויות, בבדיקה מול הליך הוצאת התב"ע ניתן לראות כי הוגשה התנגדות אחת בשלב הוצאת התב"ע, החלטת וועדת התב"ע היתה לא לקבל את ההתנגדות היות והמבקש הציג הוכחות בעלות על המחסנים וכן הוגשו 60% חתימות שכנים בהתאם לנדרש בבניה ברכוש משותף, מובא כעת להכרעת הועדה אם לקבל את ההתנגדויות שהוגשו.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.5.24 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הושלמו תנאים טרם דיון והוגשה תוכנית מתוקנת, התיק כעת מובא להכרעת הועדה לעניין ההתנגדויות וכן לעניין חו"ד ממח' בקרה הנדסית.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(י) : המסומן בצהוב יחרס כתנאי לקבלת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן.

תנאים טרם דיון :

בקרה הנדסית - אושר, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' זו יש לפנות את דיירי הבניין בזמן ההריסות עד להשלמת הבינוי ואישור ממהנדס המתכנן, מובא להכרעת הוועדה איך לנהוג במקרה זה.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

"מתנגדים בחומרה לכל תוספת בנייה לבניין, מבקשים פינוי לבניה הלא חוקית הקיימת."

"מדובר בשטח השייך לכל דיירי הבניין, נלקח מאיתנו ללא רשות."

"מדובר בשטחים משותפים, המבקש לקח שטחים אלו לשימוש האישי"

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1991/0273.10</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות פיצול דירה, ושנויים פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דנקנר איתן
עורך הבקשה	אדריכל נידלמן גון
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גואטמלה 20 , קרית יובל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	185	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30415ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4629	תחילת תוקף	29/11/1996			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			
5/08/09	אושרה	25/12/1972			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבנין הכולל 3 כניסות בן 3 קומות, ברח' גואטמלה 20, קרית יובל, גוש : 30415, חלקה : 185.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +6.00 : מוצע פיצול יח"ד, המוצע כולל יצירת מדרגות נפרדות מהדירה הקיימת לקומת הגג המאושרת בהיתר 91/273.8, ויצירת יח"ד חדשה בקומה ד'.

קומה ד', מפלס +9.00 : מוצעת יח"ד חדשה ושינויים פנימיים בבינוי הקיים, המוצע כולל יצירת חדר מחוץ ליח"ד המוצעת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלה הבאה :

"הקלה בדבר פיצול יח"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 02.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 185, 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	
23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ללא תוספת שטחי בניה וללא שינוי בקונטור הבינוי הקיים, השולמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדות, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
18/12/2024	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

4629 תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית 4629 חל נספח בינוי מס' 1, שותק (מחייב). מוצע בבקשה פיצול יח"ד ללא שינוי קונטור הבניה הקיימת, פורסמה הקלה בגין הפיצול המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 29.10.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 4629 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה יצירת מדרגות חדשות בכניסה ליח"ד הקיימת והורדת שטח זה משטח יח"ד, השטח בבקשה מוחשב כשרות מוצע אך לא נדרש בחישוב כמוצע היות ושטח זה אושר בהיתר 91/273.8 כעיקרי ומוצע הזזת פיר המדרגות בלבד ללא שינוי בשטחי הבניה הקיימים וללא שינוי בקונטור הבניה הקיימת - יש לחשב את שטח המדרגות כעיקרי קיים ולא כשרות מוצע. מס' יח"ד : עפ"י הוראות התוכנית : אין הגבלה במס' יח"ד, מוצע בבקשה : פיצול יח"ד, מהווה תוספת יח"ד אחת בחלקה, עפ"י הנוהל :		

ניתן לפצל יח"ד בחלקה בה התב"ע לא הגבילה במס' יח"ד, להלן התנאים (1) שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר (2) הבקשה חתומה ע"י 66% מבעלי הזכות (3) בוצע פרסום כנדרש (4) מס' הדירות הנוספות אינו עולה על 30% ממס' הדירות של ההיתר המקורי. (1) שטח הדירה המוצעת הינו 51.15 מ"ר (2) הוגשו חתימות שכנים כנדרש במעמד פתיחת התיק (3) בוצע פרסום ללא קבלת מתנגדים (4) קיימות בחלקה 18 יח"ד, $30\% = 5.4$, מוצעת תוספת יח"ד אחת - עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 9(ז): הבניה תבוצע ללא דילוג על קומה כלשהי, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה..., ל"ר לבקשה היות ומוצע פיצול יח"ד ללא תוספת שטחי בניה כלל. תימוכין קניינים: מוצע פיצול יח"ד, נדרש 2/3 חתימות שכנים, נדרש 12/18 חתימות שכנים, הומצאו 12 חתימות שכנים - כנדרש. תנאים טרם דיון: איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, תברואה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - אושר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה פיצול יח"ד ללא תוספת שטחי בניה וללא שינוי בקונטור הבינוי הקיים, השולמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדות - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר פיצול יחידת דיור.	05/07/2023	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 שירותי הכבאות
12	אישור משרד הבריאות

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה פיצול יחיד ללא תוספת שטחי בניה וללא שינוי בקונטור הבינוי הקיים, השולמו תנאים טרם דיון, בוצע פרסום כנדרש ללא קבלת התנגדות, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1991/0650.14</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסות וממדי"ם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבני יהושע
עורך הבקשה	מר לוי דוד גרשו
מתכנן השלד	מר לוי דוד גרשו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

חקלאי 4 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30164	218	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2215	תחילת תוקף	28/08/1980			
א2215	תחילת תוקף	31/10/1985			

תאור הבקשה

ספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 02/05/2024 תיק בניין מספר : 01991/0650.1

מהות הבקשה :

הרחבות ל 5 דירות קיימות , כולל הפיכת המעטפת המאושרת לשטח עיקרי. מרפסות , ממ"ד.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות :

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.

הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מיתאריך	
17/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	רקע: הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת העדר סימוכין קנייניים ועומק מרפסות הזיז המוצעות יותר גדול מ 40% מרווח אחורי.

לאחר השלמת הנתונים ע"י עו"ב הוכח קיום שיעורי הסכמות 2/3 לפחות בכל כניסה שבנדון. פרסום הקלות : הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : אישור פתרוני המיגון המאושרים ע"י רשות מוסמכת עומק המרפסת המוצעת בחזית אחורית יהיה זהה לקיימות בחזית ולא יעלה על 40% מרווח אחורי. מילוי הערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2215 א תחילת תוקף :	05/12/2024	חוות דעת תכנונית

31/10/1985 ייעוד הקרקע: מגורים 1 רקע: הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת העדר סימוכין קנייניים ועומק מרפסות הזיז המוצעות יותר גדול מ 40% מרווח אחורי. לאחר השלמת הנתונים ע"י עו"ב הוכח קיום שיעורי הסכמות 2/3 לפחות בכל כניסה שבנדון. פרסום הקלות: הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : אישור פתרוני המיגון המאושרים ע"י רשות מוסמכת עומק המרפסת המוצעת בחזית אחורית לא יעלה על 40% מרווח אחורי.		

מילוי הערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה		
בבית וגן , רח' חקלאי מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות , 8 כניסות , בן 78 יח"ד קיימות. תב"ע - נספח בינוי מפורט שותק. - בתוקף מ 1985 , - כפופה למתאר, - אזור מגורים 1	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- ס.ס.ג. : אין הקלות : הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחדות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר לא התקבלו התנגדויות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : היחידה לאיכות הסביבה - לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר :		

1.ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. 2.לתעודת גמר : -בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר -הצגת תוצאות בדיקות ראדון בקומת קרקע כולל הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות ראדון לגבי אופן ביצוע הבדיקות ב. אגף שפ"ע - לאשר את הבקשה. הסכמות וסימוכין קנייניים הבקשה חתומה ע"י 20 בעלי זכויות בנכס. אין מתנגדים. בממוצע 8 דירות בכניסה. 8 כניסות , סה"כ 78 יח"ד קיימות.		

הבקשה מתייחסת ל 5 כניסות. מוכח קיום הרוב הקנייני כ 75% לכניסה אחת בלבד מחמש. הסכמה כללית בחלקה עומדת על 25,6% לכן לא ניתן לאשר את הבקשה מחוסר הרוב הקנייני. : לדחות במתכונת המוצעת מפאת חוסר הרוב הקנייני. לאחר השלמת כל הסכמות עד לפחות 1/3 דיירי הבניין והצגת הסכמת 2/3 עבור כל כניסה בפני עצמה ניתן יהיה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : בהתאם לה ע רות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה. להוכיח קיום יתרת זכויות המכסות חריגה מנספח הבינוי. לצמצם עומק מרפסות זיז עד 40% מרווח אחורי להציג הסכמה מפורשת בכתב של 2/3 דיירי כניסה 'א לריצוף גינה משותפת לטובת דירת משפ' אליאס תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2215 א תחילת תוקף : 31/10/1985 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		

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		
הקלה מנספח בינוי לתוספת והגדלת מרפסות כדוגמת הקיים הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחידות לתוספת הבניה הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת. הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר		

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
	עומק מרפסת בחזית אחורית לא יעלה על 40% מקו הבניין	10
	יש עדכן בתכניות הדירות ובחתכים שם משפחה ומספר דירה של כל דייר ולציים אם חתם.	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת מפאת העדר סימוכין קנייניים ועומק מרפסות הזיז המוצעות יותר גדול מ 40% מרווח אחורי.

לאחר השלמת הנתונים ע"י עו"ב הוכח קיום שיעורי הסכמות 2/3 לפחות בכל כניסה שבנדון.

פרסום הקלות:

הקלה מנספח בינוי לסגירת מרפסת ע"מ ליצור אחדות לתוספת הבניה
הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית צפונית לשם בניית ממ"ד בתוך מעטפת מאושרת.
הקלה לבינוי שלא בהינף אחד.
הקלה מקו בנין מאושר לכיוון חזית מערבית לשם בניית ממ"ד מעל ממ"ד מאושר

לא התקבלו התנגדויות.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו

לכן אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים :

אישור פתרוני המיגון המאושרים ע"י רשות מוסמכת

עומק המרפסת המוצעת בחזית אחורית יהיה זהה לקיימות בזחית ולא יעלה על 40% מרווח אחורי.

מילוי הערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2023/0473.01</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תוכנית 115ב"מ"מ"ד + מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ששון מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נחמיה-לוק סימון מרים
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

גת 14 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959	35	אזור מגורים 2	17624
3588	תחילת תוקף	19/06/1988	1	שטח צבורי פתוח מיוחד	

תאור הבקשה

תוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 25/01/2024 תיק בניין מספר : 2005/0543.10

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, 24 יח"ד

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת :

מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115ב , מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת

תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד.

הבקשה מהווה תוספת קומת מרתף

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב

בדבר תוספת בנייה בקומת המר

ת

ף בשונה מהמאושר בנספח

הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים רקע: הבקשה נדונה בועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת. " ... ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב. - לא ניתן לאשר מרפסת זיו במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

- יש לשמור אחידות הפתחים - לא להמשיך חדר מדרגות משותף - לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22% - לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות..." כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר : בוטלה מרפסת זיז במפלס 9,18+ שהייתה מוצעת בניגוד לנספח 115ב. לא נמשך בגובה חדר מדרגות משותף בוטלה סגירת מרפסת קיימת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22% - לפי מדיניות הועדה במתחם גת שוריין בקומת המרתף שטח בלתי חפור עבור שטחי מחסן לדירה הקיימת בקומה 'א', בסדר גודל כ 8% משטחי הדירה . הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 4/6 דיירי הכניסה. אין מתנגדים. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : שטח צבורי פתוח מיוחד 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	17/12/2024	חוות דעת תכנונית

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		

תנימוכין 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		

בקריית משה רח' גת 14 בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115, מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 מפורט מחייב. הקלות	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

-הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח -הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים התנגדויות - לא התקבלו התנגדויות - ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב. - לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב. - יש לשמור אחידות הפתחים - לא להמשיך חדר מדרגות משותף - לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22% - לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
בקרית משה רח' גת 14 בבניין בן 5 קומות, בן 24 יח"ד קיימות. 4 כניסות. מוצעת תוספת בנייה לדירה אחת מפלס 0,00 תוספת בנייה לפי נספח בינוי 115, מרפסת חדשה, סגירת מרפסת קיימת תוספת שטח קומת מרתף כולל ממ"ד. תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 מפורט מחייב.	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הקלות הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בקומת המרתף בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים התנגדויות אין המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת - ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב. - לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב. - יש לשמור אחידות הפתחים - לא להמשיך חדר מדרגות משותף - לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%		

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 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	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"י בדבר תוספת בנייה בקומת המרפ בשונה מהמאושר בנספח	26/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים		
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב"י בדבר תוספת בנייה בקומת המרפ בשונה מהמאושר בנספח	17/03/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה בדבר תוספת קומת מרתף עיקרית על מספר הקומות המותרים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לדרישות הועדה ו/או רשות רישוי	10
	הצהרת עורך הבקשה	11
	לתכנן חצר אנגלית בשטח מינימלי ועבור חלון אחד בלבד בכל חלל	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדה בתאריך 29/09/2024 ונדחתה במתכונת המוצעת.

" ... ניתן לאשר הרחבת הדירה בהתאם לתכנית 115ב.

- לא ניתן לאשר מרפסת זיז במפלס 9,18+ כי מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

- יש לשמור אחידות הפתחים

- לא להמשיך חדר מדרגות משותף

- לבטל סגירת מרפסת קיימת המוצעת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת יש להותיר בקומת המרתף מקום עבור שטחי מחסנים לדירות הקיימות בעמודה, לפחות 8% משטחי הדירות "...

כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר :

בוטלה מרפסת זיז במפלס 9,18+ שהייתה מוצעת בניגוד לנספח 115ב.

לא נמשך בגובה חדר מדרגות משותף

בוטלה סגירת מרפסת קיימת בחזית דרומית כי נוגדת לנספח 115ב ומהווה תוספת שטח עיקרי בבליטה למרות 22%

- לפי מדיניות הועדה במתחם גת שורייך בקומת המרתף שטח בלתי חפור עבור שטחי מחסן לדירה הקיימת בקומה 'א', בסדר גודל כ 8% משטחי הדירה .

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 4/6 דיירי הכניסה. אין מתנגדים.

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף להערות האגף שניתנו ע"ג התכנית שנבדקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>1988/0067.03</u>
מספר סידורי	<u>58</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 תוספת ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

א.ד. גורדון 8, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30408ג	תחילת תוקף	16/07/1959	137	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה עם 2 כניסות בן 3 קומות ובינוי על הגג מעל קומת מחסנים המשמש למגורים, ברח' גורדון 8, גוש : 30408 חלקה : 137.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.75 : מוצע תוספת בינוי, בחזית צפונית מוצע בינוי וממ"ד ובחזית דרומית תוספת בינוי ומרפסת זיז.

קומה ב', מפלס +5.50 : מוצע תוספת ממ"ד בחזית הצפונית ומרפסת גג בחזית הדרומית.

קומה ג', מפלס +8.75 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"הקלה מקו בנין בחזית דרומית המהווים 10% מקו בנין בקיר עם פתחים"

"הקלה בדבר תוספת 6% משטח המגרש"

"הקלה בדבר תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8%"

"הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק עד 2 מ' בנקום 1.5 מ' "

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.11.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 137, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
23/12/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :
	התוכנית מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום, מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגת המרפסת מקו הבניין אך פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת וכן בגין בינוי בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שבוצע גם לעניין חריגת המרפסת מקו הבניין.
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, התוכנית עומדת בשטחים המותרים וכן בהוראות סטיה ניכרת, אין מניעה לאשר.
	ממ"ד :

התוכנית צל - לא הוצגה תוכנית ליתר דיירי הבניין, בהיתר 88/67.1 אושר ממ"ד הכולל תוכנית צל - יש להציג את תוכנית הצל שפורסמה בעבר גם ע"ג תוכנית זו. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : מתאר 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : 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 26.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית המתאר ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה א', מפלס +2.75, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה :	18/12/2024	חוות דעת תכנונית

מותר עפ"י תב"ע: מותר 75% ב-3 קומות, ישנה הוספה של 1% עבור חלקה פינתית. שטח החלקה הינו 1057 מ"ר, סה"כ 792.05 מ"ר ל-3 קומות. מגרש פינתי, 1% : 31.71 מ"ר. 6% הקלה: 63.42 מ"ר. סה"כ: 887.77 מ"ר שטח בניה. עפ"י החישוב שטח עיקרי קיים מהבניין המקורי הינו: 535.40 מ"ר. סה"כ שטח נותר לניצול: 352.37 מ"ר. לת"ח מס' 4 קיימת תוספת בינוי הנמצאת בתשריט בית משותף בשטח של כ-31.94 מ"ר. נותר לניצול: 320.43 מ"ר, לחלק ל-11 ת"ח, סה"כ 29.13 מ"ר לכל יח"ד. לת"ח מס' 3 אושרה תוספת בינוי בשטח של 21.74 מ"ר לת"ח מס' 11 אושרה תוספת בינוי על הגג בשטח של 34.52 מ"ר עיקרי, מתוכם עיקרי 6.6 מ"ר מכח 2.5% תוספת קומה, סה"כ 27.92 מ"ר מכח השטחים הנ"ל. מוצע: 27.03 מ"ר עיקרי ליח"ד ת"ח מס' 7 - עומד במותר. ממ"ד: חזית צפונית - מוצע השלמת עמודת ממ"ד, תוספת ממ"ד בקומה א' ובקומה ב', כשטח הממ"ד הינו 12 מ"ר, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין מעל ממ"ד מאושר בהיתר 88/67.1 - אין מניעה לאשר. התוכנית צל - לא הוצגה תוכנית ליתר דיירי הבניין, בהיתר 88/67.1 אושר ממ"ד הכולל תוכנית צל - יש להציג את תוכנית הצל שפורסמה בעבר גם ע"ג תוכנית זו. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +2.75, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי של כ-1.90 מ', מהווה כ-31.6%, לא פורסמה הקלה בגין חריגה המוצעת, פורסמה הקלה לעניין מרפסת בעומק 2 מ' וכן פורסמה הקלה בגין בינוי בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שבוצע. צמד מרפסות - קיימת חצר בקומה הקרקע וכן מוצעת מרפסת גג בקובה ב' - עומד במותר.		

תוכנית צל - קיימות מרפסת זיז ליתר דיירי הבניין. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +5.50, חזית דרומית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל הבינוי המוצע בקומה א' בחזית הדרומית, המרפסת מוצעת במסגרת קווי הבניין - אין מניעה לאשר. קומה ג', מפלס +8.75, חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה מעל ממ"ד מוצע בקומה ב', במסגרת קווי הבניין - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה בינוי מעל בינוי מאושר קיים בהיתר, ל"ר. אישורי גורמים : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, התוכנית עומדת בשטחים המותרים וכן בהוראות סטיה ניכרת, מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום המרפסת לעניין חריגה מקו בניין - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	30/10/2024	הכנת נוסח פרסום
הקלה מקו בנין בחזית דרומית המהווים 10% מקו בנין בקיר עם פתחים הקלה בדבר תוספת 6% משטח המגרש הקלה בדבר תוספת מחסן בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8%	08/10/2024	הכנת נוסח פרסום

הקלה בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק עד 2 ממקום 1.5		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום :

התוכנית מובאת להכרעת הוועדה לעניין הפרסום, מוצעת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין קדמי, לא פורסמה הקלה בגין חריגת המרפסת מקו הבניין אך פורסמה הקלה בגין עומק המרפסת וכן בגין בינוי בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שבוצע גם לעניין חריגת המרפסת מקו הבניין.

מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד ומרפסות, התוכנית עומדת בשטחים המותרים וכן בהוראות סטיה ניכרת, אין מניעה לאשר.

ממ"ד :

התוכנית צל - לא הוצגה תוכנית ליתר דיירי הבניין, בהיתר 88/67.1 אושר ממ"ד הכולל תוכנית צל - יש להציג את תוכנית הצל שפורסמה בעבר גם ע"ג תוכנית זו.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0336.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בוקסבויס יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

הרב עוזיאל 103, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	9	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
13984	תחילת תוקף	26/07/2012	1	מגורים ג	735

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבקשה בגוש: 30341 חלקה: 9 ברחוב: עוזיאל 103,

קיים בניין בן 3 קומות ובינוי חלקי על הגג מעל קומת מחסנים ובו 8 יח"ד.

מצב מוצע:

חזית דרומית מזרחית: מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"שינוי מנספח בינוי, ניווד שטחים"

"שינוי מנספח בינוי, תוספת ממ"ד"

"חריגה מקווי בנין לצורך בנית ממ"ד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2024.10.22 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק
באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
25/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.
25/12/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13984 תחילת תוקף : 26/07/2012 ייעוד הקרקע : מגורים ג *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין, מס' יח"ד וגובה בניה. המוצע מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : בתכנית 13984 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין גובה בניין, קווי בניין ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד ללא תוספת שטח נוסף מכח נספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין שינוי מנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.03.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 13984 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מזרחית : מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה :		

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בשטח העולה על 12 מ"ר, סה"כ 19.04 מ"ר, 5.64 מ"ר חושב כעיקרי. שטחי בניה המותרים עפ"י תוכנית 13984 : יח"ד מס' 3 : 33.21 מ"ר, מתוכם 6.3 מ"ר במיקום הממ"ד המוצע, בבקשה זו מוצעים 5.64 מ"ר עבור עיקרי - עומד מותר. יח"ד מס' 6 : 24.07 מ"ר, מתוכם 6.3 מ"ר במיקום הממ"ד המוצע, בבקשה זו מוצעים 5.64 מ"ר עבור עיקרי - עומד במותר. ממ"ד : חזית דרומית מזרחית : מוצעת עמודת ממ"דים עבור 2/3 דיירי עמודת הממ"ד, דייר בקומת הגג קיבל חדר מחוזק בהיתר מס' 2008/35.2. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : תותר חריגה למרווח הצידי בשיעור של 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום. מוצע בבקשה ממ"ד בחריגה של 1.80 מ' מהווה כ-45% מהמרווח, המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, ישנם חתימות של 3/7 כאשר מבקשים כעת 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד, לא התקבלו התנגדויות למוצע. (חתמו בפועל 2 מבקשים, מבקש אחד בעלים של 2 יח"ד) תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - לא נדרש, עפ"י תמא 40 לא נדרש לתוספת ממ"ד בלבד. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	01/10/2024	שינוי מנספח בינוי, ניווד שטחים שינוי מנספח בינוי, תוספת ממ"ד חריגה מקוי בנין לצורך בניית ממד

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

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצע בבקשה תוספת ממ"ד, המוצע עומד בנדרש, מובא לדחיה לצורך השלמת אישור מח' איכות הסביבה.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2024/0168.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים, בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת מבנה חדש לבית ספר יסודי 24 כיתות הכולל סיפריה, אולם רב תכליתי, ביתן שומר, מגרש כדורסל, מגרש כדורעף ומאגר מים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגפים עירוניים שונים/מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל כהן אלעד
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

גבעת המטוס .

גוש	חלקה	בשלמות
30287	41	לא
30287	43	לא
30287	42	לא
30287	114	לא
30287	39	לא
30287	36	לא
30287	35	לא
30287	38	לא
30287	37	לא
30287	40	לא
30287	104	לא
30287	27	לא
30287	33	לא
30287	34	לא
30287	111	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14295	תחילת תוקף	01/12/2014			
14295	תחילת תוקף	01/12/2014	408	מבנים ומוסדות ציבור	

			18/11/2011	תחילת תוקף	א5834

תאור הבקשה

בשכונת גבעת המטוס בגוש 30287 בחלקה 111/41/42/43 (מגרש 408), ברח' טבליה, מוצע מבנה חדש בן 4 קומות מלאות וקומה חמישית חלקית, עבור ביי"ס יסודי 24 כיתות הכולל ספריה, אולם רב תכליתי, ביתן שומר, מגרש כדור סל, מגרש כדורעף ומאגר מים.

במסגרת בקשות נפרדות מתוכננים במגרש 408 שני מבנים עתידיים נוספים עבור ביי"ס יסודי חנ"מ, גנ"י ומעונות יום.

המבנה מוצע בצדה הדרום-מערבי של החלקה. כניסה ראשית לביה"ס מוצעת מצידו הדרומי של המבנה במפלס $+0.00=785.00$.

קומה 2-, מפלס $-7.50=777.50$:

בקומה זו מוצעים 4 כיתות לימוד + כיתת חנ"מ, ח. מדע וטכנולוגיה, ח. הכנה למדעים, ח. יועץ, 2 ממ"מים המשמשים לח. פרטני/ אב בית/ ח. ציוד, שירותים וגישה לקומות העליונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ גרם מדרגות חירום, חצר אנגלית המאפשרת אוורור לממ"מ המזרחי, מאגר מים וחדר משאבות בקומה, יציאות לחצר ולמגרשי הספורט בקומה זו, צפונית, מזרחית ומערבית למבנה.

עוד מוצע גרם מדרגות פיתוח חיצוני (לא מקורה) דרומית למבנה בתחומי קווי הבניין המאפשר גישה חיצונית לקומות העליונות – קומה 2- וקומת הקרקע.

קומה 1-, מפלס $-3.88=781.12$:

בקומה זו מוצעים מבואה, 4 כיתות לימוד + כיתת חנ"מ, ח. מדע וטכנולוגיה, ח. הכנה למדעים, ח. שהייה, ח. סגן, ספריה, 2 ממ"מים המשמשים לח. פרטני/ 2 ח. עזר, שירותים וגישה לקומה התחתונה ולקומות העליונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ גרם מדרגות חירום.

עוד מוצע גרם מדרגות פיתוח חיצוני (לא מקורה) דרומית למבנה בתחומי קווי הבניין המאפשר גישה חיצונית לקומה העליונה – קומת הקרקע והקומה התחתונה 2-.

קומת קרקע, מפלס $+0.00=785.00$:

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת דרומית למבנה. קומה זו כוללת: מבואה הכוללת חללי שהיה וחלל כפול העולה לקומה הראשונה, 4 כיתות לימוד, ח. מורים, מזכירות, ח. מנהל, ח. אחות, ח. סגן, ח. פרטני, ח. שהיה, אולם רב תכליתי, ממ"מ המשמש לח. טכנולוגיה, שירותים וגישה לקומות התחתונות והעליונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ גרם מדרגות חירום ויציאה לחצר דרומית.

עוד מוצע בכניסה למתחם מצידה הדרומי של החלקה, גרם מדרגות פיתוח חיצוני (לא מקורה) בתחומי קווי הבניין המאפשר גישה חיצונית לקומות התחתונות וביתן שומר בגבולות המגרש.

קומה ראשונה, מפלס $+3.85=788.85$:

מוצעים בקומה זו : מבואה, חלל כפול הצופה לקומת הקרקע, חללי שהיה, 8 כיתות לימוד, ח. פרטני, 2 ממ"מים המשמשים 2 ח. עזר וח. טכנולוגיה, שירותים וגישה לקומות התחתונות והעליונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ גרם מדרגות חירום.

קומה שניה, מפלס $+7.70=792.70$:

מוצעים בקומה זו מבואה, ח. שהיה, 4 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש לח. טכנולוגיה, שירותים וגישה לקומות התחתונות ע"י מעלית ו-2 גרמי מדרגות+ גרם מדרגות חירום. גישה לקומת הגג דרך גרם מדרגות החירום ויציאה למרפסת גג.

קומת גג מפלס $+11.65=796.65$:

מוצע גג שטוח טכני לא לשימוש.

הגישה לגג מתבצעת ע"י גרם מדרגות חירום אשר ממוקמות מזרחית למבנה.

שטחים :

עיקרי : 4702.49 מ"ר שירות : 525.69 מ"ר סה"כ מוצע : 5228.18 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצעים 6 מ"ח, חניית נכה מוגש מסחרי, 1 מ"ח לאוטובוס+ 4 נשק וסע, 21 חניות אופניים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
08/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	המלצת המחלקה :
	הבקשה תואמת את תכנית 14295 החלה על המקום וקובעת :

(א) סעיף 1.6 - כפיפות לתכנית : 5022, 5022, 5166ב, 5834א. (ב) סעיף 1.7 - מסמכי התוכנית : תשריט / נספח חלוקה / טבלת איזון / נספח עצים – מחייב תכנית העמדה וקווי בניין (נספח 1) / חתכים (נספח 2) – מנחים וחלק מהנתונים מחייבים. סעיף 4.1.2 (א)(יא)(7) - הוראות בינוי ופיתוח- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. -לעניין זה הוגשה הקלה. סעיף 4.3 : מבנים ומוסדות ציבור סעיף 4.3.1 א - קובע שימושים במגרש 408 לבתי ספר, תא שטח 409 גני ילדים או מעונות יום. סעיף 4.3.1 ב- "...רשאית הועדה המקומית לשלב שימושים נוספים בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה ע"י עיריית י-ם לעת מתן היתר בניה". (ו) סעיף 4.3.2 א : (א) "הבינוי יהיה בהתאם לתב"ע 14295 ולנספחים 1 ו-2 אשר הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מירביים, מפלס ה 0.00, גובה בניה מירבי". (ב) "מפלס 0.00 בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטיה של עד 1 מ' ממפלס ה 0.00 לעת מתן היתר בניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח 1, ישתנה, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספח 1..." (ג) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5. (ד) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1. (ה) תכנית הבניה המירבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח. והתכנית התת"ק לא תעלה על 80%. (ו) חנייה : (א) "החניה תהיה ע"פ התקן מקומות החניה..יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד". לעניין זה הוגשה הקלה. (ב) "עבור מוסדות החינוך הציבוריים יתוכננו חניות גם לאורך הכבישים לשם הורדה ואיסוף הילדים". סעיף 5 - טבלת זכויות : קובעת שטחי בניה במגרש 408 :		

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-9,192 מ"ר, שרות-1,379 מ"ר. תכסית : 45% משטח תא השטח. גובה מבנה : 13.5 מ'. קומות : 2 מתחת לכניסה הקובעת ו-3 מעל הכניסה הקובעת. הערות לטבלה : סעיף 5.2 - "גובה הקומות הינו גובה המעקה בקומה האחרונה, לא כולל מעלית וגג חדר מדרגות". סעיף 5.5 - "תותר העברת שטחים מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00, ובתנאי שסך כל השטחים בתא השטח לא ישתנה". סעיף 6.11 - שמירה על עצים בוגרים. שטחים : תב"ע 14295 : מעל הקרקע : עיקרי : 9,192 שירות : 1,379 סה"כ : 10,571 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 סה"כ שטחים תב"ע : 10,571 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 2828.64 שירות : 300.61 סה"כ : 3,129.25 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 1873.85 שירות : 60.22 סה"כ : 225.08 סה"כ שטחים מוצעים : 5,228.18 מ"ר קיים (ת.ב. 2023/295 ת.ב. 2024/296) : 5,103 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 10,331.18 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מוצעים 6 מ"ח, חניית נכה גבוה, 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס, 21 חניות אופניים.		

מבוקשת הקלה מהוראות תכנית 5166 ב' בדבר חניות מחוץ לתחום המגרש. הערה : תכנון הדרך כולל החניות מבוצעים ע"י חברת ערים במקביל. (לא נדרש בהליך היתר, לעניין זה התקבל מייל מאופיר מאי מה- 17.12.2020 : " בעבודות פיתוח שטח לרבות סלילת כבישים והקמת שצ"פים המבוצעים בצרה מאורגנת עי החברה האחראית על פיתוח השטח (משרד השיכון, חברת ערים, חברת מוריה וכדומה) ולא עי גורם פרטי, איננו דורשים הליכים של הוצאת היתר בניה אלא תיאום תכנוני בלבד עם הגורמים הרלוונטים, וניתן לבצע את העבודות מכח ההרשאה שניתנה לחברה המפתחת לעבודות הכשרת השטח"). טבלת מאזן חניה : שימוש : בי"ס כיתה : 24 ,. דרוש : 24 מ"ח + 1 חניית נכה + 84 מ"ח לאופניים. מתוכנן : 6 מ"ח + 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס + 1 חניות נכה + 21 חניות אופניים. * לשימושי הקרקע הנ"ל לא נדרשת חניית אופנועים. * בהתאם לבקשת העירייה הוחלט לתת 3 מ"ח 'נשק וסע' עבור גנ"י. * ע"פ סעיף 14.6.3 (א) "רשאית הועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים". התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 11/8/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור בי"ס יסודי 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן. מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408, בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה ומפרץ לאוטובוס. עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166 הוועדה המקומית אישרה עד לרבע מתקן החנייה. מצורף אישור מחלקת הסדרי תנועה. תנאי טופס 4-אישור רשות תמרור". חשוב לציין !!!		

באישורה של מח' התנועה נרשם כי : "מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408"- הדבר אינו מדויק, החניות מוצעות מחוץ לחלקה כחלק מכביש פיתוח עתידי שאינו במסגרת בקשה זו. 5. להכרעת הוועדה : באם לאשר עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב הוועדה המקומית עד לרבע מתקן החניי עפ"י סמכותה של הוועדה. 4. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : (א) הקלה מהוראות תכנית 14295 סעיף 5 לעניין בינוי ביתן שומר מעבר לקו הבניין, עפ"י חוק תכנון ובניה, תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ב). (ב) הקלה מסעיף 4.1.2 (א)(י"א)(7) שבהוראות תכנית 14295 בדבר גובה הגדרות. (ג) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" לפי תכנית 14295. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 18/6/24 אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14295 תחילת תוקף : 1/12/2014 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור מספר נספח רלוונטי תשריט / נספח חלוקה / טבלת איזון / נספח עצים – מחייב	08/12/2024	חוות דעת תכנונית

תכנית העמדה וקווי בניין (נספח 1) / חתכים (נספח 2) – מנחים וחלק מהנתונים מחייבים. תכניות כפופות : 5022 א, 5022 ב, 5166 א, 5834 א. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא. נספח בינוי נספח 1,2 קווי בניין אין חריגה מקווי הבנין. מספר קומות 4.5 קומות ממ"מים 5 גבהים פ.ב 11.55 + מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : 4702.49 מ"ר שטחי שרות :		

525.69 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית המלצת המחלקה : הבקשה תואמת את תכנית 14295 החלה על המקום וקובעת : (א) סעיף 1.6 - כפיפות לתכנית : 5834א, 5166ב, 5022, 5022א. (ב) סעיף 1.7 - מסמכי התוכנית : תשריט / נספח חלוקה / טבלת איזון / נספח עצים – מחייב תכנית העמדה וקווי בניין (נספח 1) / חתכים (נספח 2) – מנחים וחלק מהנתונים מחייבים. סעיף 4.1.2 (א)(יא)(7) - הוראות בינוי ופיתוח- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. -לעניין זה הוגשה הקלה. סעיף 4.3 : מבנים ומוסדות ציבור סעיף 4.3.1 א - קובע שימושים במגרש 408 לבתי ספר, תא שטח 409 גני ילדים או מעונות יום. סעיף 4.3.1 ב- "...רשאית הועדה המקומית לשלב שימושים נוספים בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה ע"י עיריית ים לעת מתן היתר בניה". (ו) סעיף 4.3.2 א : (א) "הבינוי יהיה בהתאם לתב"ע 14295 ולנספחים 1 ו-2 אשר הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מירביים, מפלס ה 0.00, גובה בניה מירבי". (ב) "מפלס 0.00 בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטיה של עד 1 מ' ממפלס ה 0.00 לעת מתן היתר בניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח 1, ישתנה, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0.00 לבין גובה הכביש המצויין בנספח 1..."		

(ג) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכסית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5. (ד) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1. (ה) תכסית הבניה המירבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח. והתכסית התת"ק לא תעלה על 80%. (ו) חנייה : (א) "החניה תהיה ע"פ התקן מקומות החניה..יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד". לעניין זה הוגשה הקלה. (ב) "עבור מוסדות החינוך הציבוריים יתוכננו חניות גם לאורך הכבישים לשם הורדה ואיסוף הילדים". סעיף 5 - טבלת זכויות : קובעת שטחי בניה במגרש 408 : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-9,192 מ"ר, שרות-1,379 מ"ר. תכסית : 45% משטח תא השטח. גובה מבנה : 13.5 מ'. קומות : 2 מתחת לכניסה הקובעת ו-3 מעל הכניסה הקובעת. הערות לטבלה : סעיף 5.2 - "גובה הקומות הינו גובה המעקה בקומה האחרונה, לא כולל מעלית וגג חדר מדרגות". סעיף 5.5 - "תותר העברת שטחים מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00, ובתנאי שסך כל השטחים בתא השטח לא ישתנה". סעיף 6.11 - שמירה על עצים בוגרים. שטחים : תב"ע 14295 : מעל הקרקע: עיקרי : 9,192 שירות : 1,379 סה"כ : 10,571 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 סה"כ שטחים תב"ע : 10,571 מ"ר מוצע :		

מעל הקרקע: עיקרי : 2828.64 שירות : 300.61 סה"כ : 3,129.25 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : 1873.85 שירות : 60.22 סה"כ : 225.08 סה"כ שטחים מוצעים : 5,228.18 מ"ר קיים (ת.ב. 2023/295 ת.ב. 2024/296) : 5,103 מ"ר סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 10,331.18 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מוצעים 6 מ"ח, חניית נכה גבוה, 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס, 21 חניות אופניים. מבוקשת הקלה מהוראות תכנית 5166 ב' בדבר חניות מחוץ לתחום המגרש. הערה : תכנון הדרך כולל החניות מבוצעים ע"י חברת ערים במקביל. (לא נדרש בהליך היתר, לעניין זה התקבל מייל מאופיר מאי מה- 17.12.2020 : " בעבודות פיתוח שטח לרבות סלילת כבישים והקמת שצ"פים המבוצעים בצרה מאורגנת עי החברה האחראית על פיתוח השטח (משרד השיכון, חברת ערים, חברת מוריה וכדומה) ולא עי גורם פרטי, איננו דורשים הליכים של הוצאת היתר בניה אלא תיאום תכנוני בלבד עם הגורמים הרלוונטים, וניתן לבצע את העבודות מכח ההרשאה שניתנה לחברה המפתחת לעבודות הכשרת השטח") . טבלת מאזן חניה : שימוש : ביי"ס כתה : 24 ., דרוש : 24 מ"ח + 1 חניית נכה + 84 מ"ח לאופניים. מתוכנן : 6 מ"ח + 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס + 1 חניות נכה + 21 חניות אופניים. * לשימושי הקרקע הנ"ל לא נדרשת חניית אופנועים. * בהתאם לבקשת העירייה הוחלט לתת 3 מ"ח 'נשק וסע' עבור גנ"י. * ע"פ סעיף 14.6.3 (א) "רשאית הועדה המקומית לאשר תקן חניה לביי"ס יסודי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".		

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 11/8/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס יסודי 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן. מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408, בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה ומפרץ לאוטובוס. עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166 הוועדה המקומית אישרה עד לרבע מתקן החנייה. מצורף אישור מחלקת הסדרי תנועה. תנאי לטופס 4-אישור רשות תמרור". חשוב לציין !!! באישורה של מח' התנועה נרשם כי : "מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408" - הדבר אינו מדויק, החניות מוצעות מחוץ לחלקה כחלק מכביש פיתוח עתידי שאינו במסגרת בקשה זו. 5. להכרעת הוועדה : באם לאשר עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166 הוועדה המקומית עד לרבע מתקן החניה עפ"י סמכותה של הוועדה. 4. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : (א) הקלה מהוראות תכנית 14295 סעיף 5 לעניין בינוי ביתן שומר מעבר לקו הבניין, עפ"י חוק תכנון ובניה, תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ב). (ב) הקלה מסעיף 4.1.2 (א)(י"א)(7) שבהוראות תכנית 14295 בדבר גובה הגדרות. (ג) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" לפי תכנית 14295. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תום מועד התנגדויות : 18/6/24 אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		

הקלה מהוראות תכנית 14295 סעיף 5 לעניין בינוי ביתן שומר מעבר לקו הבניין, עפ"י חוק תכנון ובניה, תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ב). הקלה מסעיף 4.1.2 (א)(י"א)(7) שבהוראות תכנית 14295 בדבר גובה הגדרות. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" לפי תכנית 14295."	28/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חוזה 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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור משרד הבריאות	13
	הצהרת עורך הבקשה	14
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	15
כן	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	16
	אישור בזק/ח. תקשורת	17
כן	אישור אגף המאור ע"פ סעיף 4.4.2' בתב"ע.	18
	אישור מחלקת נכסים (גם לכלל החלקות אשר בתהליך הפקעה)	19
	טיפול בנושא צו החניה	20
	תיקון פריסות גדרות כנדרש- פריסות מחוץ למגרש.	21
	אישור חברת חשמל	22
	אישור רשות העתיקות	23

24	תיקון בטבלת השטחים הכללית בהגשה 933336 לשטח 1264.39 בתואם ל-2 ההגשות האחרות במגרש
25	הוספת שרטוט גרם המדרגות חיצוני דרומי במבט בקומות 1 + 2 + גג
26	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה :

הבקשה תואמת את תכנית 14295 החלה על המקום וקובעת :

(א) סעיף 1.6 - כפיפות לתכנית : 5022, 5022, 5166, 5834, 5022.

(ב) סעיף 1.7 - מסמכי התוכנית : תשריט / נספח חלוקה / טבלת איזון / נספח עצים – מחייב תכנית העמדה וקווי בניין (נספח 1) / חתכים (נספח 2) – מנחים וחלק מהנתונים מחייבים.

סעיף 4.1.2 (א)(יא)(7-) הוראות בינוי ופיתוח- גובה קירות תמך לא יעלה על 3 מ'. -לעניין זה הוגשה הקלה.

סעיף 4.3 : מבנים ומוסדות ציבור

סעיף 4.3.1 א - קובע שימושים במגרש 408 לבתי ספר, תא שטח 409 גני ילדים או מעונות יום.

סעיף 4.3.1 ב- "...רשאית הועדה המקומית לשלב שימושים נוספים בכפוף לדרישות הפרוגרמטיות שתקבענה ע"י עיריית ים לעת מתן היתר בניה".

(ו) סעיף 4.3.2 א :

(א) "הבינוי יהיה בהתאם לתב"ע 14295 ולנספחים 1 ו-2 אשר הינם מנחים למעט בנושאים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין מירביים, מפלס ה 0.00, גובה בניה מירבי".

(ב) "מפלס 0.00 בכל אחד מתאי השטח יהא בהתאם למפורט בנספחים 1 ו-2 והינו מחייב. למרות האמור לעיל תותר סטיה של עד 1 מ' ממפלס ה 0.00 לעת מתן היתר בניה. במקרה שגובה מפלס הכביש הגובל, המצוין בנספח 1, ישתנה, ישמר יחס הגבהים בין מפלס ה 0.00 לבין גובה הכביש המצוין בנספח 1...."

(ג) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות המירבי, תכנית הבניה המירבית וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בסעיף 5.

(ד) קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט ובנספח מס' 1 .

(ה) תכנית הבניה המירבית מעל הקרקע לא תעלה על 45% משטח תא השטח. והתכנית התת"ק לא תעלה על 80%.

(ו) חנייה :

(א) "החניה תהיה ע"פ התקן מקומות החניה..יבוצעו בתחום תאי השטח בלבד". לעניין זה הוגשה הקלה.

(ב) "עבור מוסדות החינוך הציבוריים יתוכננו חניות גם לאורך הכבישים לשם הורדה

ואיסוף הילדים".

סעיף 5 - טבלת זכויות :

קובעת שטחי בניה במגרש 408 :
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי-9,192 מ"ר, שירות-1,379 מ"ר.

תכסית : 45% משטח תא השטח.

גובה מבנה : 13.5 מ'.

קומות : 2 מתחת לכניסה הקובעת ו-3 מעל הכניסה הקובעת.

הערות לטבלה :

סעיף 5.2 - "גובה הקומות הינו גובה המעקה בקומה האחרונה, לא כולל מעלית וגג חדר מדרגות".

סעיף 5.5 - "תותר העברת שטחים מעל מפלס ה-0.00 אל מתחת למפלס ה-0.00, ובתנאי שסך כל השטחים בתא השטח לא ישתנה".

סעיף 6.11 - שמירה על עצים בוגרים.

שטחים :

תב"ע 14295 :

מעל הקרקע : עיקרי : 9,192 שירות : 1,379 סה"כ : 10,571 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 סה"כ שטחים תב"ע : 10,571 מ"ר

מוצע :

מעל הקרקע : עיקרי : 2828.64 שירות : 300.61 סה"כ : 3,129.25 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 1873.85 שירות : 60.22 סה"כ : 225.08 סה"כ שטחים מוצעים :
5,228.18 מ"ר

קיים (ת.ב. 2023/295 ת.ב. 2024/296) : 5,103 מ"ר

סה"כ כללי בחלקה קיים + מוצע : 10,331.18 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצעים 6 מ"ח, חניית נכה גבוה, 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס, 21 חניות אופניים.

מבוקשת הקלה מהוראות תכנית 5166 ב' בדבר חניות מחוץ לתחום המגרש.

הערה :

תכנון הדרך כולל החניות מבוצעים ע"י חברת ערים במקביל. (לא נדרש בהליך היתר, לעניין זה התקבל מייל מאופיר מאי מה- 17.12.2020 : " בעבודות פיתוח שטח לרבות סלילת כבישים והקמת שצ"פים המבוצעים בצרה מאורגנת עי החברה האחראית על פיתוח השטח (משרד השיכון, חברת ערים, חברת מוריה וכדומה) ולא עי גורם פרטי, איננו דורשים הליכים של הוצאת היתר בניה אלא תיאום תכנוני בלבד עם הגורמים הרלוונטיים, וניתן לבצע את העבודות מכח ההרשאה שניתנה לחברה המפתחת לעבודות הכשרת השטח").

טבלת מאזן חניה :

שימוש : ביי"ס כיתה : 24 ,.

דרוש : 24 מ"ח + 1 חניית נכה + 84 מ"ח לאופניים.

מתוכנן : 6 מ"ח + 4 מפרצי העלאה והורדה ומפרץ לאוטובוס + 1 חניית נכה + 21 חניות אופניים.

* לשימושי הקרקע הנ"ל לא נדרשת חניית אופנועים.

* בהתאם לבקשת העירייה הוחלט לתת 3 מ"ח 'נשק וסעי' עבור גנ"י.

* ע"פ סעיף 14.6.3 (א) "רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי עד לרבע מתקן החניה הקבוע בטבלה, בכפוף לכך שיתקן מפרץ הורדה לאוטובוסים".

התקבלה חו"ד מחלקת התנועה בתאריך 11/8/2024 : "אין התנגדות לתכנית. עבור ביי"ס יסודי 24 כיתות דרוש 24 מ"ח עפ"י התקן. מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408, בנוסף מוצע 4 מפרצי הורדה והעלאה ומפרץ לאוטובוס.

עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166 הוועדה המקומית אישרה עד לרבע מתקן החנייה.

מצורף אישור מחלקת הסדרי תנועה. תנאי לטופס 4-אישור רשות תמרור".

חשוב לציין !!!

באישורה של מח' התנועה נרשם כי : "מוצע בתכנית 6 מ"ח + חניה נכה גבוה בחלקה 408"- הדבר אינו מדויק, החניות מוצעות מחוץ לחלקה כחלק מכביש פיתוח עתידי שאינו במסגרת בקשה זו.

5. להכרעת הוועדה :

באם לאשר עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב הוועדה המקומית עד לרבע מתקן החניי עפ"י סמכותה של הוועדה.

4. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :
(א) הקלה מהוראות תכנית 14295 סעיף 5 לעניין בינוי ביתן שומר מעבר לקו הבניין, עפ"י חוק תכנון ובניה, תקנות הגדלת סטיה בקו בניין סעיף 4 (א)(1)(ב).

(ב) הקלה מסעיף 4.1.2 (א)(י"א)(7) שבהוראות תכנית 14295 בדבר גובה הגדרות.

(ג) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" לפי תכנית 14295.

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
תום מועד התנגדויות : 18/6/24

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2008/0643.03</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שינויים בת.ב. מס" 02.0643/2008 לצורך הגבהת פיר מעלית לנגישות בחריגה מנספח בינוי מנחה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	באמצעות חברת עדן אגף תרבות
עורך הבקשה	אדריכל מילסון ארד סלמה
מתכנן השלד	אכברט יובל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הענ 9 , מורשה

גוש	חלקה	בשלמות
30054	77	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13141	תחילת תוקף	24/02/2012	1		

תאור הבקשה

בשכונת מורשה , רחוב הע"ח, בגוש 30054 חלקה 77 קיים מבנה לשימור עם חזיתות אופייניים, ביי"ס לצילום ואומנויות, בן 6 קומות. המבנה קיים במרכז החלקה .

בת.ב 2008/643.00 , בתאריך 06/05/2010 יצא היתר לתוספת קומת מרתף חלקית ותוספת 2 קומות .

קומה אחרונה מובלעת בגג הרעפים, שינויים פנימיים ותוספת פיר מעלית.

בת.ב 2008/643.01 , בתאריך 25/10/2011 יצא היתר לחידוש ההיתר

בת.ב 2008/643.02 , בתאריך 14/06/2021 יצא היתר לתוספת אגף בחלקה המזרחי של החלקה הכולל 2 קומות מרתף ותוספת קומה וחלל גג רעפים .

בת.ב 2012/691.00 - יצא היתר לתוספת רמפה, להנגשת המבנה.

כעת, מוגשת בקשה להגבהת פיר המעלית לגישה לקומת הגג למפלס +11.92

שטחים : סה"כ שטח קיים כ- 1720.00 מ"ר, בבקשה זו אין תוספת שטח
בעלויות : התקבלה חתימת מח' הנכסים

מידע קודם

מתאריך	
11/12/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	בקשה להגבהת פיר מעלית מבנה לשימור ביי"ס לאומנויות מוסררה.
	כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר.
	וזאת , בעקבות בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג- בהתאם להחלטת הוועדה.
	התקבל אישור שימור עדכני במערכת מיום 04/12/2024.
	להכרעת הוועדה
	רקע:
	בקשה להגבהת פיר מעלית הוגשה לוועדה בתאריך 08/11/2023 , אולם ירדה מסדר היום מפאת חוסר הזמן.
	והוגשה לוועדה בשנית בתאריך 20/12/2023 .
	על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי
	למבנה לשימור ביי"ס לצילום ברחוב הע"ח 9.
	משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית.
	כעת (20/12/2023) מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92.

פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי: "פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר." בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה: הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח: - בוצע " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמין לדיון.-בוצע להלן חו"ד מח' השימור: הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 4.1.2/ז' כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה " יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה		

לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי . במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג . יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחוו"ד משפטית (פירוט להלן) . נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים . על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 . להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן : להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור . 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי , לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמינה לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה . בתאריך 07/11/2023 התקבל מייל מאד' שרון דינור הממונה על השימור לפיו : לאחר בדיקה נוספת ודיון מול אדריכלית סלמה ארד מגישת הבקשה שהינה אחת מהאדריכליות המובילות בתחום השימור ברצוני לבקש למשוך את הסתייגות מחלקת השימור מהבקשה מהטעמים הבאים מדובר בבניין ציבורי אשר הקומה האחרונה אליה מבוקשת ההנגשה אף היא ציבורית (ספריה)		

המעלית אומנם פורצת מחוץ לתחום גג הרעפים אך גג זה אינו היסטורי אלא תוספת חדשה לבניין המעלית נמצאת במרכז המגרש ורוב רובה בתחום הבינוי של הבניין - כלומר מבחינת נצפות אינה ממוקמת על חזית או פוגעת במראה הרחוב עבודות השימור הנעשות בבניין זה בקומות ההיסטוריות הינן מוקפדות ומלוות לא רק באדריכלית שימור אלא גם באנשי שימור מנוסים בביצוע נעשה ידוע ציבור לעמותת האדריכלים והמועצה לשימור אתרים אשר לא הגישו התנגדות לבקשה לאור כל האמור לעיל אני חושבת שמראה גגות הרעפים שמופר בנקודה אחת ובאופן מינורי עבור מטרה ציבורית נעלה מצדיק את החריגה ככל ואני נדרשת לדיון עצמו אני זמינה עבורכם פרסום : הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה". הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון : התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון		

החלטת וועדה מיום 20/12/2023 : הבקשה נדונה ואושרה ע"י הוועדה בתנאים : תנאי למתן היתר בניה הינו אישור על הפקדת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית המאפשרת את ההגבהה. תנאי למתן טופס 4 הינו אישור על מתן תוקף לתב"ע. כמו כן יש לבחון אופציה למעלית בעלת מנוע צמוד מאחור, שלא תבלוט מעל גובה הבניין, על פי תב"ע שמאפשרת את גובהה". דיון 2 לאחר וועדה מיום 20/12/2023 : כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר. לאחר בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20/12/23. התקבל במערכת אישור עדכני ממחלקת השימור מיום 09/12/2024 : הוגשה בקשה להיתר שינויים להגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה. בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב : "התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2.4' כתוב : "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה." יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג." על אף חוות הדעת של מחלקת שימור, ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת		

את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת. יש לציין כי, הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון, מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי. הסעיף הנ"ל נדרש ע"י וועדת שימור שדנה בתב"ע 13141 בשנת 2009 והדגישה כי הצנעת המעלית היא בתוך הגג. כמו כן דרשה הוועדה, הקפדה על שיפועי גג מלאים בשל חשיבות החזית החמישית. ראו החלטת וועדת שימור בהמשך. ולכן עמדת מחלקת שימור הינה שאין להגביה את המעלית ולמצוא פתרון אחר. במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג. יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן). נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים. על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02. להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן: להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבורי. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי, לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן: " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי. " יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל		

ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמינה לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה. להלן החלטת וועדת שימור מתאריך 16.9.2009 בדיון בתכנית 13141 : לכבוד אדר' אבנר סימון -עורך הבקשה הנדון : החלטת וועדת השימור – בית ספר לצילום, ע"ח 9,מוסררה, תכנית 13141, ג"ח 30054\105 שלום רב, בקשתך נדונה וועדת שימור שמספרה 80 מתאריך 16/09/09 המלצת יח' השימור לוועדת שימור מס' 80 החזית החמישית סודרה ותוכננה מחדש בהתאם להנחיות יח' השימור. יש להקפיד על שיפועי גג מלאים. יש להגביה את הקומה השלישית לגובה מלא (כלומר 3 מטרים) , בכדי לשמור על יחס נאות בין הקומות ולצמצם את שיפועי הגג ל – 22-30 מעלות. 2) יוכנס לתקנון התכנית כי עיצוב האגף החדש, פרטי בניין ופרטי חיבור בין ישן לחדש יתואמו מול יח' השימור לעת הוצאת היתר בניה. 1.פיר המעלית הוצנע בתוך גג המבנה. יש להוסיף בתקנון כי לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר בניה. החלטת ועדת שימור מס' 80 א) יש להוסיף גג רעפים מעל האגף עם הגג השטוח בתאום ובאישור יח' השימור . ב) לקבל את המלצות יח' השימור כפי שהוגשו לוועדת שימור מס' 80. להכרעת הוועדה		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13141 תחילת תוקף : 24/02/2012 ייעוד הקרקע : בית ספר לצילום רקע : בקשה להגבהת פיר מעלית הוגשה לוועדה בתאריך 08/11/2023 , אולם ירדה מסדר היום מפאת חוסר הזמן. והוגשה לוועדה בשנית בתאריך 20/12/2023 . על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי למבנה לשימור בייס לצילום ברחוב הע"ח 9. משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית. כעת מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92 . פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי : " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר." בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה :	11/12/2024	חוות דעת תכנונית

הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח : - בוצע " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמינה לדיון.-בוצע להלן חו"ד מח' השימור : הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2.4/ז' כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה ". יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי . במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג . יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן)		

נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים . על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 . להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן : להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור . 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי , לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמין לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה . בתאריך 07/11/2023 התקבל מייל מאד' שרון דינור הממונה על השימור לפיו : לאחר בדיקה נוספת ודיון מול אדריכלית סלמה ארד מגישת הבקשה שהינה אחת מהאדריכליות המובילות בתחום השימור ברצוני לבקש למשוך את הסתייגות מחלקת השימור מהבקשה מהטעמים הבאים		

מדובר בבניין ציבורי אשר הקומה האחרונה אליה מבוקשת ההנגשה אף היא ציבורית (ספריה) המעלית אומנם פורצת מחוץ לתחום גג הרעפים אך גג זה אינו היסטורי אלא תוספת חדשה לבניין המעלית נמצאת במרכז המגרש ורוב רובה בתחום הבינוי של הבניין - כלומר מבחינת נצפות אינה ממוקמת על חזית או פוגעת במראה הרחוב עבודות השימור הנעשות בבניין זה בקומות ההיסטוריות הינן מוקפדות ומלוות לא רק באדריכלית שימור אלא גם באנשי שימור מנוסים בביצוע נעשה ידוע ציבור לעמותת האדריכלים והמועצה לשימור אתרים אשר לא הגישו התנגדות לבקשה לאור כל האמור לעיל אני חושבת שמראה גגות הרעפים שמופר בנקודה אחת ובאופן מינורי עבור מטרה ציבורית נעלה מצדיק את החריגה ככל ואני נדרשת לדיון עצמו אני זמינה עבורכם פרסום : הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה". הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון : התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון		

דיון 2 לאחר וועדה מיום 20/12/2023 : הבקשה נדונה ואושרה ע"י הוועדה בתנאים : תנאי למתן היתר בניה הינו אישור על הפקדת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית המאפשרת את ההגבהה. תנאי למתן טופס 4 הינו אישור על מתן תוקף לתב"ע. כמו כן יש לבחון אופציה למעלית בעלת מנוע צמוד מאחור, שלא תבלוט מעל גובה הבניין, על פי תב"ע שמאפשרת את גובהה". כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר. לאחר בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג. דיון 2 לאחר וועדה מיום 20/12/2023 : כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר. לאחר בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20/12/23. התקבל במערכת אישור עדכני ממחלקת השימור מיום 09/12/2024 : הוגשה בקשה להיתר שינויים להגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה. בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב : "התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2.4' כתוב : "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה."		

יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג." על אף חוות הדעת של מחלקת שימור, ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת. יש לציין כי, הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון, מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי. הסעיף הנ"ל נדרש ע"י וועדת שימור שדנה בתב"ע 13141 בשנת 2009 והדגישה כי הצנעת המעלית היא בתוך הגג. כמו כן דרשה הוועדה, הקפדה על שיפועי גג מלאים בשל חשיבות החזית החמישית. ראו החלטת וועדת שימור בהמשך. ולכן עמדת מחלקת שימור הינה שאין להגביה את המעלית ולמצוא פתרון אחר. במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג. יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן). נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים. על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02. להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן: להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי, לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן:		

" הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי. " יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמינה לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה. להלן החלטת וועדת שימור מתאריך 16.9.2009 בדיון בתכנית 13141 : לכבוד אדר' אבנר סימון -עורך הבקשה הנדון : החלטת וועדת השימור – בית ספר לצילום, ע"ח 9,מוסררה, תכנית 13141, ג"ח 30054\105 שלום רב, בקשתך נדונה וועדת שימור שמספרה 80 מתאריך 16/09/09 המלצת יח' השימור לועדת שימור מס' 80 החזית החמישית סודרה ותוכננה מחדש בהתאם להנחיות יח' השימור. יש להקפיד על שיפועי גג מלאים. יש להגביה את הקומה השלישית לגובה מלא (כלומר 3 מטרים) , בכדי לשמור על יחס נאות בין הקומות ולצמצם את שיפועי הגג ל – 22-30 מעלות. 2) יוכנס לתקנון התכנית כי עיצוב האגף החדש, פרטי בניין ופרטי חיבור בין ישרן לחדש יתואמו מול יח' השימור לעת הוצאת היתר בניה. 1.פיר המעלית הוצנע בתוך גג המבנה. יש להוסיף בתקנון כי לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר בניה. החלטת ועדת שימור מס' 80		

(א) יש להוסיף גג רעפים מעל האגף עם הגג השטוח בתאום ובאישור יח' השימור . (ב) לקבל את המלצות יח' השימור כפי שהוגשו לוועדת שימור מס' 80. להכרעת הוועדה		
הבקשה הינה עבור הגבהת פיר מעלית. תנאי למתן היתר הבנייה הינו אישור על הפקדת תב"ע בסמכות ועדה מחוזית המאפשרת את ההגבהה . תנאי למתן טופס 4 הינו אישור על מתן תוקף לתב"ע. כמו כן יש לבחון אופציה למעלית בעלת מנוע צמוד מאחור, שלא תבלוט מעל גובה הבניין, על פי תב"ע שמאפשרת את גובהה.	20/12/2023	דין בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
בקשה להגבהת פיר מעלית הוגשה לוועדה בתאריך 08/11/2023 , אולם ירדה מסדר היום מפאת חוסר הזמן. כעת מוגשת לוועדה בשנית , לאישורה. על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי למבנה לשימור בייס לצילום ברחוב הע"ח 9. משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית. כעת מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92.	19/12/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי: "פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר." בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה: הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח: - בוצע " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמין לדיון.-בוצע להלן חו"ד מח' השימור: הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 4.1.2/ז' כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה " יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה		

לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי . במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג . יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן) . נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים . על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 . להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן : להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור . 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי , לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמינה לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה . פרסום : הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" .		

הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון : התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13141 תחילת תוקף : 24/02/2012 ייעוד הקרקע: בית ספר לצילום מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 2902, 3188 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ס' 4.1.2(ז) קובע: " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר. ס' 4.1.2(טו) קובע סטייה ניכרת קווי בניין וגובה המבנה גובה מבנה : 16.67 מ' שטחי בניה מותרים : 1788 מ"ר	26/11/2023	חוות דעת תכנונית

סה"כ קומות : 4 מעל הכניס ה, 2 מתחת לכניסה. שטחי בניה , שטחים קיימים : 1720.00 מ"ר לא מוצעים שטחים במסגרת הבקשה חוות דעת אדריכלית בקשה להגבהת פיר מעלית הוגשה לוועדה בתאריך 08/11/2023 , אולם ירדה מסדר היום מפאת חוסר הזמן. כעת מוגשת לוועדה בשנית , לאישורה. על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי למבנה לשימור ב"ס לצילום ברחוב הע"ח 9. משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית. כעת מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92. פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי : " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר." בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה : הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח : - בוצע		

" הגבחת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמינה לדיון. -בוצע להלן חו"ד מח' השימור : הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבחת המעלית. הבקשה להגבחת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבחת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבחה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2.4/ז כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה ". יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי . במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג . יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן) נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים . על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 .		

להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן : להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור . 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי , לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמין לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה . פרסום : הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" . הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון :		

התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון		
מאפת חוסר הזמן .	08/11/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי למבנה לשימור בייס לצילום ברחוב הע"ח 9. משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית. כעת מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92. פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי : " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר." בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה : הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח : - בוצע " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמין לדיון.-בוצע להלן חו"ד מח' השימור : הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02.	05/11/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 4.1.2 ז' כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה ". יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי . במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג . יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן) נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים . על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 . להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן : להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור . 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי , לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל		

ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמינה לדיון . מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה . פרסום : הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח : " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה". הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון : התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13141 תחילת תוקף : 24/02/2012 ייעוד הקרקע: בית ספר לצילום	01/11/2023	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 3188 ,2902 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה ס' 4.1.2(ז) קובע : " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר. ס' 4.1.2(טו) קובע סטייה ניכרת קווי בניין וגובה המבנה גובה מבנה : 16.67 מ' שטחי בניה מותרים : 1788 מ"ר סה"כ קומות : 4 מעל הכניס ה, 2 מתחת לכניסה. שטחי בניה , שטחים קיימים : 1720.00 מ"ר לא מוצעים שטחים במסגרת הבקשה חוות דעת אדריכלית על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין , הוראות בינוי למבנה לשימור ב"ס לצילום ברחוב הע"ח 9. משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית. כעת מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92. פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים. לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי : " פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין , לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר."		

בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה : הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח : - בוצע " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה" יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל התאחדות האדריכלים ובוני הערים יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמינה לדיון.-בוצע להלן חו"ד מח' השימור : הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה . בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב " התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2.4/ז כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה ". יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג " על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת . יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי .		

במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג. יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן). נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים. על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02. להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן: להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור. 1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי, לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן: " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " . 2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל - א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר) 3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמין לדיון. מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה. פרסום: הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים, בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח: " הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה " .		

הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש. לאחר פרסום אין מתנגדים אין חריגה מגבול מגרש. תנאים לדיון: התקבלו תנאים לדיון: שימור- יש לזמנם לדיון		
הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מ' בחריגה מנספח בינוי מנחה	22/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
כן	הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
כן	תעודת עורך בקשה בתוקף	6
כן	אישור יועץ מעליות שתכנון פיר המעלית עומדת בתקנות בטיחות אש	7
כן	בדף הראשון לעדכן כתובות	8
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	9
	אישור מח' שימור-תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים.	10
	בהתאם לדרישת מח' השימור- יש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור	11
כן	אישור יועץ מעליות כי המעלית שתותקן עומדת בהנחיות התקן	12
	בהתאם להחלטת הוועדה- תנאי להיתר אישור להפקדת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית	13
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	14
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	15

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

בקשה להגבהת פיר מעלית מבנה לשימור ביי"ס לאומנויות מוסררה.

כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר.

וזאת, בעקבות בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג- בהתאם להחלטת הוועדה.

התקבל אישור שימור עדכני במערכת מיום 04/12/2024.

להכרעת הוועדה

רקע:

בקשה להגבהת פיר מעלית הוגשה לוועדה בתאריך 08/11/2023, אולם ירדה מסדר היום מפאת חוסר הזמן.

והוגשה לוועדה בשנית בתאריך 20/12/2023.

על המקום החלה תוכנית 13141 משנת 2011 הקובעת תוספת שטחים, קווי בניין, הוראות בינוי

למבנה לשימור ב"ס לצילום ברחוב הע"ח 9.

משך השנים יצאו היתרים לתוספות שטחים וקומות בהתאם לתכנית.

כעת (20/12/2023) מבוקשת הגבהת פיר מעלית קיים לקומת חלל הגג הקיימת בהיתר מפלס +11.92.

פיר המעלית המוצע יוצא תחום גג הרעפים.

לעניין זה ס' 4.1.2(ז) קובע כי: "פיר מעלית יוצנע בתוך הבניין, לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת ההיתר."

בדבר ס' זה התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 14/08/2022 לפיה:

הבקשה תובא לדיון בוועדה- בוצע

הבקשה תעבור הליך פרסום ליידוע הציבור בנוסח: - בוצע

" הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה "

יש להמציא עותק מפרסום ל- בוצע

מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

התאחדות האדריכלים ובוני הערים

יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של עיריה ולהזמינה לדיון.-בוצע

להלן חו"ד מח' השימור :

הוגשה בקשה להיתר שינויים שמבקש הגבחה המעלית. הבקשה להגבחה המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבחה המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבחה .

בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב

" התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 4.1.2/ז' כתוב: "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה ".

יש למצוא דרך אחרת להגיש את קומת הגג ."

על אף חוות הדעת של מחלקת שימור , ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת .

יש לציין כי הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי .

במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג .

יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן) .

נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים .

על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02 .

להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן :

להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב

במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור .

1. ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבחה פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי ,

לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן :

" הגבחה פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי " .

2. יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל -

א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר)

3. יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמין לדיון .

מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה .

בתאריך 07/11/2023 התקבל מייל מאד' שרון דינור הממונה על השימור לפיו :

לאחר בדיקה נוספת ודיון מול אדריכלית סלמה ארד מגישת הבקשה שהינה אחת מהאדריכליות המובילות בתחום השימור ברצוני לבקש למשוך את הסתייגות מחלקת השימור מהבקשה מהטעמים הבאים

מדובר בבניין ציבורי אשר הקומה האחרונה אליה מבוקשת ההנגשה אף היא ציבורית (ספריה)

המעלית אומנם פורצת מחוץ לתחום גג הרעפים אך גג זה אינו היסטורי אלא תוספת חדשה לבניין

המעלית נמצאת במרכז המגרש ורוב רובה בתחום הבינוי של הבניין - כלומר מבחינת נצפות אינה ממוקמת על חזית או פוגעת במראה הרחוב

עבודות השימור הנעשות בבניין זה בקומות ההיסטוריות הינן מוקפדות ומלוות לא רק באדריכלית שימור אלא גם באנשי שימור מנוסים בביצוע

נעשה ידוע ציבור לעמותת האדריכלים והמועצה לשימור אתרים אשר לא הגישו התנגדות לבקשה

לאור כל האמור לעיל אני חושבת שמראה גגות הרעפים שמופר בנקודה אחת ובאופן מינורי עבור מטרה ציבורית נעלה מצדיק את החריגה

ככל ואני נדרשת לדיון עצמו אני זמינה עבורכם

פרסום :

הבקשה חורגת מהוראות התשריט לפיו פיר המעלית אינו יוצא מקו הרעפים,

בדבר חריגה מקו הרעפים בוצע הליך פרסום בהתאם לחו"ד משפטית, בנוסח :

" הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח בינוי מנחה".

הומצא עותק מהפרסום לגורמים הנוספים לפי הנחיית היועמ"ש.

לאחר פרסום אין מתנגדים

אין חריגה מגבול מגרש.

תנאים לדיון :

התקבלו תנאים לדיון : שימור- יש לזמנם לדיון

החלטת וועדה מיום 20/12/2023 :

הבקשה נדונה ואושרה ע"י הוועדה בתנאים :

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור על הפקדת תב"ע בסמכות וועדה מחוזית המאפשרת את ההגבהה.

תנאי למתן טופס 4 הינו אישור על מתן תוקף לתב"ע.

כמו כן יש לבחון אופציה למעלית בעלת מנוע צמוד מאחור, שלא תבלוט מעל גובה הבניין, על פי תב"ע שמאפשרת את גובהה".

דיון 2 לאחר וועדה מיום 20/12/2023 :

כעת הבקשה מובאת לדיון נוסף בהנחיית אד' ענת קליינמן ולאחר שהונחתה ע"י מהנדס העיר.

לאחר בדיקתה של אד' ענת קליינמן, כי לא ניתן לבצע את המעלית ללא הבליטה בגג בהתאם להחלטת

הוועדה מיום 20/12/23.

התקבל במערכת אישור עדכני ממחלקת השימור מיום 09/12/2024 :

הוגשה בקשה להיתר שינויים להגבהת המעלית. הבקשה להגבהת המעלית התבקשה כבר בהיתר קודם 2008/643.02. היתר זה אושר בתנאים ע"י מחלקת שימור פרט להגבהת המעלית ולכן שונתה הבקשה ואושרה ללא ההגבהה.

בחוות דעת מחלקת שימור להיתר הקודם נכתב :

"התכנית מאושרת מלבד גובה פיר המעלית המוצע החורג מגובה גג הרעפים ואינו מוצנע כולו בתוך המבנה. בתקנון התב"ע בסעיף 1.2/4.1' כתוב : "פיר המעלית יוצנע בתוך הבניין. לא ינתנו הקלות לגבי פיר המעלית לעת הוצאת היתר הבניה."

יש למצוא דרך אחרת להנגיש את קומת הגג."

על אף חוות הדעת של מחלקת שימור, ניתנה בתאריך 28.3.2022 חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים מיוחדים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן, המאפשרת את אישור הבקשה בתנאי שיבוצע יידוע הציבור ותנאים נוספים (ראו בהמשך). המבקשים העדיפו להגיש בקשה נפרדת למעלית המוגשת בזאת.

יש לציין כי, הסעיף בתב"ע 13141 שמדגיש את נושא הצנעת פיר המעלית בתקנון, מדגיש את ההקפדה היתרה הנדרשת במבנה לשימור ושמירה על חזיתותיו לרבות החזית החמישית ולכן הנושא הוא לא רק משפטי כי אם ערכי. הסעיף הנ"ל נדרש ע"י וועדת שימור שדנה בתב"ע 13141 בשנת 2009 והדגישה כי הצנעת המעלית היא בתוך הגג. כמו כן דרשה הוועדה, הקפדה על שיפועי גג מלאים בשל חשיבות החזית החמישית. ראו החלטת וועדת שימור בהמשך. ולכן עמדת מחלקת שימור הינה שאין להגביה את המעלית ולמצוא פתרון אחר.

במידה ותאושר הבקשה, נבקש לתאם את העיצוב של המעלית עם מחלקת שימור. תינתן עדיפות למעלית זכוכית שתשתלב טוב יותר עם חדר המדרגות ועם הגג.

יש לכלול תנאים נדרשים בהתאם לחו"ד משפטית (פירוט להלן).

נציין שחוות הדעת ניתנה לתכנית סרוקה ולא מספיק ברורה. תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית כנדרש ונספח פרטים.

על ההיתר יחולו כל התנאים שנכתבו בהיתר 2008/643.02.

להלן חוות דעת משפטית ע"י המשנה ליועץ המשפטי לעניינים בעיריית ירושלים עו"ד דני ליבמן:

להלן עמדתנו בנדון בהמשך להחלטת רשות רישוי וביחס לתנאי מחלקת השימור, ובהתחשב

במהות הנושא שעניינו נגישות לקומת גג פעילה במבנה ציבור.

ניתן לאשר את חלק הבקשה הנוגע להגבהת פיר המעלית בחריגה מנספח הבינוי,

לשם נגישות לקומת גג הרעפים (מוגבהת) של הבניין הקיים, בדרך של פרסום הקלה להלן:

" הגבהת פיר מעלית לנגישות לגובה 16.62 מטר בחריגה מנספח הבינוי. "

יש להמציא עותק מהבקשה להקלה ל -

א. מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל

ב. התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל (ע"ר)

יש להביא בפני הוועדה את עמדת מחלקת השימור של העירייה ולהזמין לדיון.

מצורפת הדמיה למבטים שנמסרה עתה מאדריכלית הבקשה.

להלן החלטת וועדת שימור מתאריך 16.9.2009 בדיון בתכנית 13141:

לכבוד אדריכל אבנר סימון - עורך הבקשה

הנדון : החלטת וועדת השימור – בית ספר לצילום, ע"ח 9, מוסררה, תכנית 13141, ג"ח
30054\105

שלום רב,

בקשתך נדונה וועדת שימור שמספרה 80 מתאריך 16/09/09

המלצת יח' השימור לוועדת שימור מס' 80

החזית החמישית סודרה ותוכנה מחדש בהתאם להנחיות יח' השימור. יש להקפיד על שיפועי
גג מלאים.

יש להגביה את הקומה השלישית לגובה מלא (כלומר 3 מטרים) , בכדי לשמור על יחס נאות בין
הקומות ולצמצם את שיפועי הגג ל – 22-30 מעלות.

2) יוכנס לתקנון התכנית כי עיצוב האגף החדש, פרטי בניין ופרטי חיבור בין ישן לחדש יתואמו
מול יח' השימור לעת הוצאת היתר בניה.

1. פיר המעלית הוצנע בתוך גג המבנה. יש להוסיף בתקנון כי לא יינתנו הקלות לגבי פיר המעלית
לעת הוצאת היתר בניה.

החלטת ועדת שימור מס' 80

(א) יש להוסיף גג רעפים מעל האגף עם הגג השטוח בתאום ובאישור יח' השימור .

(ב) לקבל את המלצות יח' השימור כפי שהוגשו לוועדת שימור מס' 80.

להכרעת הוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2015/0762.02</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, פרגולה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת אגף 2 כיתות מעון יום על גג מעון יום קיים לפי היתר 2015/762.00. פירוק פרגולות המאושרות בהיתר 2015/762.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבנה ציבור ע.ירושלים א.ב.ד.א נדלן
עורך הבקשה	אדריכל עדס יצחק
מתכנן השלד	אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף בורג 2 , קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30864	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5649	תחילת תוקף	17/02/2004			

תאור הבקשה

בשכונת קרית האומה בגוש 30864, חלקה 18, קיים בצידה הצפוני של החלקה מבנה בן קומה אחת המשמש למעון יום בן 3 כיתות (ת.ב. 2015/762) הכניסה למעון הינה מצידה הצפוני של החלקה. עוד קיים בצדה הדרומי של החלקה מבנה בן 2 קומות המשמש עבור 2 כיתות גנ"י (ת.ב. 2014/0085.00), והכניסה אליהן הינה מצידה הדרומי והמזרחי של החלקה.

בנוסף בת.ב. 2015/762.01 יצא חידוש היתר לתיק המקור (ת.ב. 2015/762).

בבקשה שלפנינו מוצעת תוספת קומה מעל מבנה מעון קיים (ת.ב. 2015/762) עבור אגף בן 2 כיתות, ממ"מ, 2 מעליות, ופירוק פרגולות המאושרות במסגרת היתר בת.ב. 2015/762.

הכניסה לתוספת מוצעת מצידה הצפוני של החלקה ממפלס +799.50.

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס $+799.50 = -0.00$:

מצידו הצפוני למבנה הקיים מוצעת תוספת מקורה עבור מבואת כניסה, מדרגות, מעלית נוסעים ומעלית מזון המאפשרות גישה לקומה העליונה.

תכנית קומה 1 - מפלס $+803.05 = +3.55$: 2 כיתות מעון יום עבור תינוקות ופעוטות. כל כיתת מעון כוללת: מחסן, שירותים ויציאה לחצר נפרדת לכל כיתת מעון. מוצע ממ"מ אשר ישמש את שתי הכיתות כאשר מוצעות 2 כניסות לממ"מ האחת מכיתת הפעוטות והשניה הינה דרך החצר של כיתת התינוקות.

בנוסף מוצעת גומחה לעגלות מזון, מעלית מזון, מעלית נוסעים, גרם מדרגות מקומת הקרקע

וגרם מדרגות חיצוני נוסף המיועד למילוט המוצע דרומית למבנה והינו חלק מפיתוח השטח.

עוד מוצע פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו כשטח שירות בתיק המקור.

תכנית קומת גג מפלס $+806.40 = +6.90$: מוצע גג טכני שטוח עם אפשרות עליה לגג ע"י פתח יציאה לגג.

שטחים :

עיקרי : 219.43 מ"ר שירות : 97.22 מ"ר סה"כ מוצע : 316.65 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

קווי בניין : ישנה חריגה מקו בנין קדמי לטובת מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש.

בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכ

מידע קודם

מתאריך	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
10/12/2024	
על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור	

בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 - מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00- עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש . בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה : באם יש לפרסם הקלה לעניין זה. בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך 05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרוייקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר.		

סה"כ: 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גני): שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת): 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת): 200.62 מ"ר. סה"כ: 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו: שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת): 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת): 97.22 מ"ר. סה"כ: 316.65 מ"ר. סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר, שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר, בת.ב. 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה: עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות: 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.		

אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס"ח תכנית שחלה בחלקה :	10/12/2024	חוות דעת תכנונית

5649 תחילת תוקף : 17/02/2004 ייעוד הקרקע : שטח לבנייני ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו. בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן) בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית". בסעיף 15.3.1 - מגרשים חדשים מס"מ 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות. בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א : מעל למפלס ה-0.00 עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר. סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה. לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש .		

בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. להכרעת הוועדה : באם יש לפרסם הקלה לעניין זה. בסעיף 23.14 - " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך 05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרויקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה. שטחים : שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר. סה"כ : 1,500 מ"ר. שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גני"י) : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר. סה"כ : 821.29 מ"ר. שטחים מוצעים בבקשה זו : שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר. שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר. סה"כ : 316.65 מ"ר.		

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62- מ"ר. מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762. בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ) לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר אין חריגה משטחי הבניה. יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תבי"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. אין חריגה מגבול מגרש. חניה : ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש. בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה. חו"ד מח"י התנועה מיום 01/05/2024 : אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גניי. מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות.		

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ"מ עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ"מ עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (ד)(1)(4) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה. תום מועד התנגדויות : 23/4/2024 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
1. הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של כ- 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א. ובהתאם לסעיף 4(א)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה 2. הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של כ- 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א. ובהתאם לסעיף 4(א)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה	02/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור שירותי הכבאות	8
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	10
כן	אישור משרד הבריאות	11
	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים	12
	אישור חברת תקשורת (בזק)	13
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	14

15	הצהרת עורך הבקשה
16	חוות דעת סופית מחלקת השימור
17	אישור חברת חשמל
18	ע"פ דרישת איכות הסביבה- מסחר-מצורפת תכנית מסחר הכוללת מפריד שומנים ומנדף. המנדף יעלה לגג הגבוה ביותר.
19	תיקון המפלסים האבסולוטיים של הקומות כנדרש.
20	סימון הריסת פרגולות בצורה ברורה יותר, וכן להוסיף סימוני הריסה בחזיתות והחתכים.
21	לתקן בטבלת מאזן החניה את המילים גן ילדים למעון יום קיים.

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

על המקום חלה תכנית 5649 משנת 2004 הקובעת :

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר המקומית לירושלים והוראות בתכנית 4300 למעט העומד בסתירה לתכנית זו.

בסעיף 15 - שטח לבנייני ציבור

בסעיף 15.3 - מגרש 17- שימושים- גני ילדים (מבוקש מעון יום ע"פ סעיף 15.1 וכן ע"פ סעיף 15.3.1 כדלהלן)

בסעיף 15.1 - "קבע בזאת כי, תותר בניה רב תכליתית במגרשים ושילוב מספר פונקציות בבניין אחד בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה (שטחי בניה, גובה הבניה וקווי הבניין) שעל פי התכנית".

בסעיף 15.3.1 - מגרשים חדשים מס' 15,16 ו-17 תותר בנית גני ילדים, מעונות יום ובתי כנסת. מודגש בזאת שבניה רב תכליתית במגרשים אלה תותר בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות הבניה שעל פי תכנית זו. מובהר בזאת שבכל מקום שמצוין גן ילדים או מעון יום, יכול להיות אחד משניהם או שניהם, ע"פ קביעת הרשויות המוסמכות.

בסעיף 15.3 - שטחי בניה מירביים, לרבות חדרי מדרגות ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א :

מעל למפלס ה-0.00 עיקרי- 1,300 מ"ר, שירות- 200 מ"ר, סה"כ- 1,500 מ"ר.

סעיף 15.8- תנאי למתן היתר בניה לגנ"י, מעונות יום ובתי ספר הינו תכנון העלאה והורדה מכלי רכב בתחומי המגרשים. מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה- ראה תכנית תנועה.

לא פורסמה הקלה לעניין מפרצי העלאה והורדה המוצעים מחוץ לגבולות המגרש .

בפרסום שבוצע בתיק (לעניין חריגות מקווי בניין לטובת מעלית), לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

להכרעת הועדה :

באם יש לפרסם הקלה לעניין זה.

בסעיף 23.14- " שימוש בחומרי בניה שאינם אבן בחזיתות...סוג החומר והגוון יתואמו מראש עם אדריכל קריי ת. הלאום וייקבעו בהיתר הבניה". ע"פ תשובת אד ענת קלינמן מתאריך

05.12.24 : אינה רואה מניעה בשימוש בחמרים שאינם אבן בפרויקט זה, הבקשה נבחנה ונמצאה ראויה עיצובית. ניתן לאשר שילוב האלומיניום באזור הכניסה.

שטחים :

שטחים מותרים בתכנית החלה במקום שמספרה 5649 :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 1,300 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200 מ"ר.

סה"כ : 1,500 מ"ר.

שטחים שנוצלו בהיתרים קודמים במגרש (מעון + גני"ל) :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 620.67 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 200.62 מ"ר.

סה"כ : 821.29 מ"ר.

שטחים מוצעים בבקשה זו :

שטחים עיקריים (מעל הכניסה הקובעת) : 219.43 מ"ר.

שטחי שירות (מעל הכניסה הקובעת) : 97.22 מ"ר.

סה"כ : 316.65 מ"ר.

סה"כ נותרו לבניה- עיקרי- 679.33 מ"ר , שטחי שירות- 0.62 מ"ר.

מבוקש בבקשה זו פירוק פרגולות קיימות אשר חושבו בשטחי השירות בשטח של 91.74 מ"ר , בת.ב 2015/762.

בנוסף מבוקש המרת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי-מבני ציבור מוצע- 6.43 מ"ר סה"כ (4.34 שטח שהיה מבואות וחדרי מדרגות, וכן 2.09- עובי קירות ממ"מ)

לאור המבוקש שטחים נותרים לבניה : עיקרי- 679.33 מ"ר, שירות : 97.55 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

יש חריגה מקו בניין קדמי לטובת בניית מעליות, לעניין זה פורסמה הקלה ע"פ תב"ע המעליות שמספרה 5022 סעיף 5א ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

אין חריגה מגבול מגרש.

חניה :

ע"פ טבלת יועץ התנועה אושר היתר המקור (2015/762) ללא חניה בגבולות המגרש.

בבקשה שלפנינו אין פתרון למ"ח, מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה מחוץ לגבולות המגרש בשטח אשר ייעודו דרך ומוצעות 4 חניות לאופניים בגבולות המגרש צפונית למבנה.

חו"ד מח' התנועה מיום 01/05/2024 :

אין התנגדות לתכנית ולהחלטת הוועדה

עבור תוספת 2 כיתות גן ילדים דרוש 2 מ"ח עפ"י התקן

עפ"י סעיף 14.6.3 שבתקן 5166ב רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח עבור גנ"י.

מוצע הסבת 2 חניות בזכות הדרך לחניות הורדה והעלאה מתומרר בשעות.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 2.70 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

ב) הקלה מקו בנין קידמי בשיעור של 1.30 מ' עבור מעלית בהתאם לתוכנית מעליות שמספרה 5022 סעיף 5א, ובהתאם לסעיף 4 (4)(1)(ד) בתקנות סטיה ניכרת בחוק התכנון והבניה.

תום מועד התנגדויות : 23/4/2024

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 31/12/2024 - ל כסלו תשפ"ה

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2024/25
מספר בקשה	<u>2023/0066.03</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תחנת שנאים
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תחנת כח חשמלי
מהות בקשה	הקמת חדר טרנספורמציה של חברת החשמל עבור ביס" תיק רישוי 2023/0066.00 וגני" תיק רישוי 2023/0066.02.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מוריה חברה לפיתוח מנח"י
עורך הבקשה	אדריכל אנקשטיין בנימין
מתכנן השלד	מהנדס בבג"נוב אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית , א- רם מגרש בו יבנה בית ספר וגני ילדים.

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
213306	תחילת תוקף	02/09/2017			

תאור הבקשה

בשכונת ג'אבל מוקבר, הדרך האמריקאית בגוש 31239 חלקה ארעית 4 מוצעים בבקשות נפרדות עבור מבנה ביי"ס 15 כיתות בת.ב. 2023/66 ומבנה גני"י 10 כיתות בת.ב. 2023/66.2 (בקשות אילו נדונו ואושרו בוועדה).

כעת מוגש בבקשה זו, תוספת חדר טרפו עבור אשר תיתן מענה לביי"ס ולגני"י המתוכננים בחלקה זו.

חדר הטרפו מוצע בתחומי החלקה בצדה הדרומי ודרומית למבנה גני"י המוצע בחלקה.

הגישה והכניסה לחדר הטרפו הינה מתחומי החלקה מצידו הצפוני של המבנה המוצע ממפלס $+643.60 = -0.00$.

גובה המבנה הינו 4.40 מ' מעל הקרקע.

שטח המבנה : 34.96 מ"ר.

תכנית גגות : גג שטוח במפלס 4.10 פ.ב.

אין חריגה מקו הבניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
05/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : (א) כפיפות – סעיף 1.6 – כפיפות לתכניות 4585, 5166 ב'. (ב) בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח 4 לימבנים ומוסדות ציבור לחינוך (ג) ב ס עיף 4.1.2(א)3 השימוש בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. (ד) ב ס עיף 4.1.2(א)7 "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים...חדר השנאים יהיה תת קרקעי". – לעניין זה התפרסמה הקלה. (ה) סעיף 6.6 – חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים - לעניין זה התפרסמה הקלה. שטחים : תכנית 213306 : מעל הקרקע : עיקרי : 3,625 מ"ר שירות : 1,935 מ"ר סה"כ : 5,560 מ"ר מבוקש בבי"ס (2023/66) : עיקרי : 2,151.26 מ"ר שירות : 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר מבוקש בגני" (2023/66.2) : עיקרי : 1,238.63 מ"ר שירות : 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר מוצע בבקשה זו : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 34.96 מ"ר סה"כ : 34.96 מ"ר. סה"כ מבוקש + מוצע : 4,805.75 מ"ר. אין חריגה בשטחי הבניה. פרסום : התפרסמה הקלה עפ"י הנוסח הנ"ל : "הקלה מסעיף 4.1.2(א)7 ומסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר חדר טרפו מתת קרקעי לעילי". לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. גודל מבנה 4.60 x 7.60 מ'. שטח המבנה 34.96 מ"ר. המרחק מתחנת השנאים למגורים הקרובים ביותר כ-22 מ'. המרחק מתחנת השנאים למבנה גני" כ-14 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/09/2024. אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 213306 תחילת תוקף : 02/09/2017 ייעוד הקרקע : מבנ"צ תכניות כפופות : 5166, 4585 ב האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא קווי בניין אין חריגה מקו בניין מספר קומות 1 גבהים 4.10 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים :	05/11/2024	חוות דעת תכנונית

0 שטחי שרות : 34.96 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת : א) כפיפות – סעיף 1.6 – כפיפות לתכניות 5166,4585 ב'. ב) בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח 4 לימבנים ומוסדות ציבור לחינוך' ג) ב ס עיף 4.1.2(א)3 השימוש בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד 24 כיתות לימוד סה"כ. ד) ב ס עיף 4.1.2(א)7 "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים...חדר השנאים יהיה תת קרקעי". – לעניין זה התפרסמה הקלה. ה) סעיף 6.6 – חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים - לעניין זה התפרסמה הקלה. שטחים : תכנית 213306 : מעל הקרקע : עיקרי : 3,625 מ"ר שירות : 1,935 מ"ר סה"כ : 5,560 מ"ר מבוקש בבי"ס (2023/66) : עיקרי : 2,151.26 מ"ר שירות : 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר מבוקש בגנ"י (2023/66.2) : עיקרי : 1,238.63 מ"ר שירות : 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר מוצע בבקשה זו : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 34.96 מ"ר סה"כ : 34.96 מ"ר סה"כ מבוקש + מוצע : 4,805.75 מ"ר. אין חריגה בשטחי הבניה.		

פרסום : התפרסמה הקלה עפ"י הנוסח הנ"ל : "הקלה מסעיף 4.1.2(א)7 ומסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר חדר טרפו מתת קרקעי לעילי". לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. גודל מבנה 4.60 x 7.60 מ'. שטח המבנה 34.96 מ"ר. המרחק מתחנת השנאים למגורים הקרובים ביותר כ-22 מ'. המרחק מתחנת השנאים למבנה גנ"י כ-14 מ'. התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/09/2024. אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מסעיף 7(א)4.1.2 ומסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר חדר טרפו מתת קרקעי לעילי פרסום בגוש 31239 חלקה ארעית 4 ובמגרש 838 קורדינטות 223645,628222	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	1
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	5

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 213306 משנת 2017 הקובעת :

(א) כפיפות – סעיף 1.6 – כפיפות לתכניות 4585, 5166ב'.

(ב) בסעיף 3.1 – ייעוד תא שטח 4 ל'מבנים ומוסדות ציבור לחינוך'

(ג) ב סעיף 4.1.2(א)3 השימוש בתא שטח מס' 4 תותר בניית בית ספר יסודי /על יסודי, עד
24 כיתות לימוד סה"כ.

(ד) ב סעיף 4.1.2(א)7 "בכל אחד מתאי השטח תותר הקמת חדר שנאים...חדר השנאים
יהיה תת קרקעי". – לעניין זה התפרסמה הקלה.

(ה) סעיף 6.6 – חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים - לעניין זה התפרסמה הקלה.

שטחים :

תכנית 213306 : מעל הקרקע : עיקרי : 3,625 מ"ר שירות : 1,935 מ"ר סה"כ : 5,560 מ"ר

מבוקש בבי"ס (2023/66) : עיקרי : 2,151.26 מ"ר שירות : 973.99 מ"ר סה"כ : 3,125.25 מ"ר

מבוקש בגני" (2023/66.2) : עיקרי : 1,238.63 מ"ר שירות : 406.91 מ"ר סה"כ : 1,645.54 מ"ר

מוצע בבקשה זו : עיקרי : 0 מ"ר שירות : 34.96 מ"ר סה"כ : 34.96 מ"ר.

סה"כ מבוקש + מוצע : 4,805.75 מ"ר.

אין חריגה בשטחי הבניה.

פרסום :

התפרסמה הקלה עפ"י הנוסח הנ"ל : "הקלה מסעיף 4.1.2(א)7 ומסעיף 6.6 בתכנית 213306 בדבר חדר טרפו מתת קרקעי לעילי".

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

גודל מבנה 4.60 x 7.60 מ'.

שטח המבנה 34.96 מ"ר.

המרחק מתחנת השנאים למגורים הקרובים ביותר כ-22 מ'.
המרחק מתחנת השנאים למבנה גני" כ-14 מ'.

התקבל אישור איכות הסביבה ביום 24/09/2024.

אין חריגה מקו בניין ומגבול המגרש.

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים.